PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

MYRVEIEN 30D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260020
Addresse	Myrveien 30D		
Postnr.	1397	Sted	NESØYA
Selgers navn	Andreas Atteraas Grønbekk		
Selgers navn	Migle Grønbekk		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.:

93394969

Våtrom

Initialer selger:
A A
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Total rehabilitering av begge bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

LIgger på boligmappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny duk/flytemembran lagt

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

alt av rør og sluk byttet ut

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt av strøm er byttet ut inklusiv varmekabler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se sluttattest osv i boligmappa

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

nytt avløpsrør fra kjøkken og nednytt rør-i-rør system på badene og kjøkkenet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

All dokumentasjon ligger i boligmappa.no

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

BOVG hadde sluttkontroll i forbindelse med tota rehabilitering av badene og avløpet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

alle vinduer er byttet ut i 2013 av snekker

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Litauisk byggentreprenør som jobber i norge - heter Scanstatyba. www.scanstatyba.lt

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Full kjeller med takhøyde bestående av bad, oppholdsrom, bod med varmtvannsbereder og 2 soverom

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Godkjent bruksendring av oppholdsrom til soverom som følge av vindusbytte. Se boligmappa for informasjon

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle elektrisitet er byttet ut/oppgradert

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alle sluttattester og dokumentasjon ligger i boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny elektrisk avtrekksvifte på begge baderommene

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

All dokumentasjon/sluttattest ligger i boligmappa

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt tak og beising av garasje i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Takarbeid ble utført i regi av sameiet så de sitter på dokumentasjonen. Beisingen ble utført av undertegnende som arrangerte dugnad på dette.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest er innhentet på boligen i forbindelse med takstrapport

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vedlikeholdsansvar pålegges den enkelte sameier på yttervegger, drenering og lignende

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det pågår rehabilitering av avløpsrør og styret ønsker å foreslå økt innbetaling fra beboerne for å dekke påløpte kostnader fremover.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasjene er gamle og bør på sikt oppgraderes. Det fører til at vi ikke får etablert bil-lader i garasjen men må eventuelt ta ut strøm fra bolig. Sameiet har etablert flere felles ladestasjoner for beboerne ved sameiets private tennisbane ved Sundveien

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	23.09.2026
Signert av	*Andreas Atteraas Grønbekk*
Signert av	*Migle Grønbekk*

Initialer selger:
A A
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Rekkehus over 3 plan

Myrveien 30D , 1397 NESØYA

ASKER kommune

gnr. 40, bnr. 604, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26095 **Eiendomsverdi ref nr:** CA1643

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 plan med en gjennomgående god standard og godt vedlikeholdt.
Utgang fra stue til sydvendt terrasse.
Boligen har flere uteplasser.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming via peisovn, elektriske panelovner og gulvvarme på baderom, samt enkelte rom.
Egen varmtvannsbereder.

1.etasje.

HTH kjøkken med åpen løsning mot spisestue fra 2023.
Innredning med glatte fronter.
Laminat (kompakt) benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Belegg med flisemønster på vegg over benkeplate.
Downlights under overskap.
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøleeskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Underetasje.

Flislagt baderom fra 2020.
Baderomsinnredning med profilerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur.
Høyskap.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett.
Elektrisk håndkletørker.
Dusjhørne med rette skyvedører, sluk i sonen og regnfallsdusj.

Kjeller.

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Veggmontert toalett.
Elektrisk håndkletørker.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sonen og dusjutstyr.

En utvendig bod.

Garasjeplass i felles rekke med biloppstillingsplass utenfor garasje.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus over 3 plan

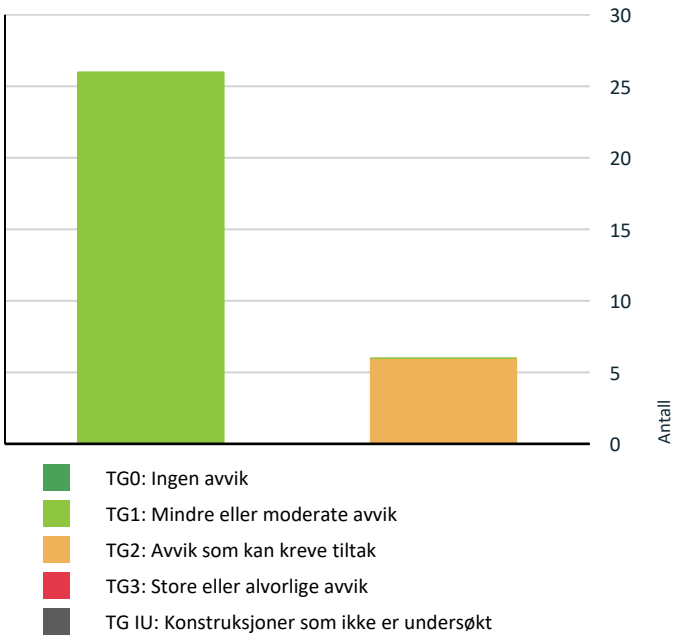
- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus over 3 plan

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Terrasser	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 3 PLAN



Byggeår
1963

Kommentar
Iflg. Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takpanner i stål.

–

HMS:
Taktekking er inspisert fra bakkenivå og terrasse. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Sikker adkomst og nødvendige sikringstiltak for inspeksjon fra eller på taket var ikke etablert på befaringstidspunktet.
Undersøkelsen er derfor begrenset til de takflater og detaljer som lot seg observere fra tilgjengelige posisjoner på bakkenivå og terrasse. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra dette inspeksjonsnivået. Det er ikke registrert synlige skader innenfor de delene av taktekkingen som lot seg besiktige.

Forhold som krever fysisk adkomst til takflaten, herunder nærmere inspeksjon av detaljer eller løft/demontering av takstein og beslag, er ikke undersøkt.

