

## NESØYA

MARGRETES VEI 7 B, 1397 NESØYA



### NESØYA - LEKKER ENEBOLIG - 4/5 SOVEROM - FLERE BAD - DOBBEL GARASJE - SOLRIK HAGE - MULIGHET FOR BÅTPLASS

LEIEPRIS:	Kr. 75 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.07.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 320 kvm. Antall rom: 5.
ANSVARLIG MEGLER:	Marie-Christine Grundvig
TELEFON:	98 20 29 96
E-POST:	marie.grundvig@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 65531
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/65531">www.utleiemegleren.no/bolig/65531</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65531 - MARGRETES VEI 7 B, 1397 NESØYA

---

## ANSVARLIG MEGLER

Megler Marie-Christine Grundvig

## EIERFORHOLD

Fast eiendom

## SAKSNUMMER

65531/0007-26

## EIER

Bjørn Vidar Smette-øvergaard og Nina Smette-øvergaard

## EIENDOMMEN

Adresse: Margretes vei 7 B, 1397 NESØYA  
Kommune: Asker  
Areal: 320 kvm. **BRA-i**, totalt 320 kvm. **BRA**.  
Antall rom: 5  
Matrikkel: Gnr 40, Bnr 506, Boenhet H0101

## LEIEBOERFORSIKRING

Leieboerforsikring – En enklere måte å leie bolig på!  
Med Leieboerforsikring levert av If kan du flytte rett inn i ny bolig uten å tenke på hverken depositum eller innboforsikring.

Fordeler med Leieboerforsikring:

- Du slipper å innbetale depositum
- Innboforsikring som gjelder for alle som bor i boligen
- Unik uhellsdekning
- Månedlig betaling

Leieboerforsikring leveres av If Skadeforsikring. Ved mislighold av leiekontrakt vil leietaker holdes økonomisk ansvarlig av If for utleiers tap, på lik linje som ved en depositumskonto. Leieboerforsikring koster 2,6% (min. 300 kr, maks. 700 kr) av leieprisen, og legges til månedsleien.

## ENERGIMERKING

Boligen har energikarakter A  
Boligens energiattest, med oppvarmingskarakter, er tilgjengelig hos megler og utleveres ved forespørsel.

## RADON

Utleier har radonmålt boligen og radonnivået er under 100 Bq/m<sup>3</sup>. Resultatet av radonmålingen forefinnes på meglers kontor.

## BELIGGENHET

Boligen har en svært god beliggenhet på øya. Her bor du tilbaketrukket i rolig vei, med nærhet til både Nesøyaskogen og fjorden.

Nesøya tilbyr gode natur- og turmuligheter i Nesøyaskogen og på sjarmerende Brønnøya. Det er gangavstand (via snarvei) til den flotte barneskolen på Nesøya som ble ferdigstilt i 2015 med et topp moderne skolebygg, fine utearealer og stor idrettshall. Videre er det kort vei til idrettslagets anlegg med blant annet to kunstgressbaner, løpebane, basketballbane, skatepark, tennisbaner, Tuftepark, klubbhus m.m.

Nesøya er et attraktivt område for både barn og voksne med et aktivt idrettsmiljø. Det finnes en egen idrettsforening, Nesøya IL, som organiserer bl.a. fotball, håndball, tennis, friidrett, seiling m.m. Boligene sogner til



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65531 - MARGRETES VEI 7 B, 1397 NESØYA

---

Nesøya barneskole og Landøya ungdomsskole. Det er flere videregående skoler i nærheten, samt hele tre barnehager på Nesøya.

Kort vei til flere badestrender på Nesøya, blant annet i Hestesund og på Hvamodden med sandstrender, gressletter og lekeapparater. I tillegg finner man, midt på øya, det vernede naturreservatet med Nesøytjernet som er et meget hyggelige tur- og treningsområde.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi på Nesøya og Coop Mega på Slependen Senter. Om du ønsker et bredere tilbud innen forretninger og servicetilbud er det kort vei til Sandvika. Her finner du Sandvika Storsenter med sine 200 butikker og servicesteder, et av landets største kjøpesentre. I Sandvika er det også et rikt kulturliv med teater, kino, kulturhus og konsertstedet Musikkflekken.

