NORDVIK

Neslia 8C

4 soverom | 389 kvm | Enebolig



Velkommen til

Neslia 8C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
46	Om boligen
60	Nabolagsprofil
62	Tilstandsrapport
94	Egenerklæringsskjema
102	Andre vedlegg
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.04.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv enebolig med stor utleieleilighet. Dobbelgarasje m/bod og loft. Båtplass*. Barnevennlig nær sjøen.

Prisantydning	**15 200 000,-**
Omkostninger	**381 380,-**
Totalpris	**15 581 380,-**
BRA-i	**389 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Neslia 8C, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

Her får du en innholdsrik enebolig med flotte oppgraderinger og utleiedel. Boligen ligger i et attraktivt og familievennlig område på Øvre Nes. Tomten er romslig med solrike uteplasser, og med kort vei til skoler, offentlig transport og fritidstilbud, er dette et perfekt hjem for den som ønsker å bo i et etablert og rolig nabolag. Området har nærhet til skoler, barnehager, Holmen Idrettspark, marka og sjøen.

Høydepunkter:

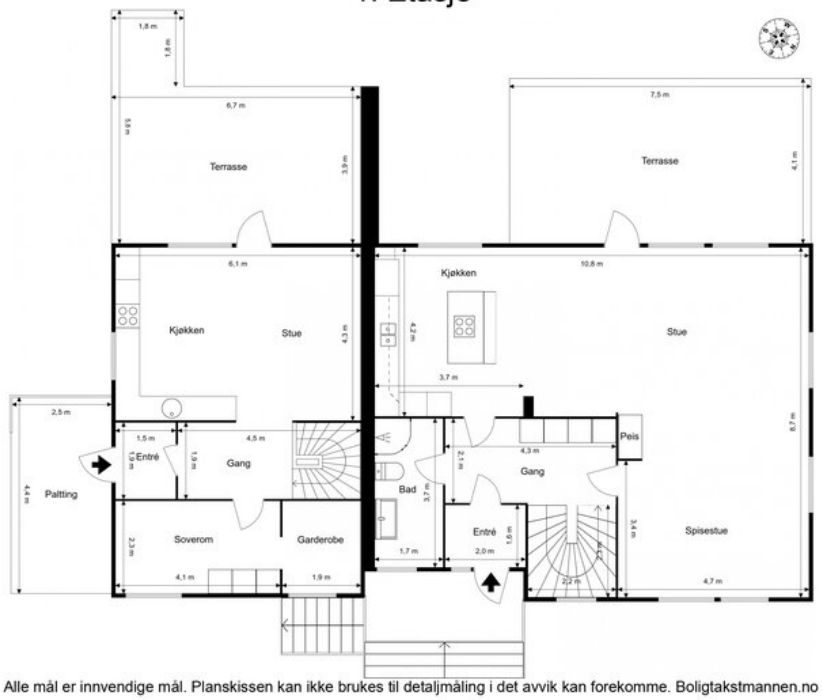
- Kort vei til privat badestrand for vellets medlemmer
- Båtplass i tilknytning til vellets båtforening*
- 3 nye bad
- Stor utvendig bod
- God standard og godt vedlikeholdt
- Meget attraktivt område!
- Store deler av kjelleretasjen er ikke bruksendret, se pkt. om ferdigattest

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 146 kvm
Total BRA: 146 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Neslia 8C 1394 Nesbru
1. Etasje



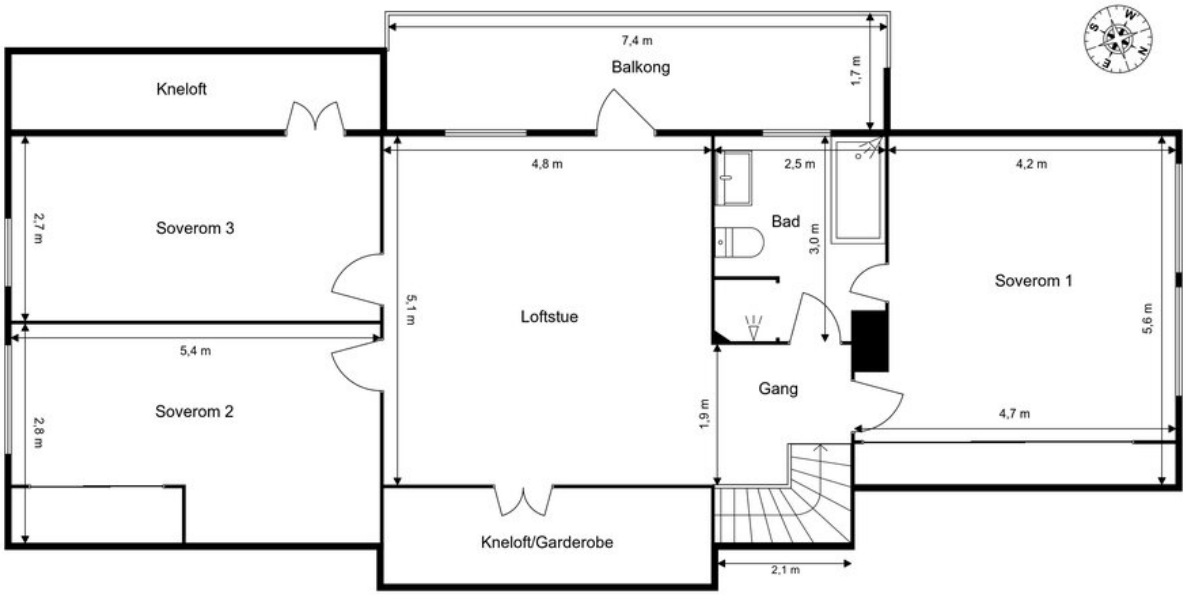
Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 103 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Neslia 8C 1394 Nesbru
2. Etasje



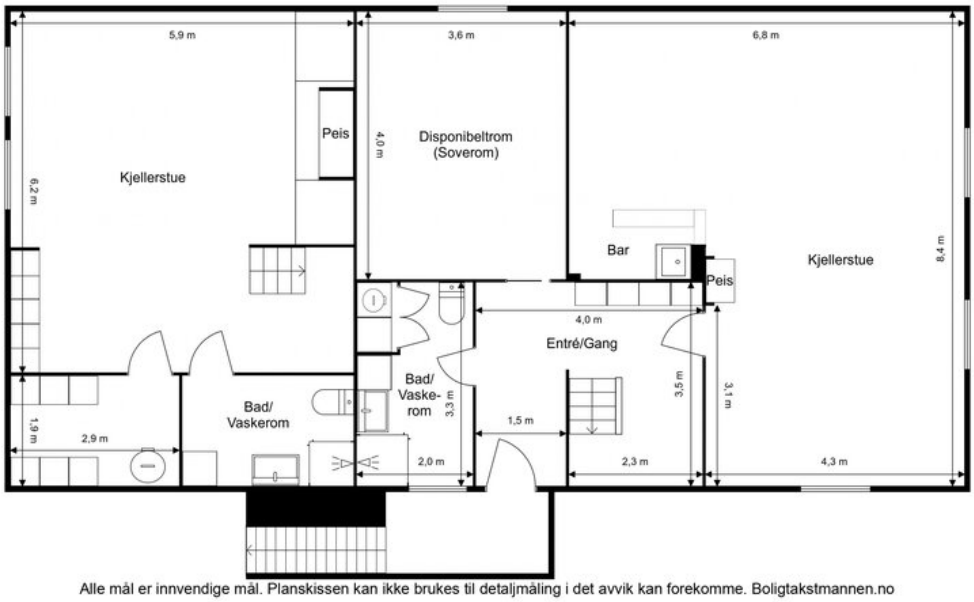
Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 140 kvm
Total BRA: 140 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Neslia 8C 1394 Nesbru
Kjeller



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




























































































Fly
Emirates


































SIEMENS




8c









Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0048/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Neslia 8C, 1394 NESBRU
Gnr 39, bnr 1090 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Jan Erik Hedemann
Janne Midttun

Kjøpesum og omkostninger
15 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
380 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
381 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
401 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 581 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 601 080,- (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
1986

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer og innhold
BRA-i: 389 kvm
BRA-e: 50 kvm
Totalt BRA: 439 kvm
TBA: 84 kvm

Beskrivelse:
Enebolig med utleieleilighet
Kjeller:
BRA-i: 140 kvm. Bolig: Gang, bad/vaskerom, soverom og kjellerstue.
Utleieleilighet: Kjellerstue, bad/vaskerom og bod.
Total BRA: 140 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 146 kvm. Bolig: Entre, gang, baderom, kjøkken, spisestue og stue.
Utleieleilighet: Entre, gang, kjøkken, stue, soverom og garderobe.
Total BRA: 146 kvm.
TBA: 31 kvm. Vestvendt terrasse med utgang fra stuen.
TBA: 29 kvm. Utleieleilighet: Vestvendt terrasse
TBA: 11 kvm. Østvendt platting ved inngangspartiet.

2. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Gang, loftstue, baderom og 3 soverom.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong med utgang fra loftstue.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 35 kvm. Frittstående dobbelgarasje.
BRA-e: 15 kvm. Isolert bod i bakkant av garasje.
Total BRA: 50 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Flere kneloft som brukes som garderobe og lagring i 2. etasje.