—–

UNDERSØKELSEN:
Taket er utført med yttertekking av takpanner og forutsettes å ha separat undertak som del av et totrinns tettesystem. For denne typen takoppbygning er det undertaket, og ikke taksteinen som yttertekking, som omfattes av aldersvurderingen etter tillegg C4 i NS 3600.
Undertaket er ikke direkte tilgjengelig for fullstendig inspeksjon (som følge av HMS). Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner og opplysninger om alder. Der alder på undertaket ikke er dokumentert eller opplyst, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt for alder.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Undertaket har nådd en alder hvor det etter alderskriteriene i NS 3600 vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Det foreligger dermed økt risiko for funksjonssvikt og skader som følge av alder, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt på befaringstidspunktet, basert på det som var mulig å vurdere (ref «undersøkelsen» i beskrivelsen over).

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner dersom undertaket mister sin funksjon. Eventuell svikt kan utvikle seg uten tydelige utvendige symptomer, da undertaket i hovedsak er en skjult bygningsdel.
Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting på sikt. Undertaket bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til lekkasje, fuktpåvirkning eller andre symptomer på svikt.

Tilstandsrapport

• Taktekking som har passert halvparten av forventet levetid har usikker fremtidig funksjon og økt sannsynlighet for slitasje og svikt over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Himling i stue/spisestue er senket og etterisolert innvendig.

Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.
Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.
Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Luke i gang med adkomst til loft gjennom luke.

Kontrollomfanget er begrenset, og forholdet er ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Loftet har begrenset ventilasjon/lufting. Dette kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for kondens, som over tid kan gi mugg, råte og svekket bygningsmateriale.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre ventilasjonen på loftet, for eksempel ved etablering av flere ventiler eller bedre gjennomlufting, for å redusere fuktbelastning og sikre et tilfredsstillende inneklima i konstruksjonen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk.
Malt/beiset ytterkledning.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.
Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.
Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

Tilstandsrapport

Det er opplyst at flere av ytterveggene samt mot nabo er etterisolert fra innsiden.
Musebånd under kledning er montert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008, 2013 og 2015.

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med trerammer og glassfelt merket med produksjonsår 2008.
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

–

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.
Det bemerkes at dørhåndtaket er noe løst på terrassedør.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Terrasser

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvendt terrasse i tre-konstruksjoner.
Terrassegulv i impregnert trevirke.
Rekkverk i treverk med stående kledning
Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.
Det er montert skjermvegg på venstre side av terrassen
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.
Varmelampe.
Motorisert markise.

Terrasse over bod.
Flislagt gulvflate.
Rekkverk i treverk med stående kledning

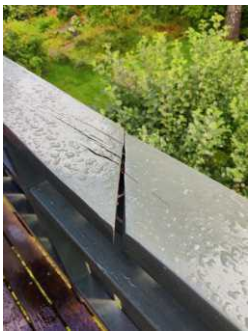
Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde målt til ca. 91 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at rekkverket er noe ustabilt som følge av løs innfesting. Det er også registrert oppsprekking i skjøten på håndløperen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Løst rekkverk kan gi redusert stabilitet og økt risiko for fall dersom det belastes.

Tiltak:
Det anbefales å feste og stabilisere rekkverket slik at det oppnår tilfredsstillende styrke og funksjon.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert sprekk i betong dekke i utvendig bod.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

1.etasje.
Laminat i gang.
Ellers 1-stavs parkett.

Gulvvarme i mellomgang og kjøkken.

Underetasjen.
Vinyl i gang.
Tregulv i bod.
Laminat på soverom.

Kjeller.
Malt betong i alle rom.

Gulvvarme i gang og soverom.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger:
Panel og mur i bod (u.etg.)
Malt panel og tapet i U.etg.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Takess på alle soverom.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

1.etg.Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,21-2,99 m.
U.etg.Takhøyden ble i gang målt til 2,41 m.
Kjeller-Takhøyden ble i gang målt til 2,36m.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak.
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens.
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Frittstående peisovn for vedfyring i stue med kokeplate fra 2025.
Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger).

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert som en del av befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell inspeksjon av de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i utforet vegg i bod under trapp.

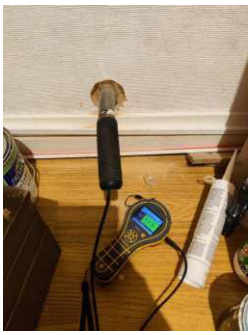
Tilstandsrapport

Undersøkelsen omfattet kun tilgjengelig og lokalt kontrollpunkt, og det ble ikke registrert unormale avvik ved dette.
Undersøkelsen gir imidlertid ingen garanti for at det ikke kan foreligge skjulte avvik, fuktpåvirkning eller skader i øvrige deler av konstruksjonen som først kan avdekkes ved åpning eller inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.

Fuktmålinger er utført med Protimeter i treverk. Måleresultatene er veiledende og må vurderes i sammenheng med konstruksjon, årstid og øvrige observasjoner. Normalt regnes verdier under ca. 15 vekt-% som tørre, mens vedvarende verdier over ca. 20 vekt-% kan gi grunnlag for vekst av muggsopp og råtesopp.
—

Det påpekes at det ble observert bruk av plast i konstruksjonen. Dette anses som en uheldig løsning, da eventuell fuktinntrengning eller kapillært oppsug fra grunnen kan medføre kondensering i konstruksjonen.
Fukt som fanges inne i veggen vil kunne ha begrensede uttørkingsmuligheter, noe som kan øke risiko for fuktrelaterte skader over tid.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp som forbinder etasjene med delvis teppe i inntrinn for skli sikring og bedre comfort.
Tette opptrinn.
Spilerekkverk i malt trevirke.

Ingen unormale avvik utover normal bruksslitasje.
Trappen oppfyller tiltenkte funksjoner.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Konsekvens:
Rekkverk med lavere høyde enn dagens krav gir redusert fallsikring og økt risiko for fall.