Fra boligen er det få minutters gange til bussholdeplass med buss 265 til Sandvika og 265E til Oslo i rushtiden. På hverdagene går det direkte ekspressbuss fra Nesøya til Oslo Bussterminal morgen og ettermiddag som bruker ca. 25 min. Kjøreavstand til Oslo utenom rushtid er ca. 15 minutter.

Asker sentrum er en kort kjøretur unna med et rikt utvalg av butikker og restauranter. Holmensenteret, Holmen Bad, Sems vann, Kolsåstoppen er en fin helgeutflykt tur for familien.

Se også <https://www.nesoyail.no>.

## ADKOMST

Se kartskisse på Finn.no.

## BESKRIVELSE

Velkommen på visning i Margretes vei 7 B!

Opplev denne unike familieboligen med moderne design på idylliske Nesøya! Dette er en meget innholdsrik og velholdt bolig, plassert på en usjenert tomt på høydedrag med minimalt innsyn. Gjennomgående for boligen er fokus på det eksklusive designet av høy kvalitet og bruk av førsteklasse materialer. Nyt solrike dager på den store uteplassen, med fantastisk vidstrakt utsikt og gode solforhold. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet på Nesøya, med kort vei til strand, Brønnøya, nærbutikk, skoler, barnehager og idrettsanlegg.

Frittliggende enebolig over 2 plan med adkomst via oppkjørsler. Det er gode parkeringsmuligheter i garasje og på egen gårdsplassen på eiendommen. Herifra har man trappefri adkomst til huset. Båt og båtplass på brygge kan leies etter avtale.

1.etasje: Entrè, åpen stue og kjøkkenløsning, mellomgang til garasje, garasje med bod, trappegang, gjeste-toalett, mellomgang, hovedsoverom med bad og walk-in closet.

2.etasje: Trapperom, bod, vaskerom, mellomgang, bad, tv-stue og 4/5 soverom.

Dobbel garasje med lagringsplass i egen bod innerst. Garasjeporter styres med fjernkontroll. 2 ladepunkt i garasjen for lading av elbil.

Godt opparbeidet hage med rikelig med stauder, bærbusker og frukttrær. Flere fine områder å sitte. Robotklipper for klipping av gress.

Fasiliteter:

- \* Det er radonsperre i grunnmur.
- \* Varmegjenvinning på gråvann
- \* Bergvarmepumpe og dobbel varmtvannsbereder for store besøk
- \* Vannbåren varme i alle gulv + garasje + lydtrinnplater mot 2 etasje
- \* Dobbelt lydvegg mot utleiedel/au-pair del
- \* Isolert garasjeport
- \* Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- \* Vinduer med trippelt glass
- \* Gasspeis med fjernkontroll
- \* 2 x Siemens IQ 800 toppmodell vaskemaskin + 1 Siemens IQ 800 toppmodell tørketrommel



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65531 - MARGRETES VEI 7 B, 1397 NESØYA

---

- \* Innebygde hvitevarer fra Bosh på kjøkkenet (kaffemaskin + stekeovn + platetopp)
- \* Quooker med kokende vann fra spring på kjøkkenet
- \* Utendørs kamera fra Ubitquiti
- \* Kablet nettverk og wifi fra Ubiquiti
- \* Dobbel fiber i hus Telenor og Altibox - valgfrihet
- \* Badekar i 2 etasje
- \* Energikarakter A
- \* KNX styringsystem fra Gira med mulighet for varmestyring, lys og scener
- \* Kodelås fra ID lock
- \* Kablet fast installert røykvarsler i alle oppholdsrom/soverom
- \* Bademulighet/Bade fra brygge i nærområdet
- \* Moderne
- \* Peis/Ildsted
- \* Parkett
- \* Bredbåndstilknytning
- \* Turterreng
- \* Dobbel garasje og P-plasser
- \* Barnevennlig
- \* Rolig
- \* Offentlig vann/kloakk
- \* Terrasse

Interessert i visning eller mer informasjon?