Ikke målbare arealer:
Det er etablert en stor utvendig bod langs veien på totalt ca. 20 kvm i gulvareal (ikke målbart pga. lav takhøyde - her er det plass til diverse redskap, samt det er plassert avfallsbeholdere i deler av boden for totalt 3 boenheter i nabolaget).

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller

utvendig adkomst.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis / Findens, datert 24.04.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

FØRSTE ETASJE
Entré og gang:
Velkommen inn! Her kommen man inn i en lys og innbydende entré med flislagt gulv og varmekabler, malt panel på veggene og malt himling. Fra entréen kommer du videre til en praktisk gang med skyvedørsgarderobe som gir god plass til oppbevaring av sko- og yttertøy.

Stue og spisestue:
Boligen har en god standard på innredninger, overflater og utstyr, med lyse og tidsriktige farger på vegg- og takoverflatene. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys, og en hyggelig peis fra Contura med kleberstein skaper både varme og en koselig atmosfære. I tillegg er det installert en varmepumpe for ekstra komfort. Stuen har en naturlig inndeling for både stue- og spisestuedel, med parkett på gulv, malt panel på veggene og malt himling med downlights. Rommet har også utgang til terrasse på 31 kvm.

Kjøkken:
Kjøkkenet har parkett på gulv, malte vegger og himling. Kjøkkeninnredningen, fra 2009, har fronter i høyglans og en praktisk kjøkkenøy. Innredningen består av både over- og underskap, med lys under overskap. Benkeplaten er i laminat, og oppvaskkummen er nedfelt i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom med dusj. Det er fliser mellom benkeplate og overskap, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp.

Baderom:
Baderommet har flislagt gulv og malte vegger. Det er et servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert klosett, veggskap og dusjkabinett. Rommet har varmekabler i gulv.

ANDRE ETASJE
Loftstue:
I 2. etasje finner vi en praktisk loftstue som kan brukes til ulike formål, for eksempel som tv-stue for ungdommen eller lekerom for de minste. Rommet har tregulv, malte overflater og malt panel på vegger og himling. Det er utgang til balkong, og en garderobe er plassert i kneloftet.

Soverom:
Boligen har tre soverom i 2. etasje. Soverom 1 har tregulv, malte overflater på veggene og malt panel i himlingen. Rommet har skyvedørsgarderobe og panelovn, samt kneloft. Soverom 2 har laminat på gulv, malt og tapetsert vegg, samt malt panel i himling, og også kneloft. Soverom 3 har laminat på gulv, malt og tapetsert vegg, malt panel i himling og kneloft. Rommet har skyvedørsgarderobe.

Baderom:
Baderommet er oppgradert i 2020 og har flislagt gulv og vegger. Det er et servantskap med dobbel nedfelt servant, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne, og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Det er opplegg for eventuell montering av badekar. Rommet har oppvarmet håndkletørker, varmekabler i gulvet og nedsenket himling med downlights.

KJELLERETASJE
I kjelleretasje er nesten hele etasjen innredet til varig opphold, men rommene er ikke bruksendret eller omsøkt, og er ikke godkjent av kommunen. Etasjen har innredet soverom og kjellerstue. Se pkt. om ferdigattest.

Bad/vaskerom.
Badet i kjelleren ble oppgradert i 2021, og er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, samt et vegghengt klosett med innebygd sisterne. Dusjsone er avgrenset med fast montert skillevegg i herdet, frostet glass. Badet har også elektrisk håndkletørker. Vaskenisje er etablert i eget skap med skyvedører. Badet er flislagt med gulvvarme og nedsenket himling med downlights.

Gang:
Gang med parkett på gulv, malt murpuss på veggene, og en stilfull vegg mot baderommet med spiler. Garderobeskap med speildører gir godt med oppbevaringsplass.

UTLEIELEILIGHET
Eneboligen er godkjent med utleieleilighet over to plan.

FØRSTE ETASJE
Entré:
Flislagt gulv med varmekabler, malt panel på veggene og malt himling. Sikringsskap er også plassert her.

Gang:
. Flislagt gulv med varmekabler, malt panel på vegger og malt himling.

Stue:
Parkett på gulvet, malt panel på veggene og takplater i himlingen. Panelovn for oppvarming. Stuen har utgang til en terrasse, som gir gode muligheter for utendørs avslapning og sosiale samvær.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble oppgradert i 2020 med et nytt og komplett kjøkken, inkludert integrerte hvitevarer.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og består av både over- og underskap, med lys under overskap. Benkeplaten er i laminat, og oppvaskkummen er nedfelt i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. For ekstra trygghet er både komfyrvakt og aquastopp installert.

Soverom:
Laminat på gulvet, malt panel på veggene og takplater i himlingen.

Garderobe:
Laminat på gulvet, malt panel på veggene og takplater i himlingen, samt garderobeskap. Ifølge byggetegningene var dette opprinnelig et bad. Se pkt. om ferdigattest.

KJELLERETASJE:
I kjelleren er nesten hele etasjen innredet til varig opphold, men rommene er ikke bruksendret eller omsøkt, og er ikke godkjent av kommunen. Etasjen har innredet kjellerstue, bad/vaskerom (oppgradert i 2020), samt en bod. Se pkt. om ferdigattest.

Parkering
Frittstående dobbelgarasje på ca. 50 kvm, med motoriserte garasjeporter i tre og takstein. Garasjen har lagringsloft og isolert bod i bakkant. Det er installert to el-billadere.

Modernisering og påkostninger
2021:
- Baderommet i kjelleren ble totalrenovert.

2020:
- Baderommet i utleieleiligheten og badet i 2. etasje i boligen ble totalrenovert.
- Innmaten i leilighetens sikringsskap ble byttet til automatsikringer.
- Det ble installert nytt kjøkken med integrerte hvitevarer i leiligheten.

2009:
- Ifølge forrige takstrapport ble nytt kjøkken montert, og baderommet i 1. etasje ble modernisert.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad leilighet totalrenovert i 2020 av Eringis byggservice AS Bad u.etg. Totalrenovert i 2021 av Eringis byggservice AS Bad 2. etg. Totalrenovert i 2020 av Eringis Byggervice AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran ble utført av Eringis byggservice, sluk installert av Bergaas VVS AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over.

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: Ny terrasse ved leilighet etablert av Eringis byggservice i 2023. Installert ny peis i stue egen innsats i 2020.

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: Byttet til automatsikringer i leilighet i 2020 utført av Ansnes Elektro. Bad leilighet i 2020 utført av Andreassen Elektro AS. Bad 2.etg. Utført av Lysaker Elektro AS, Bad u.etg. Utført av Lysaker Elektro AS i 2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 stk. elbilladere montert av Lysaker Prosjekt AS i 2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad leilighet totalrenovert i 2020 av Bergås VVS AS Bad u.etg. Totalrenovert i 2021 av Bergås VVS AS Bad 2. etg. Totalrenovert i 2020 av Bergås VVS AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduer i leilighet samt 2 vinduer i kjellerstue hovedhus i 2022.

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? 2023. Det foreligger dokumentasjon.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer). Nei.
Eventuell kommentar: Det ble opplyst av tidligere eier at det hadde vært vanninntrenging i kjelleren i 2016 ifm vårflommen. I vår eieperiode har vi ikke merket noe.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/

fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Tidligere eier sa det hadde vært lekkasje fra terrasse i 2.etg. Han utbedret dette. Vi har ikke merket noe i vår eieperiode.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Liten skjevhet på gulv i loftstue.

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: Ett tilfelle av mus i bod bak kneveggen på loft.

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja.
Beskriv: Godkjent med eget leilighetsnummer.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2019 da vi kjøpte boligen.

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? Ja.
Beskriv: Felles vedlikehold av stikkvei deles med 4 andre naboer. Felles snøfreser med 2 andre naboer. Felles søppelordning med 2 andre naboer. Søppeldunkene er plassert i vår utebod.

TILLEGGSKOMMENTAR:
Selger informerer om at brannvesenet gjennomførte en inspeksjon på eiendommen den 30.04.26. Det ble påpekt noen små kommentarer knyttet til pipen, men det ble ikke funnet noen alvorlige avvik

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
Enebolig med egen utleieleilighet over to etasjer. Innkjøring er brosteinsbelagt. Boligen går over tre etasjer og har bra standard. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er formet som halvvalmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-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: 5
TG-1: 28
TG-2: 9
TG-3: 0
TG-IU: 0

Følgende er kommentert med TG2:
- Drenering: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Rom under terreng, leilighet: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater i boden.
- Vinduer og dører, bolig: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
- Skorstein over tak: Beslag til skorsteinen mot baksiden av boligen virker å ha slått seg.
- Taktekking: Taktekking har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
- Baderom 1. etg bolig, overflater: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er neste flatt med svakt fall mot sluk.
- Baderom 1. etg bolig, membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
- Baderom 1. etg bolig, ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende forhold:
- Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav, da det er for store åpninger mellom trinnene, noe som gir et lavere

sikkerhetsnivå enn dagens standard.
- Rekkverk på balkong er målt til ca. 98 cm, noe som er lavere enn det som kreves etter dagens forskriftskrav, som er minimum 100 cm over ferdig gulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde øker risikoen for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.
- Det mangler håndløper på utvendig trapp mot kjelleren. Manglende håndløper reduserer personsikkerheten og øker risikoen for fall.