Tiltak:
Det anbefales å forhøye rekkverket slik at det oppnår et høyere sikkerhetsnivå og tilfredsstiller dagens anbefalinger for rekkverkshøyde.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører.
Glassdører mellom vindfang og gang, gang og stue.
Skyvedør gang til kjøkken.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

1.etasje.
Vindfang - Hylle løsning.
Underetasje,
Soverom - Garderobeskap med glatte fronter.
Soverom 2 - Skyvedørsgarderobe med glatte fronter.
Kjeller.
Hall med trapp - Garderobeskap med glatte fronter.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2020.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

—

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

—

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet. De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Tilstandsrapport

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
-Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
-Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
-Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600, jf. avhendingslova § 2-19 og § 2-21 med tilhørende forskrift.
Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.
Testen er utelukkende en overordnet funksjonskontroll basert på visuelle observasjoner på kontrolltidspunktet, og innebærer ikke måling av fall, dokumentasjon av forskriftsmessig utførelse eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.
Forhold som kun lar seg avdekke ved inngrep, målinger eller bruk over tid, omfattes ikke av undersøkelsen, og resultatet må derfor ikke oppfattes som en garanti for varig eller fullgod funksjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsrapport

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Sluk var ikke rengjort ved befaring, noe som begrenset den visuelle kontrollen av slukets detaljer.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med profilerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur.
Høyskap.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett.
Elektrisk håndkletørker.
Dusjhørne med rette skyvedører, sluk i sonen og regnfallsdusj.
—

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, fuktstyrt.

Avtrekk skjer via veggventil.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

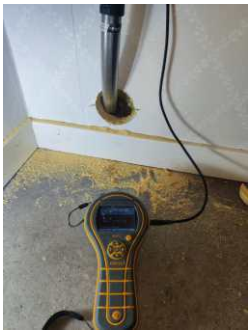
Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Tilstandsrapport

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2017.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

—

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

—

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet. De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
-Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
-Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
-Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater.

Det er registrert mindre avskalling av flis på topp av sisternekasse.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600, jf. avhendingslova § 2-19 og § 2-21 med tilhørende forskrift.
Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.
Testen er utelukkende en overordnet funksjonskontroll basert på visuelle observasjoner på kontrolltidspunktet, og innebærer ikke måling av fall, dokumentasjon av forskriftsmessig utførelse eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.
Forhold som kun lar seg avdekke ved inngrep, målinger eller bruk over tid, omfattes ikke av undersøkelsen, og resultatet må derfor ikke oppfattes som en garanti for varig eller fullgod funksjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.
Klemring er ikke synlig.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.
—

Det er registrert at smøremembran er ført over klemringen i sluket, slik at klemringens skruer ikke er synlige. Utførelsen gjør det ikke mulig å kontrollere overgangen mellom membran og sluk fullt ut ved visuell befaring. Det ble ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens.
Konsekvens: Klemringens utførelse kan ikke kontrolleres visuelt, noe som medfører usikkerhet knyttet til tettheten mellom membran og sluk.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Veggmontert toalett.
Elektrisk håndkletørker.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sonen og dusjutstyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Svelling i baderomsinnredning indikerer fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid og videre nedbrytning av materialene over tid.

Tiltak:
Årsak til fuktpåvirkningen bør avklares. Skadet innredning anbefales utbedret eller skiftet ut for å hindre videre skadeutvikling.



Samme merke på begge skuffer.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via veggventil.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i inspeksjons luke ved sisternekasse. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Dusjsonen grenser mot nabo og yttervegg.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkken med åpen løsning mot spisestue.
Innredning med glatte fronter.
Laminat (kompakt) benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Belegg med flisemønster på vegg over benkeplate.
Downlights under overskap.
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøleeskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det er registrert installert en Quooker varmtvannsbereder i kjøkkenbenk, som gir kokende vann via egen funksjon i kjøkkenkranen.
Funksjon, kapasitet, installasjonsutførelse og sikkerhetsfunksjoner er ikke testet eller verifisert av takstmann, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for anleggets ytelse eller tilstand.

–

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator over stekesone med kullfilter.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig
for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Matos, fukt og lukt resirkuleres i rommet i stedet for å føres ut av boligen.
Dette kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning ved matlaging.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en avtrekksløsning tilpasset bygningens ventilasjonssystem.
Løsningen bør prosjekteres og utføres av kvalifisert fagperson, og eventuelt avklares med boligselskapet dersom ventilasjonen inngår i fellesanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.
Fordeler skap plassert på begge baderom.

Stoppekran plassert i bod under trapp.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt. Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.
Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i bod under trapp.
Volum: 287 liter.
Produksjonsår: 2016.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

—

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert gang i underetasjen.
Anlegget er utført med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Det er montert hovedbryter på 50 A og anlegget har 21 fordelingskurser.

Hovedsikring og strømmåler er plassert i eget sikringsskap i utvendig bod.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

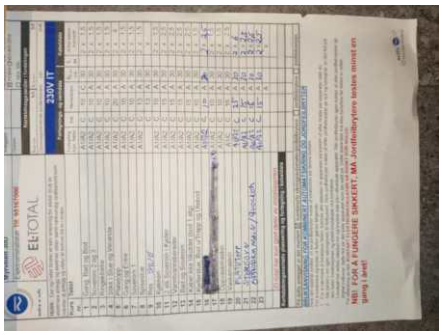
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å vurdere ved visuell befaring.

—

Eier opplyser at det tidligere har vært varmgang/branntilløp i den opprinnelige hovedsikringen. Det opplyses at forholdet er utbedret ved utskifting av hovedsikring, jording og inntaksledning. Det ble ikke registrert forhold ved den visuelle befaringen som ga grunnlag for ytterligere merknader til den opplyste hendelsen.
Faktura fremvist.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6

liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

–

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Eventuelle panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed
begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og
krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens
beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er registrert asbest lignende plater inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Nye drenering rundt boligen.

Konsekvens:
Eldre drenering kan ha redusert funksjonsevne, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmur, kjeller og fundament. Dette kan medføre sprekker, muggvekst og råteskader over tid.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak.
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens.
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Konsekvens:
Rekkverk med lavere høyde enn dagens krav gir redusert fallsikring og økt risiko for fall.