Send e-post til [marie.grundvig@utleiemegleren.no](mailto:marie.grundvig@utleiemegleren.no) med eventuelle spørsmål samt fyll ut interessentskjema via annonsen.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

1.etasje: Entrè, åpen stue og kjøkkenløsning, mellomgang til garasje, garasje med bod, trappegang, gjeste-toalett, mellomgang, hovedsoverom med bad og walk-in closet.

2.etasje: Trapperom, bod, vaskerom, mellomgang, bad, tv-stue og 4/5 soverom.

Dobbel garasje med lagringsplass i egen bod innerst. Garasjeporter styres med fjernkontroll. 2 ladepunkt i garasjen for lading av elbil.

## STANDARD

Boligen har meget god standard.

## INVENTAR

Boligen leies ut møblert eller delvis møblert iht. inventarliste som partene blir enig om.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin, tørketrommel.

Integrerte hvitevarer: kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr.

## FASILITETER

Boligen har dørtelefon, balkong, hage, peis/ildsted, lademulighet, ikke-røyk, utsikt, barnevennlig, rolig, moderne, parkett, hagemøbler, solavskjerming, strandlinje, turterreng, opplegg for internett.

Personlige abonnementer tegnes av leietaker og er ikke inkludert i husleien. Det tas forbehold om at lokale leverandører kan levere tjenesten.

## PARKERING

Parkering på biloppstillingsplass med plass til 3-4 biler og dobbel garasje.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med vannbåren varme. Strøm: Totalt 2025 18 443 kWh.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65531 - MARGRETES VEI 7 B, 1397 NESØYA

---

Abonnement: Alarm kan overtas/opprettes med Asker brannvesen (fordel utrykning med blålys over andre).

## EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

## VIKTIG INFORMASJON OM STRØMAVTALE VED INNFLYTTING

For å sikre at boligen har strøm fra første dag, må du som leietaker bestille strømavtale ved overtakelse. Dette er nødvendig for å unngå at boligen står uten strøm, noe som kan føre til skade på boligen og uforutsette kostnader for utleier.

Vi gjør samtidig oppmerksom på at de strømavtalene som tilbys, er valgt ut på grunn av et kommersielt samarbeid mellom oss og strømleverandøren. Dette innebærer at vi kan motta fordeler eller ytelser fra strømleverandøren for å markedsføre deres avtaler.

Det er ingen bindingstid på noen av strømavtalene som tilbys. Du står fritt til å bytte til ønsket strømleverandør når som helst, også samme dag som du overtar boligen.

## HUSLEIE

Kr. 75 000 pr. måned. Vann og avløpsutgifter og parkering er inkludert i leien.

Leietaker er ansvarlig for gebyrer som påløper ved å innbetale husleie fra utenlandsk konto.

## UTLEIERS KRAV TIL SIKKERHET

Som sikkerhet i dette leieforholdet kan leietaker velge å kjøpe leieboerforsikring levert av IF eller opprette depositumskonto i SpareBank 1 SMN.

Sikkerhetsbeløpet for forsikring og depositum er fra 3 måneders husleie.

Velges leieboerforsikring fra IF er kostnaden 2,6% av løpende månedsleie, minimum kr 300,- og maksimalt beløp kr 700,- pr mnd. Forsikringspremien er en del av leien, og betales ved forfallstidspunktet for husleien. If vil kreve regress fra leietaker ved leietakers mislighold som medfører utbetaling fra forsikringen.

Ta kontakt med megler i Utleiemegleren for å finne ut om du tilfredsstiller vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

## LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 01.07.2026

Leietid: 01.07.2026 - 30.06.2029

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.03.2027, og dette er første mulige tidspunkt en oppsigelse kan ha virkning fra. Sies leieforholdet opp innen denne dato vil leieforholdet ha en minste leietid frem til 30.06.2027.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.03.2027 vil ha virkning den første dag i den påfølgende måneden etter at oppsigelsen er mottatt.