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: Kjøleskap og integrerte hvitevarer.

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

I kjelleren er nesten hele etasjen innredet til varig opphold, men rommene er ikke bruksendret eller omsøkt, og er ikke godkjent av kommunen. Etasjen har innredet kjellerstue, bad/vaskerom, samt en bod. Se pkt. om ferdigattest.

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv: Bad/vaskerom, Entre, Kjøkken, Kjellerstue.
- Varmepumpe: Kjellerstue, Spisestue.
- Plassbygd elementpeis (Contura, kleberstein): Stue.
- Elektrisk håndkletørker: Bad/vaskerom.
- Panelovn: Soverom 1.

Utleieleiligheten har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv: Bad/vaskerom og entré.
- Panelovn: Stue.
- Gulvvarme: Kjellerstue.

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. 21 812 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 538,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp og renovasjon.

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

Velavgift
Kr 2 300,- pr. år
Velforeningen og båtplass
Eiendommen er tilknyttet Øvre Nes vel, som dekker området fra Fekjan i vest til Nesbukta i øst, og fra Landøya ungdomsskole og Holmen Yachtverft i sør til Mellom-Nes skole og Nesveien i nord. Vellet har en privat strand og båthavn med ca. 150 båtplasser, kun en kort spasertur unna. Denne båthavnen er et populært samlingssted som bidrar til det sosiale miljøet i området. Medlemskap i vellet gir fortrinnsrett til rimelig båtplass i båtforeningen. Den private badestranden er et yndet sted for både barn og voksne, og båthavnen har sitteplasser hvor man kan nyte solen og slå av en prat med naboene.

Eiendommen har gjennom vellet mulighet for leie av båtplass dersom det er ledig kapasitet. Selger har vært i kontakt med havnesjefen, som har bekreftet at det vil være tilgjengelig båtplass 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:

- Årlig bygningsforsikring i TT Forsikring, polisenummer 4592597390, kr 15 653 per år
- Kabel-TV og internett fra NextGenTel, ca. kr 919 per måned
- Vedlikehold av stikkvei: Ett lastebillass med grus er kjøpt inn i løpet av de siste seks årene, med en kostnad på ca. kr. 1.000,- for vår del.
- Felles snøfreser deles med to andre naboer, og kostnadene knyttet til denne fordeles likt mellom de involverte.
- Velforening: 550,- pr år.
- Båtforening: Ca. kr 2 300 per år men avhenger av båtplass.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 4 673 528,-
Som sekundærbolig: kr 13 105 040,-

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.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 016 kvm (Eiertomt)
Tomten er vakkert beplantet og gir et innbydende inntrykk med flere solrike uteplasser. Den romslige gårdsplassen, belagt med brostein, gir et flott uteområde. Hagen er ideell for utendørsaktiviteter, med god plass til lek og moro, utemøbler, grilling og hageselskaper. Strategisk plasserte planter og trær skaper både liv og privatliv rundt eiendommen. Ved inngangspartiet leder trapper opp til inngangsdøren, hvor en koselig uteplass gir et varmt og velkomment førsteinntrykk.

Eiendommen byr på flotte uteplasser som gir rikelig med plass til utendørs avslapning og sosiale sammenkomster. Den vestvendte terrassen på ca. 31 kvm, som har utgang fra stuen og tilgang til hagen, er perfekt for solrike dager og kveldsmiddager. Denne terrassen er nylig oppgradert med impregnerte terrassebord, og ble beiset i 2026 for å sikre et friskt og godt vedlikeholdt utendørsområde. I tillegg har eiendommen en romslig balkong på ca. 12,6 kvm med utgang fra loftstuen, som gir en flott utsikt.

Leiligheten disponerer også en vestvendt terrasse på ca. 29 kvm. Alle uteplassene har malte levegger i tre og gir en innbydende atmosfære, perfekt for både avslapning og sosialt samvær.

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei hvor felles vedlikehold av stikkveien deles med fire naboer. Det er også søppelordning som deles med to naboer, og søppeldunkene er plassert i vår utebod.

Radonmåling
Det er gjennomført radonmåling med resultater innenfor anbefalte grenseverdier.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Neslia 8C ligger i et svært attraktivt område på Øvre Nes, Nesbru, i barnevennlige omgivelser med kort avstand til nødvendige fasiliteter i en hektisk hverdag. Boligen har en flott beliggenhet, tilbaketrukket og med gode solforhold, og ligger i et etablert, familievennlig område. Her er det kort vei til både sjøen, skoler, barnehager, offentlig transport, samt et rikt utvalg av butikker og servicetilbud. Eiendommen er perfekt for barnefamilier, med trygg og kort gangvei til Mellom-Nes Barneskole, Landøya Ungdomsskole, Steinerskole og Steinerbarnehage, samt Nesbru Videregående Skole. Området har flere barnehager, både private og kommunale, i nærheten. Det er også enkel tilgang til offentlig transport, med ekspressbuss til Oslo fra Fekjan og togforbindelse fra både Hvalstad og Billingstad stasjon.

I nærheten av boligen finner du Holmenskjær, en populær badestrand med store grøntområder, sandstrand, volleyballbane og gjestebrygge, samt en moderne svømmehall. Holmensenteret, et kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, vinmonopol og servicetilbud, ligger også rett ved. Holmen Idrettsanlegg, som byr på et variert tilbud med aktiviteter som tennis, langrenn, ishall, fotball, håndball, kampsport og klatring, ligger i nærheten. Grønlia, et tur- og skogsområde, gir flotte turmuligheter både sommer og vinter.

Det er også kort vei til flere populære rekreasjonsområder som Holmenskjæret og Hvalstrand, med bade- og fiskemuligheter i Oslofjorden. For golfentusiaster ligger Asker Golfklubb kun en 15 minutters kjøretur unna. Semsvannet og Vestmarka er populære tur- og friluftsområder, og Skaugumsåsen byr på fantastiske utsikter. For vintersportinteresserte er det lysløyper og tur/skianlegg på Solli. Vardåsen, med flotte turmuligheter og alpinbakke, ligger også en kort biltur unna.

Handelsmuligheter er det også rikelig med, med kort vei til både Rema 1000 og Kiwi, samt et utvalg spesialbutikker på Slependen. Holmensenteret har et bredt utvalg av butikker og restauranter, samt flere servicetilbud som helsestasjon, frisør, tannlege og vinmonopol. For et større shoppingutvalg er Sandvika Storsenter og Asker sentrum lett tilgjengelig.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med nærmeste bussholdeplass rett i nærheten, samt togforbindelser fra Hvalstad og Billingstad stasjon, hvor togene går regelmessig mot både Sandvika/Oslo og Asker/Drammen. Togreisen til Nationaltheatret tar ca. 22 minutter, og til Sandvika tar det bare 4 minutter.

Asker er kjent for sin vakre natur og varierte landskap, og boligen ligger i nærheten av både marka og sjøen. Området byr på flotte turmuligheter, inkludert flere populære turstier til Semsvann, Skaugumsåsen og Holmenkollen, og er et populært område for både friluftsliv og familieliv.

SELGER FORTELLER
Denne boligen har vært et flott hjem med god plass og mange funksjonelle soner for ulike aldersgrupper i familien. En av de største fordelene med boligen er terrassen med de fantastiske solforholdene, som skaper en herlig atmosfære. Peisen er også et stort pluss, spesielt om vinteren, da den gir god varme og en koselig stemning. Hagen har vært et ypperlig sted for grilling og hageselskaper om sommeren, og har vært mye brukt til dette formålet.

Nabolaget er rolig og hyggelig, med naboer i alle aldre. Det er en vennlig atmosfære, og folk er hjelpsomme og sosiale, noe som bidrar til en trygg og trivelig boopplevelse.

Boligen ligger svært sentralt på Mellom-Nes, med kort avstand til både Mellom-Nes skole, Landøya ungdomsskole og Nesbru videregående skole. Det er også butikker og treningssenter i nærheten, og ekspressbuss til Oslo går fra Fekjan med hyppige avganger i rushtiden. I nærområdet finner man flere strender med gode bademuligheter, samt flere båthavner. Vellet har egen strand og båthavn, hvor man kan leie båtplass til rimelige priser.

I nærområdet er det mange fine turmuligheter, som kyststien fra Bestemorstranda til Lille Hawaii, som er en av de mest populære turene. Holmenskjæret og Grønlia er også flotte turområder, og litt lenger unna finner man Semsvann og Skaugumsåsen, som er perfekte for en lengre tur.

Bebyggelse
Området er bestående av småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager
Regnbuen Steinerbarnehage
Vekstbarnehagen
Mellom-Nes Fus barnehage

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert [sett in dato]. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Hybel:
- Montering av røykvarsler
- Montering av brannslange
- Ferdig-gjørelse av trapp til inngang
- Inngang hybel

Hoveddel:
- Montering av røykvarsler
- Montering av brannslange
- Utvendig trapp mangler rekkverk (hovedtrapp og trapp til kjeller)
- Trinn på tak for feier
- Opparbeidelse av terrasse utenfor stue

Garasje:
- Montering av port og dører
- Gjenstående arbeider i garasje

Om disse forholdene er ferdigstilt tilfredsstillende er ikke undersøkt nærmere av megler.