Tiltak:
Det anbefales å forhøye rekkverket slik at det oppnår et høyere sikkerhetsnivå og tilfredsstiller dagens anbefalinger for rekkverkshøyde.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

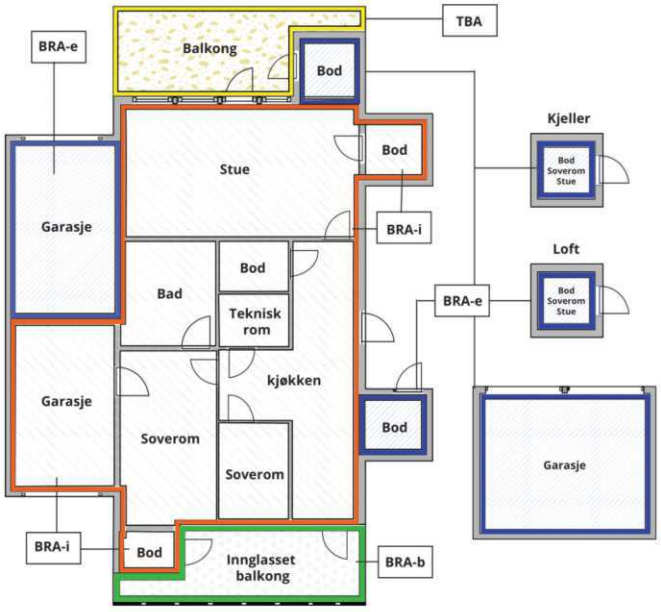
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus over 3 plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	57			57	37
Underetasje	45	10		55	
Kjeller	43			43	
SUM	**145**	**10**			**37**
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken		
Underetasje	Bod, bad, 2 soverom	Utv.bod	
Kjeller	2 soverom, bad, bod under trapp, hall m/trapp		

Kommentar

1.etasje.
Vindfang, gang, stue, kjøkken med åpen løsning mot spisestue.
Utgang fra stue til sydvendt terrasse på ca. 24,7 m².
Terrasse over utv. bod på ca. 12 m².

Underetasje.
2 soverom, gang, bod og bad.
Utv. bod på ca. 9,9 m².

Kjeller.
2 soverom, hall med trapp, bad og bod.

Garasjeplass i felles rekke på ca.14,5 m².

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025.
Ny peisovn. Utført av Peishuset AS.

2023.
El arbeider i forbindelse med nytt kjøkken. Utført av Elektriker Gruppen AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Mats Nygård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	40	604		1	91358.8 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Myrveien 30D

Hjemmelshaver
Grønbekk Andreas Atteraas, Grønbekk Migle

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eierandel
1 / 138

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felles eiet tomt på 91358.8 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.
Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.
Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
-Innvendige overflater
-Kjøkkeninnredning
-Avtrekk på kjøkken
-Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Myrveien 30D

Nabolaget Halsåsen/Odden - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nesøya skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	3 min 2.2 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 20 klasser	7 min 3.3 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 425 elever, 23 klasser	6 min 4 km
Holmen videregående skole 76 elever	3 min 2.2 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	6 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønsund Linje 265, 265E	3 min 0.2 km
Billingstad stasjon Linje L1	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 17.8 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Bikuben barnehage (1-5 år) 40 barn	13 min 1.1 km
Nesøya barnehage (1-5 år) 46 barn	13 min 1.1 km
Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 år) 111 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Slependen	9 min
Kiwi Nesøya	11 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Slependen senter	9 min
Vitusapotek Slependen	8 min
Holmensenteret Vinmonopol	6 min

SPORT

Sundveien ballplass	5 min
Nes hageby ballbinge	12 min
SATS Billingstad	13 min
Feel24 Billingstad	21 min

«Respektabelt. Høflige naboer. Trygt.»

— Sitat fra en lokalkjent

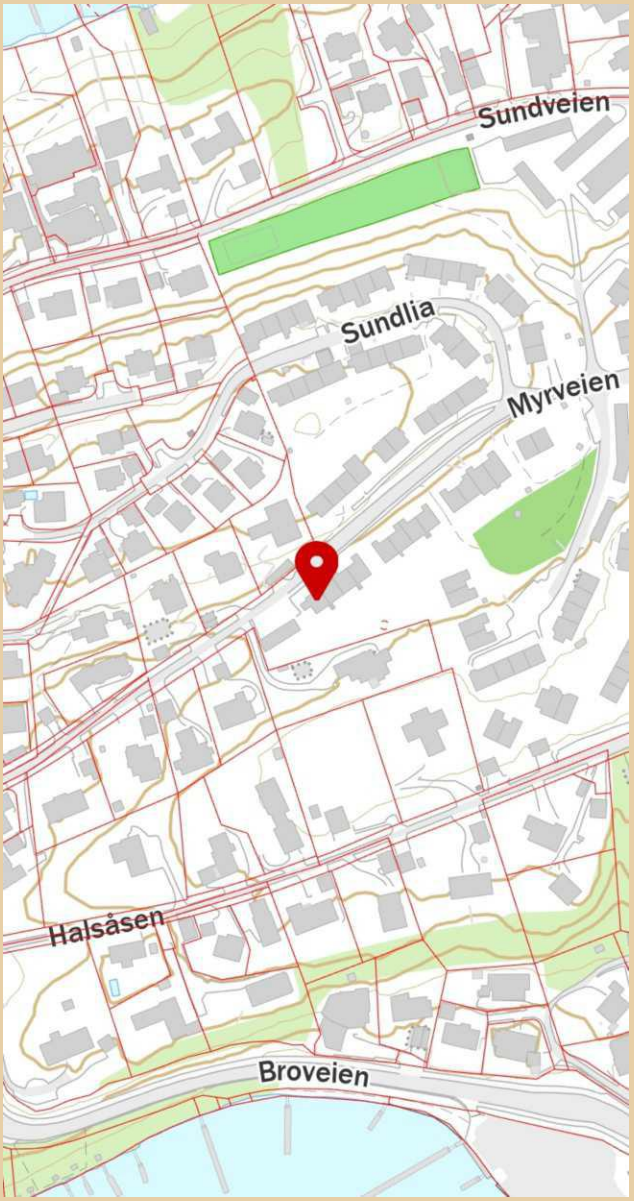
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Stempelmerker kr. 840,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 22/12 – 1968
av adv. Qvale

Dbnr. 2225
den 24/3 1969

S K J Ø T E

Undertegnede, Nordre Nesøya Borettslag under avvikling, skjøter og overdrar herved til

Arnulf Christoffersen

en ideell 1/137-del av grunnen i vår eiendom gnr. 40, bnr.604, i Asker med påstående fellesanlegg, herunder garasjer, samt vaktmesterbolig med betegnelsen boligenhet nr. 6, type H.