Tidligste opphør av leiekontrakten ved oppsigelse forutsetter at leiekontrakten starter på det tidspunktet som er nevnt ovenfor.

## ADGANG TIL FREMLEIE AV BOLIGEN

Fremleie er ikke tillatt uten utleierens skriftlige samtykke, med mindre annet er skriftlig avtalt eller følger av husleieloven.

## FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Boligen har ferdigattest

## VILKÅR OM LEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Leietakeren skal for egen regning forestå det sedvanemessige indre vedlikehold av boligen og av ytre rom som tilhører boligen.

Leietakeren skal vedlikeholde bl.a maling, tapeter, gulvbelegg, innvendige dører samt den innvendige delen av

---



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65531 - MARGRETES VEI 7 B, 1397 NESØYA

---

utgangsdører, ildsteder, låser og nøkler, sikringer, ledninger, ruter, kraner, brytere, kontakter, brannvarslings- og slukningsutstyr og lignende forbruksmateriell. Leietakeren skal forestå vedlikehold, herunder oppsteking av rør til og med vannlås og sluk. For møblerte leieforhold omfattes også vedlikehold av møblene av leierens vedlikeholdsplikt.

Medfører vedlikeholdet forandringer i boligen, skal det gis et skriftlig forhåndssamtykke fra utleier som godkjenner forandringene. Slikt forhåndssamtykke gir ikke leietakeren rett til å kreve vederlag for forbedringer jf. husleielovens § 10-5.

Medfører vedlikeholdet at gjenstander må skiftes ut, påhviler utskiftning utleier med mindre gjenstanden er installert av leietakeren eller gjenstanden er ødelagt, grunnet leierens bruk eller av manglende vedlikehold fra leierens side.

Dersom boligen har utvendige fasader/terrasser skal utleier, uansett hvor lenge leieforholdet varer, ivareta normalt utvendig vedlikehold.

Leietakeren er likevel ansvarlig for å etterse og vedlikeholde hageanlegg, tak, balkonger, terrasser, takrenner, nedløpsrør, innkjørsel/parkeringsområde. Leietakeren plikter også å holde eiendommen ryddet og rengjort og forestå egen snømåking.

Alle arbeider som leietakeren plikter å utføre etter denne kontrakt, må utføres uten ugrunnet opphold og håndverksmessig forsvarlig og iht. Norsk Standard.

## UTLEIEMEGLERENS VEDERLAG

Utleiemegleren fakturerer oppdragsgiver (utleier) følgende vederlag for formidlingen:

Etableringsvederlag 50,00% av 1 måneds leie

Visning kr. 1 200,00

Annonsering og tilrettelegging kr. 2 500,00

De opplyste vederlagene er inklusive mva.

Leietakeren betaler ikke for Utleiemeglerens tjenester.

Utleier har gitt Utleiemegleren Forvaltning AS i oppdrag å kreve inn og motta leie samt etablere avtalte sikkerheter. Leietaker aksepterer at innbetalt forskudd på første måneds husleie, kan benyttes til betaling av utleiers kostnader til Utleiemegleren.

## BOLIGENS STAND VED OVERTAKELSE

Boligen leies ut i den stand den er ved overtakelsen jfr. Husleielovens § 2-5.

## SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Øvrige kostnader som forsikring, strøm, kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.
- Abonnement som ikke er en del av felleskostnadene til utleier som TV og Internett kommer tillegg til husleien. Eventuelle oppgraderinger av dekodere, kanalpakker eller internethastighet må bestilles og betales av leietaker.
- Leietaker betaler for strøm.
- Dersom boligen oppvarmes med vannbåren varme og varmtvann.
- Det er ikke tillatt å røyke i boligen. Leietaker er også ansvarlig for at gjester ikke røyker innendørs.
- Det er ikke tillatt å gjøre utvendige eller innvendige endringer i leiligheten uten utleiers samtykke.
- Leietaker plikter å holde boligen oppvarmet under vinteren for å unngå frostskafer.
- Ikke tillatt med dyrehold. Dyrehold må godkjennes av utleier og være lov iht. evt. vedtekter samt husordensregler.
- Husordensregler dersom det foreligger er mottatt, gjort kjent og godtatt av leietakere. Det skal ikke forekomme sjenerende støy fra boligen mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Nabolaget varsles om festligheter en uke i forveien.
- Det skal settes filtknopper på møbler som tas inn i boligen.
- Leietaker plikter også å være forsiktig med vannbruk ved vasking for å unngå vannskader på gulv, samt bruke riktig vaskemidler for det aktuelle gulvet.
- Det er begrenset anledning til å bore hull i vegger. Dersom det lages hull, skal riktig verktøy og opphengstype for gipsvegger, murvegger o.l. benyttes også iht. vektbelastning.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65531 - MARGRETES VEI 7 B, 1397 NESØYA

---

- Det skal ikke lages hull i fliser på bad, kjøkken etc.
- Ikke tillatt å bruke stilettheler innendørs.
- Sluk på kjøkken og bad må renses jevnlig for å ikke få tette sluk.
- Rask utlufting må gjennomføres jevnlig, også vintertid, for å sikre godt inneklima.
- Dersom det er ønske opptak i husstand, skal megler informeres om dette. Ikke tillatt uten utleiers samtykke.
- En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må leietaker regne med. Ved vesentlige skader, må leietaker dekke dette fortløpende.
- Det anbefales flyttevask med garanti når leietaker flytter ut.
- Leietaker må regne å måke balkong/terrasse/inngangsparti, samt klippe plen der slike fellesområder medfølger leieforholdet.
- Dersom det ikke er vasket skikkelig ved utflytting, kan megler rekvirere flyttevask med garanti for leietakers regning.

## KONTRAKTSINNGÅELSE

Etter kontraktsinngåelse forfaller en måneds husleie til betaling.

Leietaker vil bli avkrevd en signatur på tilstandsrapport av boligen før inn- og utflytting.

## LOV OM HVITVASKING

Utleiemegleren og våre meglere er underlagt lov om hvitvasking av 1. juni 2018 i utøvelsen av vårt yrke og således forpliktet til å foreta kundekontroll av alle våre kunder og parter i et kundeforhold. Vi har rapporteringsplikt til myndighetene om det foreligger mistanke om hvitvasking og/eller terrorfinansiering. Kundekontroll vil gjennomføres ved inngåelse av et kundeforhold og løpende i kundeforholdet. Kontrollen inkl. blant annet legitimasjonskontroll, opplysninger om formål med kundeforholdet, reelle rettighetshavere og midlenes opprinnelse. Der partenes representanter opptrer i henhold til fullmakt vil identitetskontroll gjøres også for fullmaktsgiver. Kundekontroll skal gjennomføres før eller senest samtidig med inngåelse av kundeforholdet, samt senere, hvis det oppstår mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom tilfredsstillende kundekontroll etter hvitvaskingsloven ikke kan gjennomføres, er det ikke tillatt for Utleiemegleren eller megler å påta seg/gjennomføre oppdraget.

## PERSONVERN

I tråd med reglene i personopplysningsloven og GDPR gjør vi oppmerksom på at kunder som registrerer seg som interessent på en bolig, vil bli registret i våre systemer for det formål å følges opp i forbindelse med utleie eller leie av bolig.

For nærmere redegjørelse om personvernregler hos Utleiemegleren, se vår hjemmeside;

<http://www.utleiemegleren.no/personvern>.

## VISNING

Meld interesse via vårt digitale interessentskjema.