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

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 04.07.1985. Det er avvik fra opprinnelige tegninger og dagens bruk.
Kjelleretasje:
- Nesten hele kjelleretasjen, i både bolig og i utleieleiligheten, er innredet til bruk for varig opphold. Rommene 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). Vaskerommet i boligdelen stemmer med byggetegningene.

1. etasje:
- På kjøkkenet i boligen er opprinnelig kjølerom fjernet og innlemmet i både større bad og kjøkken. Tilleggsdel, bod er gjort om til del av bad og kjøkken, hoveddel. Dette er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre

- Vegg på kjøkken er fjernet og gjort om til åpen løsning
- I utleiedelen er opprinnelig bad gjort om til garderoberom.

2. etasje:
- Tegningene stemmer med dagens bruk.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Adkomst fra offentlig vei, via privat stikkvei.

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

Felles vedlikehold av stikkvei deles med 4 andre naboer.
Felles søppelordning med 2 andre naboer.
Søppeldunkene er plassert i vår utebod.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert for frittliggende boligbebyggelse i henhold til reguleringsplanen GNR.39: Øvre Nes, del av Mellom-Nes (ID 022077), som ble endelig vedtatt 16. september 1980. Eiendommens delareal er på 1 016 kvm.

I henhold til Kommuneplan for Asker 2023 - 2035, som trådte i kraft 13. juni 2023, gjelder det bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav for eiendommen. Arealbruken er definert som boligbebyggelse, med et nåværende areal på 1 016 kvm.

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

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:
10.07.1985 - Dokumentnr: 21568 - Erklæring/avtale
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning
Meglers kommentar: Eiendommen er tilknyttet privat felles vann- og avløpsanlegg. Eier plikter å delta i vedlikehold og reparasjoner av felles ledninger, og det er gitt rett til å ha ledninger liggende over eiendommen samt adgang for tilsyn og vedlikehold.

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: 0,65% av salgssum – estimert til kr. 97 175,-
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 30. april 2026

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

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

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

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

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





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Neslia 8C

Nabolaget Øvre Nes/Landøya - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 412 elever, 26 klasser	**4 min** 0.4 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl... 185 elever, 11 klasser	**6 min** 0.5 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 326 elever, 20 klasser	**9 min** 0.7 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	**14 min** 1.1 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 425 elever, 23 klasser	**22 min** 1.8 km
Holmen videregående skole 76 elever	**14 min** 1.1 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**16 min** 1.4 km

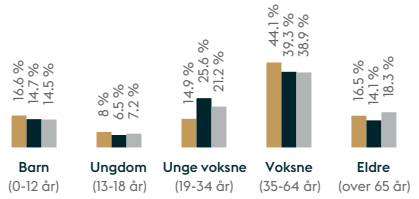
Offentlig transport

Nesåsen Linje 250, 250N, 260E, 270	**7 min** 0.6 km
Billingstad stasjon Linje L1	**5 min** 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**22 min** 19.1 km
Oslo Gardermoen	**53 min**

Barnehager

Regnbuen Steinerbarnehage (1-5... 47 barn	**5 min** 0.5 km
Vekstbarnehagen (1-5 år) 28 barn	**8 min** 0.7 km
Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 ... 111 barn	**10 min** 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Mellom-Nes skole	5 min
Steinerskolen i Asker balløkke	7 min
MOVA Nesbru	7 min
Nesbru Trim & Helse	11 min

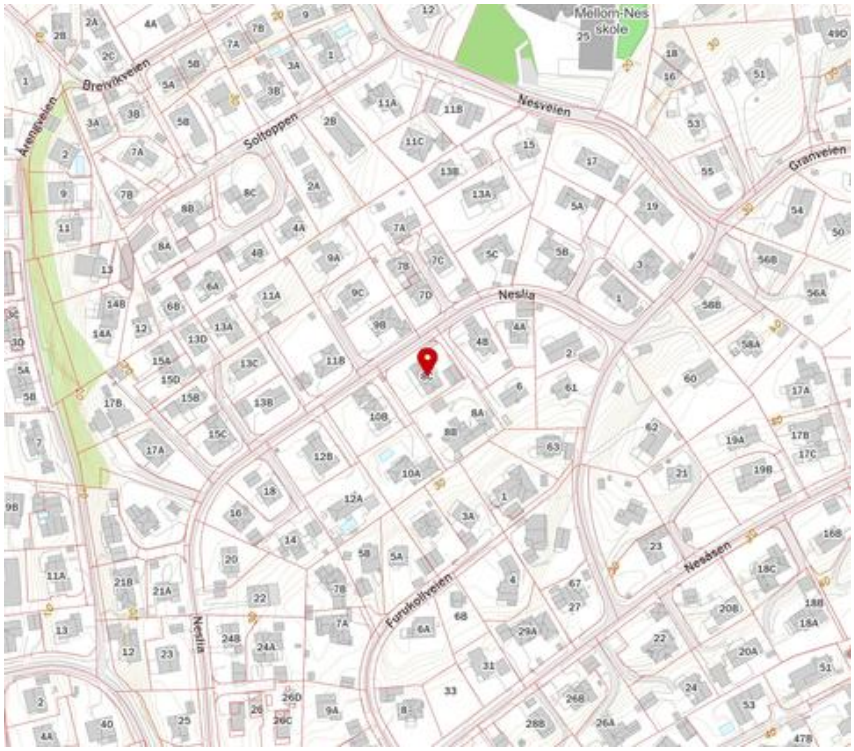
«Nærhet til sjøen, trygt, stille og rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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




ANTONSPORT
ARK
PÅHÅRET
Lucky Bowl
Jernia
sunkost
nille
PRINCESS
Godt Brød
HOLMEN ZOO
Krogh Optikk
H&M
APOTEK1
coop
mega
Holmen
SENTER


HOLMEN
TENNIS
le coq sportif
le coq sportif

Neslia 8C
1394 NESBRU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig med utleie
Byggeår:	1986
Enebolig med utleieleighet. BRA:	389 m^2
Enebolig med utleieleighet. BRA-i:	389 m^2
Sum alle bygg BRA:	439 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	389 m^2
Rapportdato:	24.4.2026 (Gyldig til 24.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	28	9	0	0

Supertakst

GNR: 39 BNR: 1090

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Neslia 8C
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.

UTKAST

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.

UTKAST

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/42508

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Rom under terreng: Leilighet.	Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater i boden.
Vinduer og dører: Bolig.	Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Yttervegger	Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Skorstein over tak	Beslag til skorsteinen mot baksiden av boligen virker å ha slått seg.
Taktekking	Taktekking har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Våtrom: Baderom 1. etg bolig. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er neste flatt med svakt fall mot sluk.
Våtrom: Baderom 1. etg bolig. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Baderom 1. etg bolig. - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

UTKAST

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Flere rom i kjelleren benyttes idag til boareal, men er opprinnelig meldt inn som boder/øvrige rom uten at disse er godkjent til varig opphold. Slike endringer er søknadspliktige tiltak, og det anbefales å søke kommunen om å endre bruken av rommene dette handler om, dvs nesten hele kjelleretasje i både bolig og i utleieleiligheten.

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

Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

Rekkverk på balkong ble målt til ca. 98 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdig gulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.
Det mangler håndløper på utvendig trapp mot kjelleren. Manglende håndløper gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.4.2026	**24.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Jan Erik Hedemann**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Janne Midttun**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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.**		

UTKAST

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. 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:	**Neslia 8C, 1394 Nesbru**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**39**	Bruksnr:	**1090**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101 og H0102**		
Byggeår:	**1986**						
Boligtype:	**Enebolig med utleie**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med egen utleieleilighet over to etasjer. Innkjøring er brosteinsbelagt. Boligen går over tre etasjer og har bra standard. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er formet som halvvalmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009	Det opplyses i forrige takstrapporten at det ble montert nytt kjøkken og at baderom i 1 etg ble modernisert.	Nei

2020	Baderommet i utleieleiligheten og bad i 2 etg til boligen ble totalrenovert. Innmaten i leilighetens sikringsskap ble skiftet til automatsikringer. Komplett nytt kjøkken med integrerte hvitevarer i leilighet.	Ja
2021	Baderom i kjelleren ble totalrenovert.	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 med utleieleighet.	389	389	0	0	84
Garasje.	50	0	50	0	0
Totalt m²	**439**	**389**	**50**	**0**	**84**

Bygning: Enebolig med utleieleighet.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**140**	**140** Romfordeling: Bolig: Gang, bad/vaskerom, soverom og kjellerstue. Leilighet: Kjellerstue, bad/vaskerom og bod.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**146**	**146** Romfordeling: Bolig: Entre, gang, baderom, kjøkken, spisestue og stue. Leilighet: Entre, gang, kjøkken, stue, soverom og garderobe.	**0**	**0**	**71**
2. etasje	**103**	**103** Romfordeling: Gang, loftstue, baderom og 3 soverom.	**0**	**0**	**13**
Totalt m²	**389**	**389**	**0**	**0**	**84**

Bygning: Garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**50**	**0**	**50** Romfordeling: Frittstående dobbelgarasje med motoriserte garasjeporter i tre. To el-billadere er installert. Grunnmuren er støpt. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Garasjen er på ca. 35 m2, separat isolert bod i bakkant av garasje på ca. 15 m2 med tilgang til lagringsloft med gulv over hele garasje.	**0**	**0**
Totalt m²	**50**	**0**	**50**	**0**	**0**

UTKAST

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en utebod langs veien på totalt ca. 20 m2 i gulvareal (ikke målbart pga. lav takhøyde - det er plassert søppelkasser i deler av boden for totalt 3 boenheter i nabolaget). Dobbelgarasje på totalt ca. 50 m2, med lagringsloft og isolert bod i bakkant av garasje. Det er installert to stk.-el-billadere. Vestvendt terrasse på ca. 31 m2 og en balkong med utgang fra loftstue på ca. 12,6 m2. Leiligheten disponerer også en vestvendt terrasse på ca. 29 m2 og en østvendt platting ved inngangspartiet på ca. 11,3 m2. Flere kneloft som brukes som garderobe og lagring i 2. etg. Boligen med rett til båtplass i Øvre Nes Båtforening. Tomteareal er på ca. 1.016 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se "rom under terreng".