Videre skjøter og overdrar vi til den samme den på eiendommen stående boligenhet nr.135 , type A . Til den grunn boligenheten dekker gis den samme vederlagsfri festerett nr. 135 så lenge Nordre Nesøya Sameie består, dog minst for 20 år. Boligenheten og festet er avmerket på vedheftede kart.

Kjøpesummen utgjør kr. 83.316,21
-kroneråttitretusentrehundreseksten 21/loo-

som er avgjort på omforenet måte.

Forøvrig skjer skjøting og bortfeste på betingelser som fremgår av den mellem samtlige sameiere opprettede sameiekontrakt for Nordre Nesøya Sameie, datert 26. november 1968, herunder at kjøperen overtar ansvar for 841 /110581-deler av den på eiendommen hvilende felles pantegjeld. Denne andel utgjør pr. overdragelsesdagen kr. 59.139,43 , hvorav f.t. effektivt kr. 54.781,6o.

Ifølge sameiekontraktens § 7, 5. ledd skal de øvrige sameiere ha pantesikkerhet oppad begrenset til kr. 2.500,- i de rettigheter skjøtet omfatter.

Asker, 16. desember 1968.

Nordre Nesøya Borettslag under avvikling

Alf Klein

Per M. Landfald

Per M. Landfald

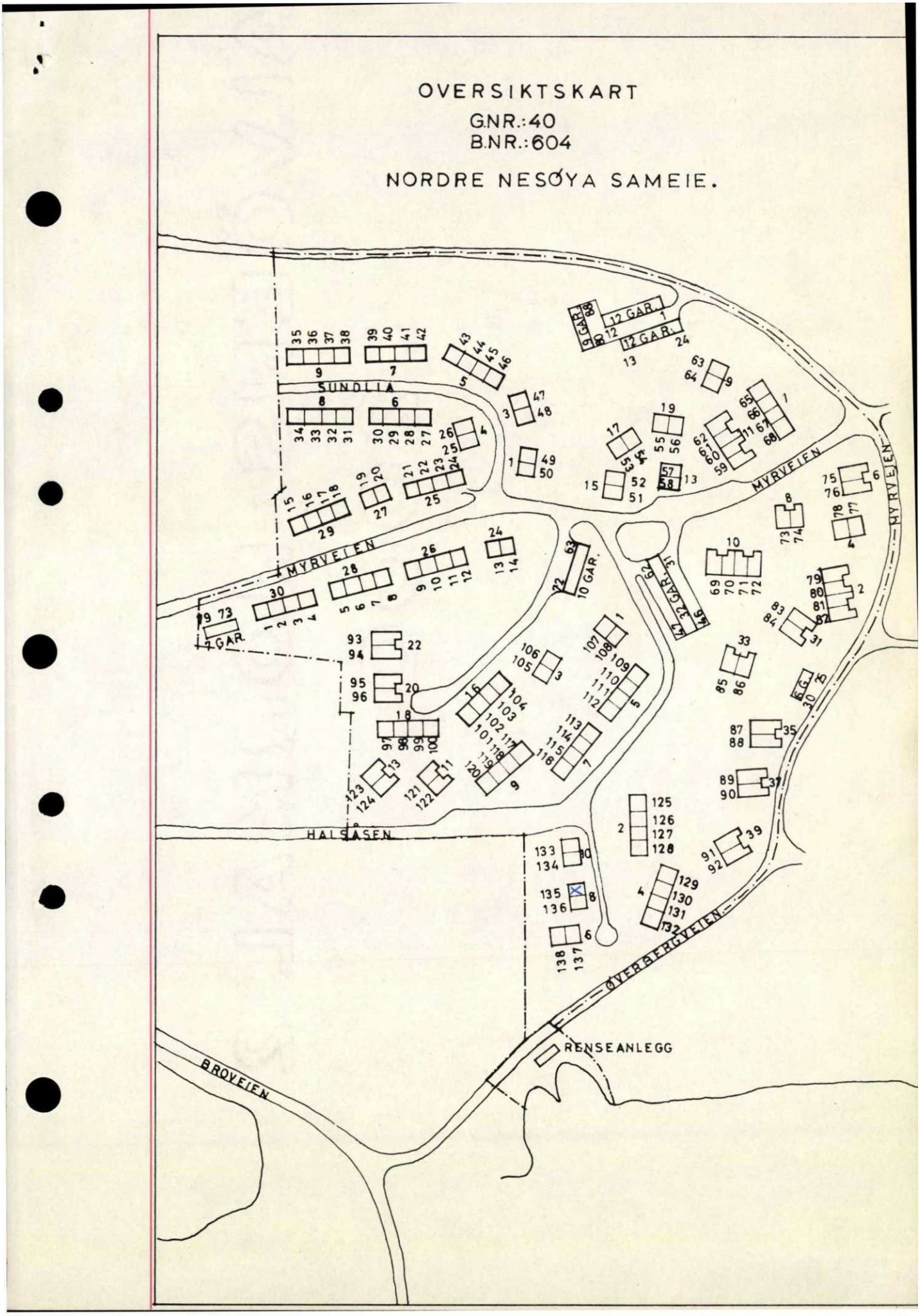
Sigm. Lode

Sigm. Lode

Jeg bekrefter at Alf Klein, Per M. Landfald og Sigm. Lode har undertegnet ovenstående skjøte i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Asker, 16. desember 1968.