## MEGLERFORETAK

Utleiemegleren Asker og Bærum AS

Lysaker Torg 45, 1366 LYSAKER

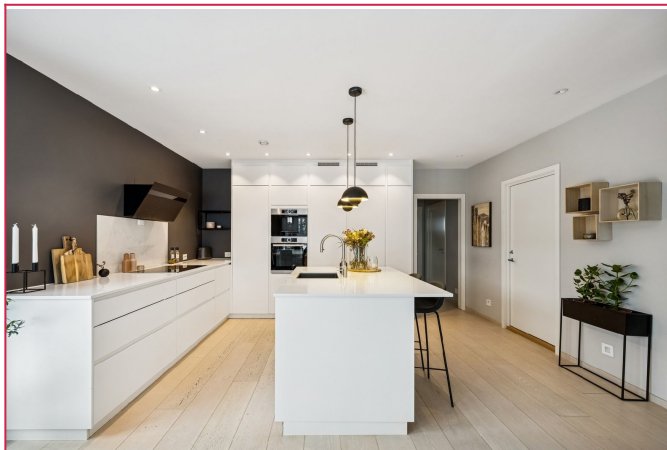
Tel +47 67 11 55 10

Organisasjonsnummer 992876913

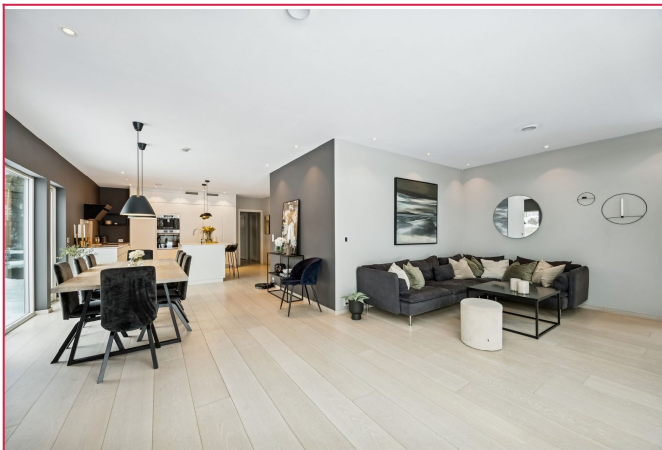


# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65531 - MARGRETES VEI 7 B, 1397 NESØYA



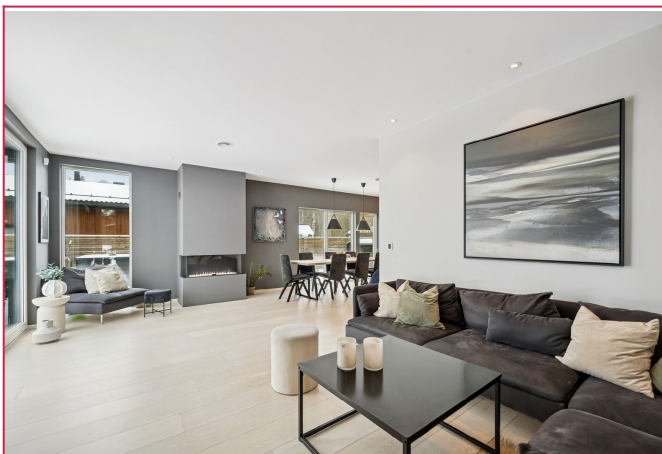
Kjøkkenen med mye skap- og benkeplass.



Åpen stue og kjøkkenløsning.



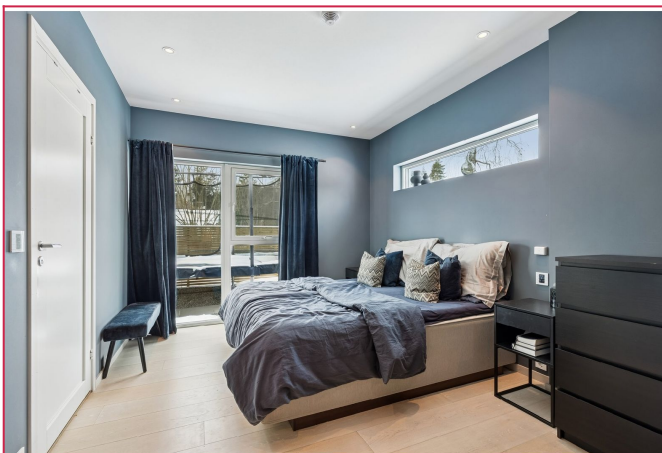
Stor stue med plass til spisestue.