UTKAST

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

6.3 Rom under terreng: Bolig.



Hulltaking med fuktmåling i utforende yttervegg under terreng (kjellerstue) viser fuktverdier under grenseverdier på fukt på 20%.

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

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Ved måling av relativ fuktighet i flere overflater under terreng og i hulrom ved hulltaking i kjellerstue til boligen måles det et fuktinnhold som er under 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.

6.4 Rom under terreng: Leilighet.



Synlig saltutslag i vegger til boden.



Fuktmåling i overflater til betong yttervegg under terreng (bod) viser noe forhøyde fuktverdier.

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

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

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater i boden som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved måling av relativ fuktighet i flere overflater under terreng i kjellerstue måles det et fuktinnhold som er under 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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 dersom drenering ikke fungerer som tiltenkt. Saltutslaget i vegg kan komme fra vegg, men kan også komme fra bakke. Kapillært fukt er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Løsninger kan være å forbedre dreneringen, installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Bolig.

Type	Balkong, Terrasse
Det er etablert en vestvendt terrasse med utgang fra stue og tilgang til terreng på ca. 30,7 m2. Terrasse med impregnerte terrassebord, levegg mot uteplassen til leiligheten er i malt tre. Det er montert markise. Balkong mot vest på ca. 12,6 m2 med tilgang fra loftsstue. Rekkverk i malt treverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Uteplassene er blitt jevnlig vedlikehold 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**

6.6 Balkong, terrasse, platting: Leilighet.

Type	Terrasse, Platting
Det er etablert en vestvendt terrasse med utgang fra stue og tilgang til terreng på ca. 29 m2. Terrasse med impregnerte terrassebord, levegg mot uteplassen til boligen er i malt tre. Det er montert motorisert markise. Platting mot øst ved inngangspartiet, på ca. 11,2 m2, gulvet er med impregnerte terrassebord, malt rekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse med nyere terrassebord, gulv på platting ble sist beiset i 2026.	
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**

6.7 Vinduer og dører: Bolig.

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. I kjelleren er det vinduer med aluminiumsramme og i PVC. Malt inngangsdør med kodelås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
PVC vindu på soverom i kjelleren er fra 2020, vinduene mot nord-vest i kjellerstuen er 3-lagsvinduer fra 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vindu på hovedsoverom tar noe i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene fra byggeår 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer av enkelte vinduer anbefales.	

6.8 Vinduer og dører: Leilighet.

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. I kjelleren er det vinduer med PVC ramme. Malt inngangsdør med glassrute. Innvendige dører med malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
PVC vindu i kjelleren er fra 2020, vinduene og balkongdøren ellers er 3-lagsvinduer fra 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-0**

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre.

6.10 Skorstein over tak



Skorstein mot nordøst.

Inspisert fra	Via stige

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

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. Skorsteiner er kledd med stålplater og ikke mulig å inspisere. Beslag til skorsteinen mot baksiden av boligen (mot sydvest) virker å ha slått seg, noe som kan medføre vanninntrenging på kaldloft og videre i boligen. Dette forholdet må undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Beslag til skorsteinen mot baksiden av boligen virker å ha slått seg, noe som kan medføre vanninntrenging på kaldloft og videre i boligen. Dette forholdet må undersøkes nærmere.

UTKAST



Skorstein mot sydvest.

6.11 Takkonstruksjon og loft

UTKAST

Type takkonstruksjon	Saltak, Valmet tak
Taket er et halvvalmtak.	
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Kaldloft med tilgang via takluke i gangen.	
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 treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

Det er etablert kaldloft i deler av boligen, med tilgang fra takluke i gangen. Trang takluke i kombinasjon med at det ikke er etablert gulv på kaldloft medførte til at kaldloft ble besiktiget fra åpningen ved bruk av gardintrapp. Det anbefales å etablere tilgang til kaldloft slik at detaljert kontroll av hele undertak kan gjennomføres.

6.12 Taktekking

Type takkonstruksjon	Valmet tak

Taket er formet som halvvalmtak, tekket med betongstein.

Type tekking	Betongstein

Takket er tekket med betongtakstein.

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

Taket er blitt jevnlig vedlikeholdt med utskiftning av knuste taksteiner og fjerning av mose.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
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

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men det anbefales at man følger med, i tillegg til utvendige inspeksjoner, på kaldloft og kontrollere undertak for eventuelle lekkasjer.

UTKAST

6.13 Kjøkken: Bolig.

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 2009 med fronter i høyglans. 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 med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.14 Kjøkken: Leilighet.

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**

Komplett nytt kjøkken med integrerte hvitevarer i 2020. Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt panel 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 er montert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.15 Lovlighet / HMS

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

Flere rom i kjelleren benyttes idag til boareal, men er opprinnelig meldt inn som boder/øvrige rom uten at disse er godkjent til varig opphold. Slike endringer er søknadspliktige tiltak, og det anbefales å søke kommunen om å endre bruken av rommene dette handler om, dvs nesten hele kjelleretasje i både bolig og i utleieleiligheten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

UTKAST

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

Rekkverk på balkong ble målt til ca. 98 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdig gulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.
Det mangler håndløper på utvendig trapp mot kjelleren. Manglende håndløper gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.16 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet i leiligheten.

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

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2009 og baderommene etter 2021.

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**

6.17 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i vegg på vaskerom.



Kursoversikt vannfordeling.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet til rørirør system i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2009 og baderommene etter 2021.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	



Rørfordelerskap plassert i vegg på baderom.



Kursoversikt vannfordeling.

UTKAST



Rørfordelerskap med stoppekran plassert i vegg på bad/vaskerom til leiligheten.

6.18 Elektrisk: Bolig.



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjennomført arbeid i forbindelsene med renovering av baderom og installering av el-billader og varmepumpene.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Kursfortegnelse sikringsskap.

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

6.19 Elektrisk: Leilighet.



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmaten i sikringsskapet ble oppgradert i 2020.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Kursfortegnelse sikringsskap.

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

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Der er installert to varmepumper i boligen. En i stue og en i kjellerstue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumper er datostemplet 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Anleggene blir renset og vedlikeholdt årlig.	
Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

UTKAST

6.21 Varmtvannsbereder: Bolig.



Varmtvannsbereder plassert i skap på bad/vaskerom.

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
287 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.22 Varmtvannsbereder: Leilighet



Varmtvannsbereder plassert i boden.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Elektrisk vifte på baderom, mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og via luftventiler på yttervegger. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.24 Våtrom: Baderom 2. etg. bolig.



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



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er ikke tilgang til undertak fra loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Baderomssluk plassert i sone under vask.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med dobbel nedfelt servant, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Det er etablert opplegg for eventuell montering av badekar. Oppvarmet håndkletørker. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

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

Dokumentasjon

UTKAST

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura og FDV dokumentasjon fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.25 Våtrom: Baderom 1. etg bolig.



Baderomssluk fra byggeår plassert under dusjkabinett.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg til ca. 1,45 m, resten av veggene er med malt tapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrommet ble ifølge tidligere salgsoppgave renovert i 2009. Sluket ble ikke skiftet, er fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluk er det opprinnelig sluket fra byggeår.	
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

Sluk er plassert under dusjkabinett, listfronten må tas frem slik at man får tilgang til sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Sluket er fra byggeår. Det registreres klemring, men det er vanskelig å undersøke om det er lagt membran ved sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Kun bruk av tett dusjkabinett til dusjing anbefales. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert klosett, veggskap og dusjkabinett. Varmekabler i gulv.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	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

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

UTKAST

6.26 Våtrom: Bad/vaskerom bolig.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og med lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med fast montert skillevegg i herdet, frostet glass. Det er etablert vaskenisje i eget skap med skyvedører. Elektrisk håndkletørker. 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**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på fukt. Målinger ble foretatt med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsone. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

UTKAST

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura og FDV dokumentasjon fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.

6.27 Våtrom: Bad/vaskerom i leilighet.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet ble totalrenovert i 2020.

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



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende stue (under trapp).

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

UTKAST

Sanitærutstyr

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

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura og FDV dokumentasjon fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

UTKAST

Enebolig med utleieleighet.