F. Fraas Qvale.
advokat


OVERSIKTSKART
G.NR.: 40
B.NR.: 604
NORDRE NESØYA SAMEIE.
SUNDLIA
MYRVEIEN
MYRVEIEN
MYRVEIEN
HALSASEN
ØVERBERGVEIEN
BROVEIEN
RENSEANLEGG
12 GAR.
10 GAR.
9 GAR.
7 GAR.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/18489/100
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 13:18

DAGBOKFØRT
24
26 SEP 79 18489
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

NORDRE NESØYA SAMEIE

SAMEIEKONTRAKT

Undertegnede eiere av hver en ideell 137/part av gnr. 40 bnr. 604, Nordre Nesøya Sameie, Asker, med påstående fellesanlegg, som er eiere av hver en boligenhet på eiendommen med tilhørende vederlagsfri festerett til den grunn boligenheten dekker ifølge skjøter til de opprinnelige 137 sameiere, datert 16/12-68, tinglyst 26/03-69, har besluttet å oppheve den nåværende sameiekontrakt med tilhørende vedtekter av 26/11-68, tinglyst 26/3-69, med endring av 2/6-71, tinglyst 26/6-71, og at den skal avløses av nye vedtekter og følgende nye

SAMEIEKONTRAKT:

I Sameierne har med de begrensninger som følger av denne kontrakt full rådighet over et grunnareal nærmest deres boligenhet således:

Ca. 8 m ut fra husvegg på for- og bakside og ca. 4 m ut fra gavlvegg dog således at det i alle tilfelle skal være fri passasje forbi gavlvegger i 4-mannsboliger for beboerne av de midtre boligenheter. Videre reduseres de nevnte avstander hvor veier eller naturlige hindringer gjør det nødvendig. Sameiestyret kan i spesielle tilfelle øke de angitte avstander eller foreta mindre arronderinger hvor forholdene tilsier dette.

Det skal ikke benyttes gjerder rundt de enkelte sameieres spesielle havearealer. Hekkplanting eller lignende beplanting kan anvendes. Annen form for innhegning kan av styret tillates anvendt rundt anlegg på fellesarealer, såsom rundt lekeplasser etc.

Inngrep i fasader og tak, oppførelse av tilbygg samt skifte av farve utvendig må bare skje med styrets godkjennelse

II De sameiere som har betalt for en garasjeenhet på eiendommen har særskilt bruksrett til denne mot å betale en forholdsmessig andel av de driftsutgifter som til enhver tid faller på garasjene.

De sameiere som ikke har garasje skal ha rett til plass for hver en garasjeenhet i den utstrekning det på eiendommen er tilstrekkelig tjenlige tomtearealer og mot å betale en forholdsmessig andel av byggeomkostningene, og å delta i driftsomkostningene som foran nevnt.

Bygging av nye garasjer besluttes og forestås av sameiestyret. Sameierne tildeles nye garasjer i den rekkefølge de melder seg.

Sameiere som ønsker en ekstra garasje, kan av styret midlertidig tildeles en sådan på betingelse som foran nevnt mot å forplikte seg til, når tjenlig tomteareal ikke lenger finnes, å avstå den til en sameier som tidligere ikke har noen garasje, og mot å få erstattet det beløp som de sist oppførte/oppførendes garasjer har kostet/vil koste, dog minst det beløp som angjeldende selv har betalt.

Når samtlige sameiere er tildelt garasjeenhet, kan de permanent tildeles ytterligere en garasjeenhet, i den rekkefølge de melder seg og i den utstrekning tjenlig plass finnes.

Styret kan ved bygging av nye garasjer kreve at de interesserte sameiere innbetaler sin andel av byggeomkostningene før byggearbeidet settes i gang.

VEND !

III Sameieandelen og eiendomsretten til boligenheten med festerett kan ikke atskilles. Særskilt bruksrett til garasje kan ikke overdras til andre enn sameiere.

IV Hver sameier plikter å betale sin forholdsmessige andel av utgiftene til Sameiets drift samt andel av renter og avdrag på felles gjeld med månedlige beløp som fastsettes av styret.

For skyldig månedsbetaling og andre fellesutredelser herunder fellesutgifter vedrørende garasjer, som Sameiet ved årsmøtet eller styret har fastsatt, har Sameiet panterett såvel i de enkelte sameieres ideelle parter som deres boligenheter med tilhørende festerett, begrenset oppad til kr. 10.000,- titusenkroner - med prioritet etter kr. 500.000,- femhundretusenkroner - uten opptrinnsrett.

Begge beløp skal indeksreguleres på basis av Aspelin-Stormbulls byggekostnadsindeks for trevillaer i Oslo-området pr. 15. april 1979 (indekstall 247,5), dog høyst til henholdsvis kr. 15.000,- - femtentusenkroner og kr. 750.000,- - syvhundreogfemtitusenkroner.

De enkelte sameiere har adgang til å innfri sin proratoriske andel av sameiernes felles pantegjeld, jfr. skjøte til 137 sameiere, datert 16/12-68, tinglyst 26/3-69, dog høyst hvert femte år, første gang 31. desember 1979.
Det er ikke adgang til delinnfrielse, bare full innfrielse med påfølgende sletting av heftelsene.

De sameiere som til enhver tid ikke har innfridd sin andel av den felles pantegjeld skal fortsatt svare for denne pro rata etter følgende forholdstall:

Eier av hustype	A:	841
" " "	C/2:	791
" " "	C/4:	769
" " "	F:	799
" " "	H:	809

V For utløsning av sameier gjelder reglene i lov om sameige av 18. juni 1965, § 13, dog således at samme lovs § 11, 3. ledd ikke skal gjelde ved utløsningen. Disse regler gjelder tilsvarende for den boligenhet med tilhørende festerett som sameieren har eiendomsrett til.