Stue med store vindusflater, skyvedører ut mot hage og gasspeis.



Stuekrok med plass til tv.



Hovedsoverom med skyvedør ut til hagen.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65531 - MARGRETES VEI 7 B, 1397 NESØYA



Hovedsoverom med walk-in closet.



Bad i 1 etasje med dusj, dobbelt servant og toalett.



Romslig flislagt gang med varmekabel og dobbel skyvedørgarderobe.



Stor hage med boltreplass for de minste.



Planteringen er ikke utført, og noe av det kan ha blitt endret. Det er ikke garantert at alle størrelser er helt eksakte, og det er mulig at noen størrelser kan avvike fra de oppgitte størrelsene.

EFYIT

Plantegning 1 etasje.



Vaskerom med 2 vaskemaskiner og oppvaskmaskin.

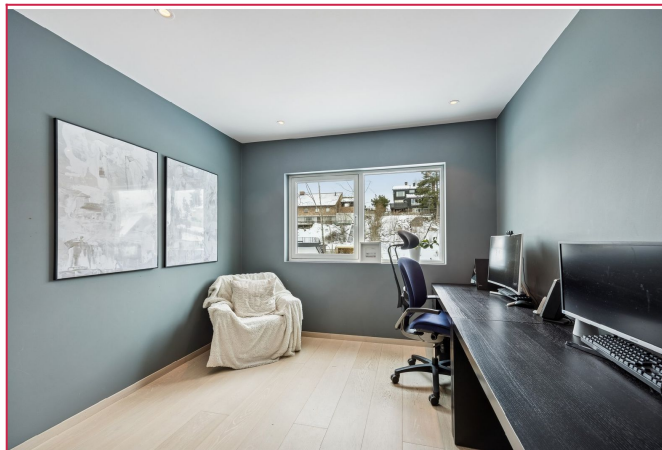


# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65531 - MARGRETES VEI 7 B, 1397 NESØYA



Bad i 2 etasje med badekar, dobbelt servant, toalett og dusj.



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4



Soverom 5



Soverom 6/ stue i 2 etasje med utgang til stor balkong.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65531 - MARGRETES VEI 7 B, 1397 NESØYA



Soverom 6/ stue i 2 etasje med utgang til stor balkong.



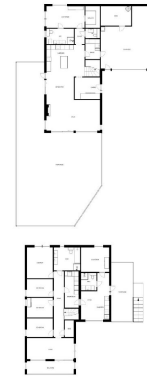
Solrik balkong i 2 etasje med utsikt mot sjøen.



Planetegning er ikke vilkår, og må avleses sammen med beskrivelsen. Opplysninger kan ikke avleses fra en slik plan. Planering og farge markeringer kan avvike fra det faktiske innholdet.

EFIT

Plantegning 2 etasje.



Planetegning er ikke vilkår, og må avleses sammen med beskrivelsen. Opplysninger kan ikke avleses fra en slik plan. Planering og farge markeringer kan avvike fra det faktiske innholdet.

EFIT

Pantegning begge etasjer.

## UTLEIEMEGLEREN

Utleiemegleren

Megler  
Eiendomsnæglerfullmektig  
99.99.99.99

Send melding

[Flere annonser fra annonser](#)

Skal du leie ut bolig?

Har du flere utleieboliger?

Interessentskjema

Dersom du er interessert i visning eller ønsker mer informasjon om boligen, ber vi deg fylle ut interessentskjemaet.

Der registrerer du opplysninger som gjør det enklere for oss å ta kontakt med deg.

Tusen takk for interessen.

Interessentskjema

UTLEIEMEGLEREN