Kjeller



1. etasje



2. etasje



UTKAST

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

JAN ERIK HEDEMANN	9578-5990-4-2801039	2026-03-12 20:46:38
Janne Midttun	9578-5999-4-1983742	2026-03-13 08:21:23

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
12. mars 2026

Oppdragsnummer
33-0048/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Neslia 8C, 1394 NESBRU

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Jan Erik Hedemann, Janne Midttun

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2020

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: 544210
Forsikret i: TT-forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad leilighet totalrenovert i 2020 av Eringis byggservice AS Bad u.etg. Totalrenovert i 2021 av Eringis byggservice AS Bad 2. etg. Totalrenovert i 2020 av Eringis Byggervice AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran ble utført av Eringis byggservice, sluk installert av Bergaas VVS AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over

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: Ny terrasse ved leilighet etablert av Eringis byggservice i 2023. Installert ny peis i stue egen innsats i 2020.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet til automatsikringer i leilighet i 2020 utført av Ansnes Elektro. Bad leilighet i 2020 utført av Andreassen Elektro AS. Bad 2.etg. Utført av Lysaker Elektro AS, Bad u.etg. Utført av Lysaker Elektro AS i 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 stk. elbilladere montert av Lysaker Prosjekt AS i 2020

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad leilighet totalrenovert i 2020 av Bergås VVS AS Bad u.etg. Totalrenovert i 2021 av Bergås VVS AS Bad 2. etg. Totalrenovert i 2020 av Bergås VVS AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduer i leilighet samt 2 vinduer i kjellerstue hovedhus i 2022.

---

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? 2023. Det foreligger dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble opplyst av tidligere eier at det hadde vært vanninntrenging i kjelleren i 2016 ifm vårflommen. I vår eieperiode har vi ikke merket noe.

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier sa det hadde vært lekkasje fra terrasse i 2.etg. Han utbedret dette. Vi har ikke merket noe i vår eieperiode.

---

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: Liten skjevhet på gulv i loftstue.

---

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: Ett tilfelle av mus i bod bak kneveggen på loft.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Godkjent med eget leilighetsnummer.

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2019 da vi kjøpte boligen

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Felles vedlikehold av stikkvei deles med 4 andre naboer. Felles snøfreser med 2 andre naboer. Felles søppelordning med 2 andre naboer. Søppeldunkene er plassert i vår utebod.

---

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: 33-0048/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Janne Midttun	**2026-03-13**	**JAN ERIK HEDEMANN**	**2026-03-12**

Identifikasjon

Janne Midttun

Identifikasjon

JAN ERIK HEDEMANN

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Neslia 8C, 1394 NESBRU**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269939**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6742041**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **1090**
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 **1986**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **275,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **275,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **172,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **187,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 095 kWh**

enova

Energiattest



Adresse **Neslia 8C, 1394 NESBRU**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269941**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6742041**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **1090**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1986**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk 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

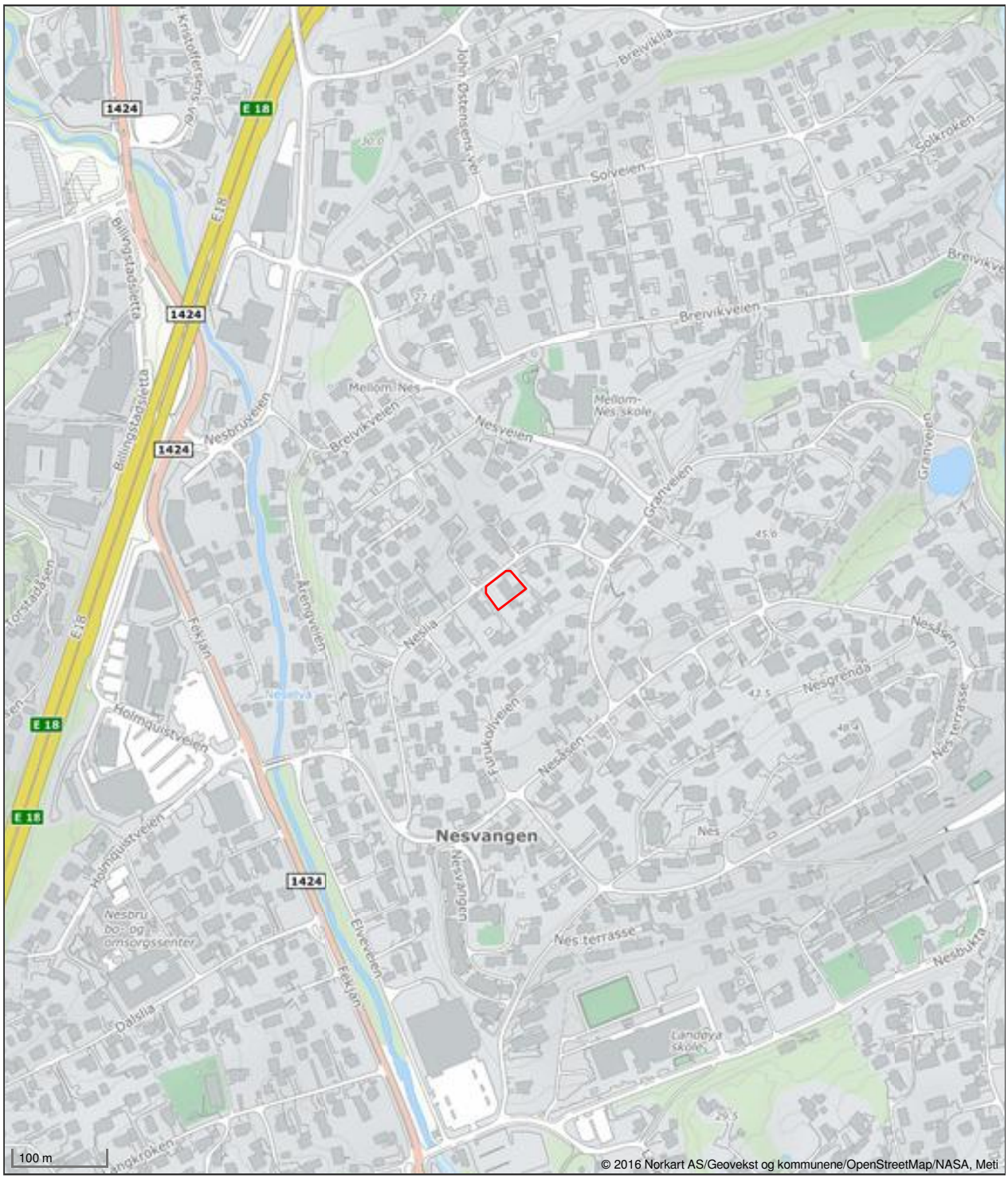
Pr. KVM pr. år **248,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **275,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 211 kWh**

Utskriftsdato: 17.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 39/1090//



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 1090	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Neslia 8 C, gatenr 1163 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:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.01.1979	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 016,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/39/1090	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/39/1090	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.01.1979	Avgiver	3203/39/289	-1 017,9
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/1090	1 017,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Neslia 8 C	H0101	Bolig	105,0	Kjøkken	2	1	1
Neslia 8 C	H0102	Bolig	275,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.07.1984
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	380,0	Igangset.till.:	17.07.1984
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	380,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	24.03.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	6742041			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			140,0		140,0				
H01	2		142,0		142,0				
H02			98,0		98,0				

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:	16.09.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.02.1990
Energikilde:		BRA annet:	50,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	50,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.02.1990
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6744206			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				50,0	50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



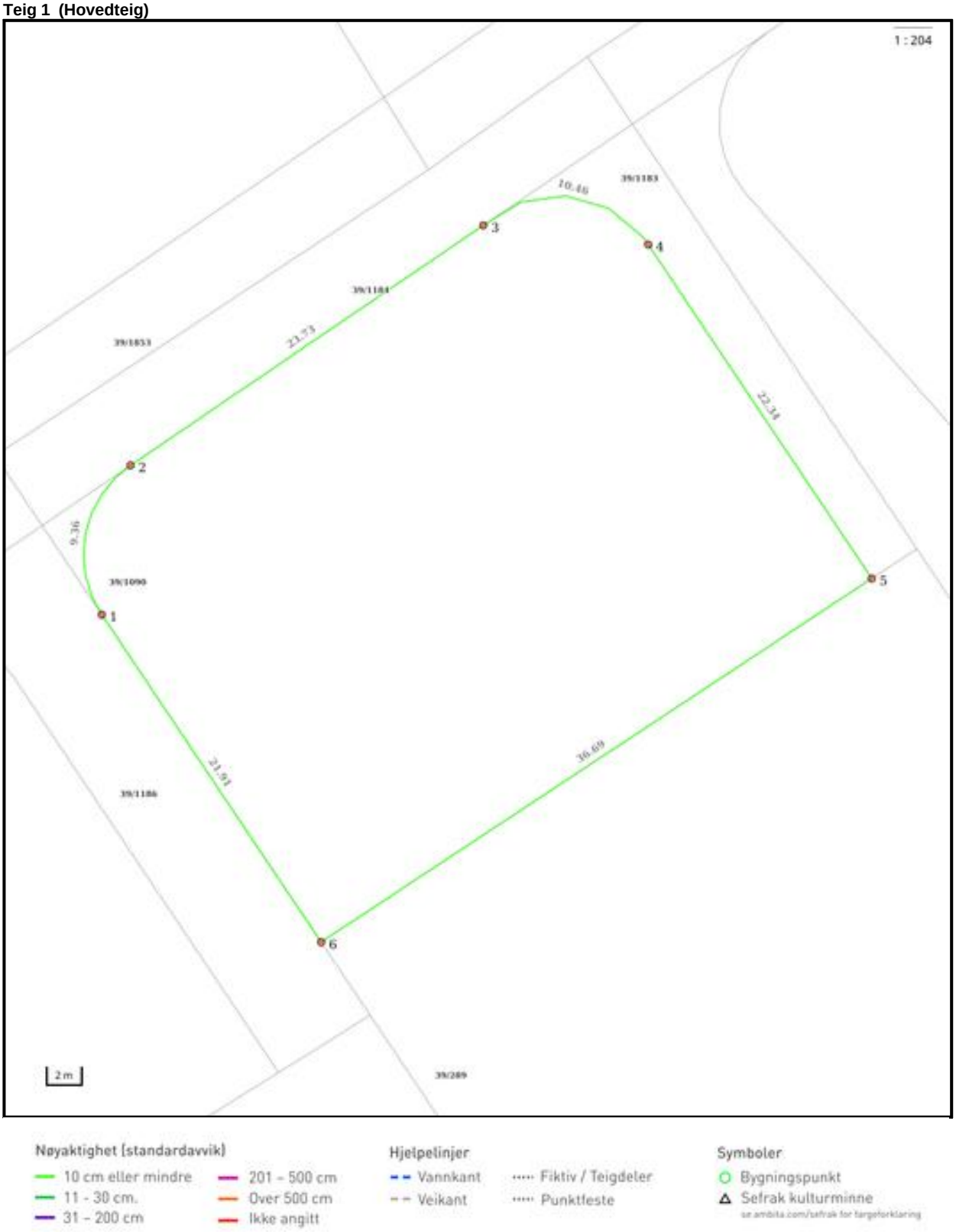
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 016,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 259,68	583 727,24	9,36m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 268,08	583 728,08	23,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 283,14	583 746,42	10,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 282,91	583 755,65	22,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 637 265,55	583 769,71	36,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 242,66	583 741,03	21,91m	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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
NESLIA 8 B	1360 NESBRU		39/1090
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
NYBYGG	BOLIG M/GARASJE	04.07.85	16.07.85	1762/85
Byggherre	**Adresse**	**Tlf.**
THORMOD GLOSLI	NESLIA 8	1360 NESBRU
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
ODD JØRGEN BREDEG	ENGSMYRVEIEN 3	1740 BØRGENHAUG
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
BJØRN LANGSHOLDT	PARKVN 5.	1700 BORGENHAUGEN

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

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

HYBEL-LEILIGHET

- MONTERING AV RØYKVARSLER.
- MONTERING AV BRANNSVANGE.
- FERDIG-GJØRELSE AV TRAPP, INNGANG HYBELLEILIGHET.

HOVEDLEILIGHET

- MONTERING AV BRANNSVANGE
- RØYKVARSLER
- UTVENDIGE TRAPPEN MANGLER REKKVERK, (HOVEDTRAPP OG TRAPP TIL KJELLER)
- TRINN PÅ TAK FOR FØIER -
- OPPARBEIDELSE AV TERRASSE UTENFOR STUE
- TRINN PÅ TAK FOR FØIER

GARASJE

- PORT, DØRER MONTERES.
- NOE GJENSTÅENDE ARBEID I GARASJE.

Arbeidet må være utført innen: 1. NOV. 86.

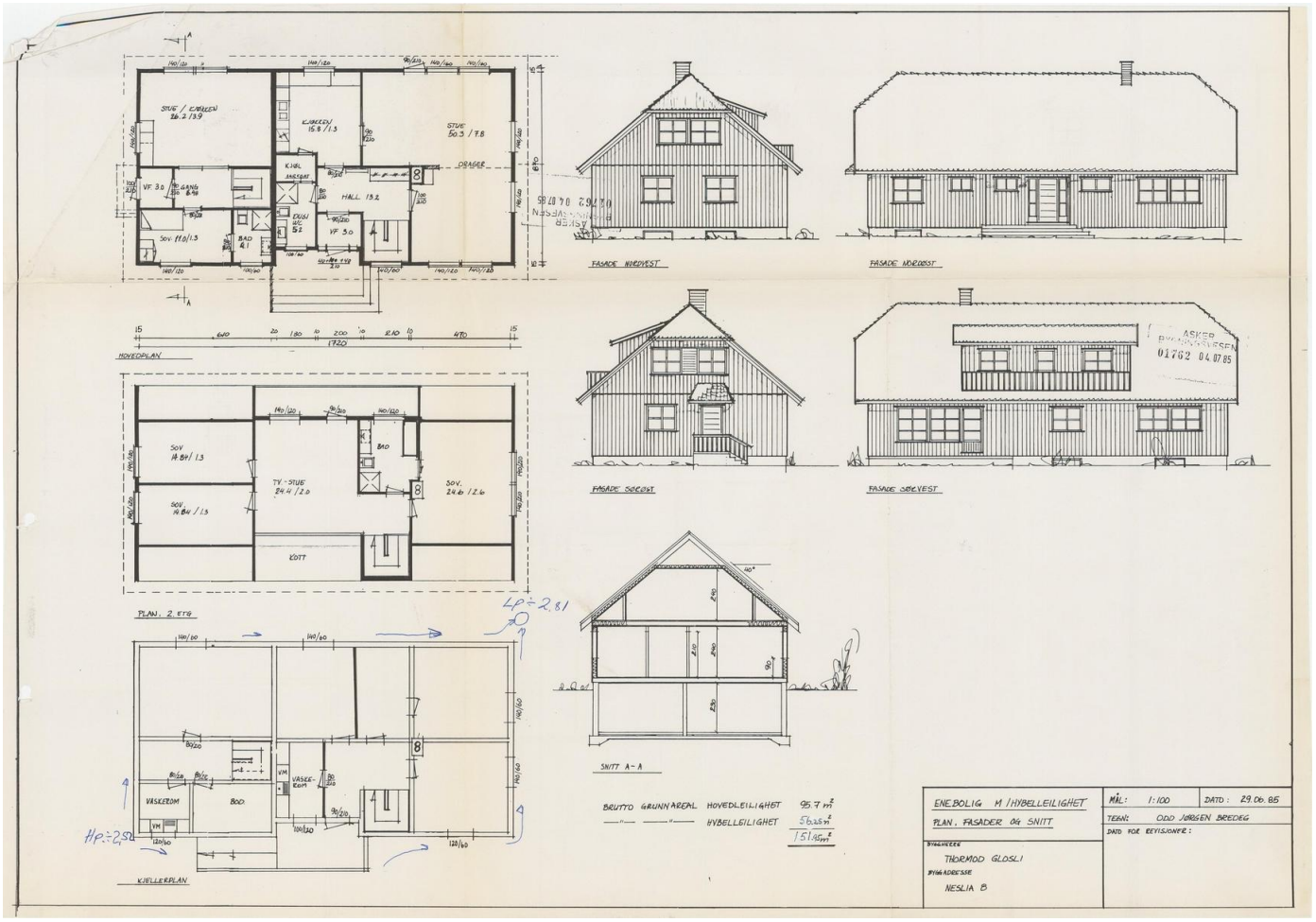
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
ASKER BYGNINGSVESEN 6 JUNI 86	Underskrift

Sendes til

[ ] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79


STUE / KJØKKEN
KJØKKEN
STUE
DRAGER
HALL
VF
GANG
KJØL
SOV
BAD
HOVEDPLAN
SOV
TV-STUE
BAD
SOV.
KOTT
PLAN. 2. ETG
VASKEROM
BOD.
VASKE-KJØK
KJELLERPLAN
FASADE NORDVEST
FASADE NORDØST
FASADE SØRØST
FASADE SØRVEST
SNITT A-A
ASKER BYGNINGSVESEN
01762 04.07.85
BRUTTO GRUNNAREAL HOVEDLEILIGHET 95.7 m²
HYBELLEILIGHET 56.25 m²
151.95 m²
ENEBOLIG M/HYBELLEILIGHET
PLAN, FASADER OG SNITT
MÅL: 1:100
DATO: 29.06.85
TEGN: ODD JØRGEN BREDEG
DATO FOR REVISJONER:
BYGGHERRE
THORMOD GLOSLI
BYGGADRESSE
NESLIA 8

Utskriftsdato: 17.04.2026

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.**	1090	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Neslia 8C, 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	8 973,17 kr
Feiing	505,00 kr
Renovasjon	7 454,00 kr
Vann	8 605,92 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.

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/1090
Adresse: Neslia 8C
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



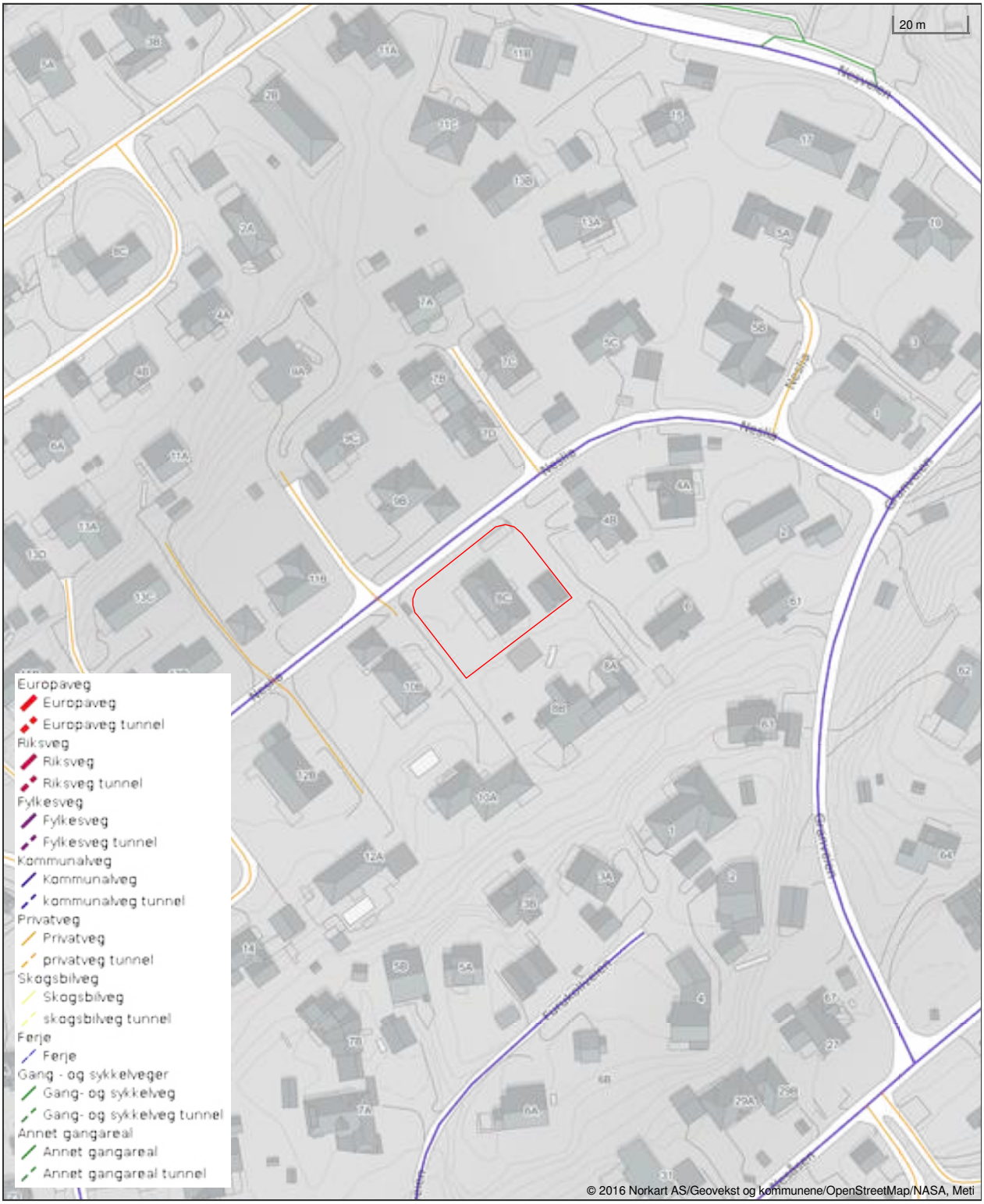
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 17.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 39/1090//



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

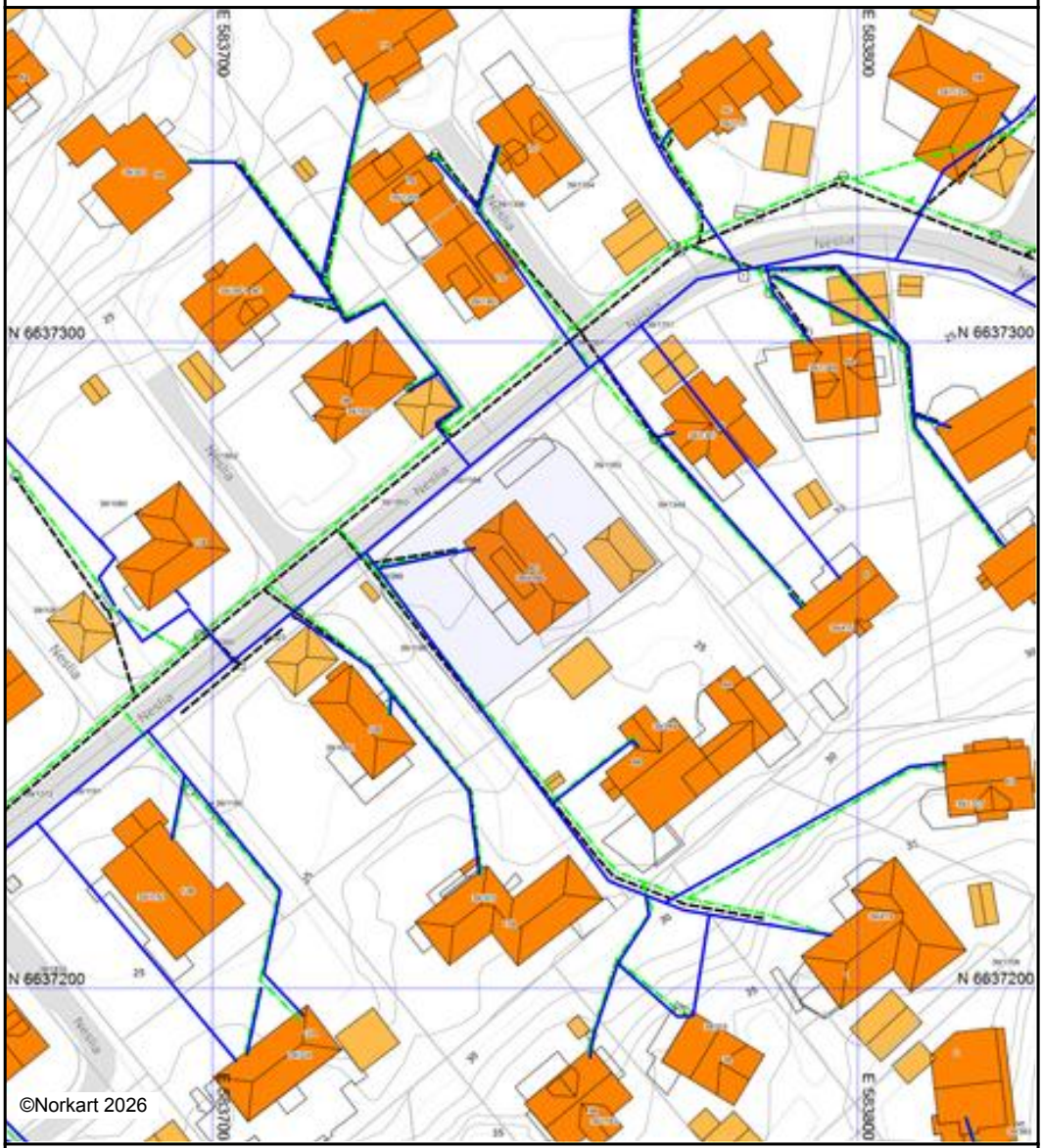
Eiendom: 39/1090
Adresse: Neslia 8C
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000

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.

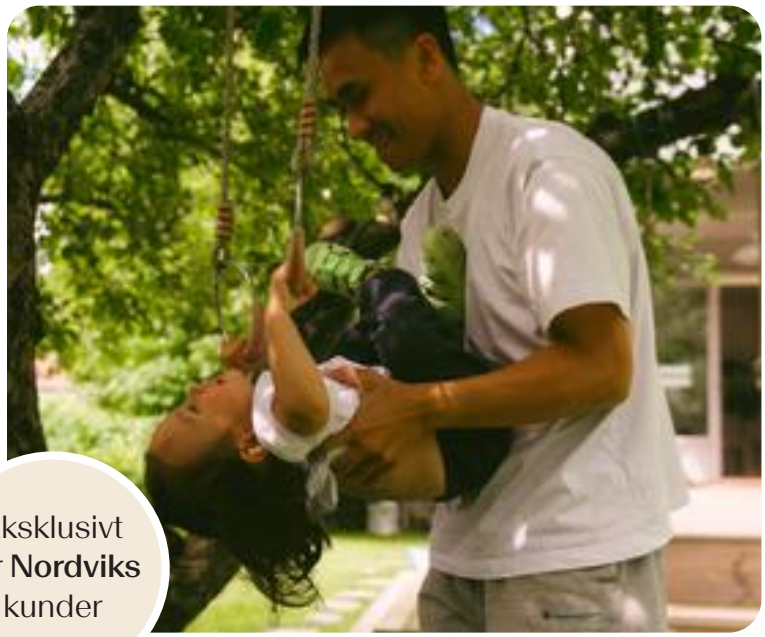


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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: 33-0048/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Neslia 8C 1394 NESBRU
Matrikkel: Gnr 39, bnr 1090 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Alexander Fossum

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