VI Denne sameiekontrakt trer i kraft fra 1. juli 1979.

VII Denne sameiekontrakt blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr. 40, bnr. 604, Asker. Så snart så er skjedd avlyses den tidligere kontrakt tinglyst 26/3-69 med endring tinglyst 26/6-71.

- - " - -

Foranstående sameiekontrakt vedtas av undertegnede sameiere som bindende for oss og våre rettsetterfølgere.

Nesøya, 25. juni 1979.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/18489/100
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 13:18

- 3 -

Bolig-enhet: Nr.	Eier:	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.
1.	Benny Hebo Larsen 190255 [redacted] Jeg er enkemann.	220240 - [redacted] Bodil Christiansen.
2.	Oskar Wergeland 100996 [redacted] Jeg er ikke gift	
3.	Valborg Munthe 25.07.21 [redacted]	
3.	Fr Britt Gansland ifl. fullmakt Valborg Munthe	
3.	For Kåre Gill ifl. fullmakt Valborg Munthe	
4.	Erik Ruhs 081139- [redacted] Eiendommen tjener ikke til felles bolig eller verelse for min ektefelle eller meg	Ellen Ruhs Ellen Ruhs 260443 [redacted]
5.	Bjørn R. Neegaard 30.11.30- [redacted]	
7.	Rolf Hegg 120724 - [redacted] Eiendommen tjener ikke til felles bolig eller verelse for min ektefelle eller meg	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/18489/100
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 13:18

Bolig-enhet: Nr.	Eier:	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.
8.	Ragnar Larsen 150729 [redacted]	Anneken Larsen 28 10 31 [redacted]
9.	Anne Berit Borgen (~~Olsen~~) Jeg er ikke gift	Anne-Berit Borgen 060835 [redacted]
10.	Tom B. Berntsen p.nr. 270138- [redacted]	Kari Berntsen 110270 [redacted]
11.	Håkon Burø 220336 [redacted]	Arnhild Burø 300746 [redacted]
12.	Einar Strand p.nr. 160733- [redacted]	Inger Strand 021040 [redacted]
13.	Erik Tøndevold 150435 [redacted]	Inger Lise Tøndevold 040240- [redacted]
14.	Tore Brandth p.nr. 281134- [redacted]	Jeg er ikke gift Tore Brandth Jc

Bolig-enhet: Nr.	Eier.	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten
	Svein Sturlason	Inger Sturlason 181250 [redacted]
15.	Svein Sturlasson p.nr.loo741-[redacted]	
16.	Åse Moe Torvanger ½part Åse Moe Torvanger p.nr.l7o944-[redacted]	
16.	Olve Torvanger ½part Olve Torvanger p.nr.loo544-[redacted]	
17.	Sverre Lindeberg 040515-[redacted]	Margit Lindeberg 070422-[redacted]
18.	Inge Uglum 160425[redacted]	Ellen Uglum 11 08 32 [redacted]
19.	Kjell Bommen 210723[redacted]	Gunvor Bommen 120423[redacted]
20.	Torbjørn Hjelle 030727[redacted]	Gunn Hjelle 060733[redacted]

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/18489/100
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 13:18

Bolig-enhet: Nr.	Eier.	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.
21.	Jeg er ikke gift Marie Singsaas Marie Singsås p.nr.291217-[redacted] ½-part	———
21.	Jeg er ikke gift Erling Larsson Erling Larsson p.nr.o2o61o-[redacted] ½-part	———
22.	Gunnar Åbyholm Gunnar Åbyholm p.nr.221245-[redacted]	Irene Åbyholm 130645-[redacted]
23.	Jeg er ikke gift. Ørnulf Chr. Dorsen Ørnulf Chr. Dorsen p.nr.o8o92o-[redacted]	———
24.	Arne Olsen Arne Henrik Olsen 100531-[redacted]	Aud Olsen 180932-[redacted]
25.	Tor Johansen Tor Johansen p.nr.16o531-[redacted]	Bjørg Nissen Johansen 141133-[redacted]
26.	Eigill Olafsen Eigill Olafsen 300436-[redacted]	Ellen Olafsen 291237-[redacted]

Bolig-enhet: Nr.	Eier.	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.
27.	Ragnar Jensen p.nr.260644 [redacted]	Inger Johanne Jensen 250247 [redacted]
28.	Henning Olesen p.nr.130446-[redacted]	JEG ER IKKE GIFT HENNING OLESEN
29.	Reidar Morterud 140525 [redacted]	Laldis Morterud 290132 [redacted]
30.	Kristin ~~E.Burkey~~ ½-part 110640 [redacted]	Kristin Eskeland
30.	Stanley W.Burkey ½-part 030538 [redacted]	Stanley W. Burkey
31.	Bjørn Christian Voss p.nr.060545-[redacted]	Rita Voss 121047 [redacted]
32.	Eva Aanonsen 191215-[redacted]	Jeg er enke. Eva Aanonsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/18489/100
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 13:18

Bolig-enhet: Nr.	Eier.	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.
33.	Karl Kristiansen 090419 [redacted]	Svanhild Kristiansen 280524 [redacted]
34.	Ellen Rolfsen p.nr.19o130- [redacted]	Jeg er ikke gift Ellen Rolfsen
35.	Arne Kvan 060633- [redacted]	Inger Kvan 270737 [redacted]
36.	Ella Westegaard	Ella Westegaard 280102 [redacted]
36.	Einar Westegaard 231194- [redacted]	Einar Westegaard
37.	Ansgar Anstorp 200520 [redacted]	Margit Anstorp 130426-
38.	Paul Holing p.nr.19o228- [redacted]	Paul Holing
		Eva Holing 301233- [redacted]

	Boligenhet: Nr.	Eier.	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.
	39.	Kåre Fagerheim 240220 [redacted]	Sargt Fagerheim 120522 [redacted]
	40.	Ivar Thygesen p.nr.211235-[redacted]	Eva Thygesen 281134- [redacted]
	41.	Knut Foldal p.nr.250634-[redacted]	Åse Foldal 080535 [redacted]
	42.	Tollef Brenna 260122 [redacted]	Signa I. Brenna 210224 [redacted]
	43.	For Jonas Øglænd A/S ift. fullmakt:	060220-[redacted]
	44.	Irene Grøhn (Thorsen) p.nr.260137-[redacted]	Jeg er ikke gift. Irene Grøhn
	45.	Rolf Heidenstrøm 220720 [redacted]	Gerd Heidenstrøm 180320 [redacted]

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/18489/100
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 13:18

Bolig-enhet: Nr. Eier.

Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.

46. Bodil Glestad p.nr.290339-[redacted] ½-part Bodil Glestad

Harald Glestad

46. Harald Glestad p.nr.281038-[redacted] ½-part

Alf Klein

47. Alf Klein 060220 [redacted] Anna Klein 230617 [redacted]

Ingolf Weflen

48. Ingolf Weflen 080330 [redacted] Hannelore Weflen 150939 [redacted]

49. Arnfinn Haavik p.nr.150843-[redacted] Turid Haavik 180144 [redacted]

Egil Schønfeldt

50. Egil Schønfeldt p.nr.280830-[redacted] (Ingrid) I. Schønfeldt 031223-[redacted]

Jeg er ikke gift
K. Bogsti

51. Kristoffer Bogsti 240821 [redacted]

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/18489/100
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 13:18

kten.

Bolig-enhet: Nr.	Eier.	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.
	Jeg er ikke gift. G. K. Aaserud	
52.	Gunn Aaserud 291027-[redacted]	
53.	Carl J. Stousland 081018 [redacted]	x Gurd Stousland 280237 [redacted]
54.	Enke Marie Therese Rismyhr. 131223 [redacted]	
55.	Kjell Nordang p.nr.160334-[redacted]	Gilain Nordang 110537 [redacted]
56.	Hans Henrik Abel 291121 [redacted]	Turid Abel 300728 [redacted]
57.	Dalibor J. Ruzicka Dalibor Ruzicka p.nr.130731-[redacted]	Ellen Ruzicka 190840 [redacted]
58.	Thoralf Wikborg p.nr.071042-[redacted]	Ingeborg Wikborg 291137 [redacted]

INGEBORG WILBORG

Bolig-enhet: Nr.	Eier:	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.
59.	Leif G.Wanvik p.nr.170148-[redacted]	Grete Wanvik 170949-[redacted]
60.	Torstein Kjær p.nr.121230-[redacted]	Ingrid Kjær 040437-[redacted]
61.	Karl J.Karlsen	Åse Bjørnn Karlsen 300420 [redacted]
62.	Lill Aulie 131051 [redacted]	DAG AULIE 250649 [redacted]
63.	Anders Ottestad 070630-[redacted]	eiendommen tjener ikke til felles bolig for meg og min ektefelle og min ektefelles arbeid er ikke knyttet til eiendommen
64.	Jack Thomas 240619 [redacted]	x Ingebjørg Thoms 761226 [redacted]
65.	Rolf Olsen p.nr.140436-[redacted]	Gisela Olsen 08.10.39 [redacted]

akten.

Bolig-enhet: Nr.	Eier.	Som eierens ektefelle samtykker jeg i Kontrakten.
66.	Steinar Moe p.nr.240842-[redacted]	Tsa-May Moe p.nr. 12-0147 [redacted]
67.	Andreas Storås p.nr.300536-[redacted]	Aseaug Storås 71-09-37-[redacted]
68.	Willy Arne Strøm 280930 [redacted]	Kaare Strøm 240629 [redacted]
69.	Bjørn Nyberg	080228-[redacted]
70.	Rolf Kåresen p.nr.070540-[redacted]	Elisabeth Fleischer Kåresen 100141 [redacted]
71.	Bente Kleiven p.nr.091148-[redacted] ½ part	
71.	Ole Jan Kleiven p.nr.090147-[redacted] ½ part	

Bolig-enhet: Nr.	Eier.	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.
72.	Jeg er ikke gift Liv Randmæl Liv Randmæl p.nr.100639-[redacted]	
73.	Øystein Anthonsen. Øystein Anthonsen p.nr.190741-[redacted]	Venche Anthonsen 080143-[redacted]
74.	Jan Lippestad Jan A.Lippestad ~~140129~~ [redacted]	Edda Lippestad 201131-[redacted]
75.	Odvar Nygård Odvar Nygård ~~1600~~ 090229-[redacted]	Ellen J Nygård 170634 [redacted]
76.	Knut S.Riisnæs Knut S. Riisnæs 150335 [redacted]	Anne-Margrethe Riis 150437-[redacted]
77.	Sverre Steen Sverre Steen 260118 [redacted]	Margit Steen 040318 [redacted]
78.	Willy Hovda Odd Willy Hovda 050932 [redacted]	Anni Hovda 080833 [redacted]

Bolig-enhet: Nr.	Eier.	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.
79.	Odd Chr. Bull. 060345 [redacted]	Ellen Bull 210247- [redacted]
80.	Tore Ramm Sæter 230834 [redacted]	Jorunn Sæter 070342 [redacted]
81.	Anne-Kristin Schenk p.nr.260347- [redacted]	Helmut Schenk 180944 [redacted]
82.	Liv Snekvik p.nr.051142- [redacted] ½-part	
82.	Kåre Snekvik p.nr.050344- [redacted] ½-part	
83.	Svein Erik Blom p.nr.230525- [redacted]	Ruth Blom 280621- [redacted]
84.	Karen Speyer p.nr.260645- [redacted] ½-part	

Bolig-enhet: Nr.	Eier.	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.
84.	Hugo Hansen 1/2 part Hugo Hansen. p.nr.240649-[redacted]	
85.	Arne Bøe Arne Bøe p.nr.101142-[redacted]	Lillian Bøe 100141-[redacted]
86.	Bjørn Sjølie Bjørn Sjølie p.nr.271244-[redacted]	Vibeke Sjølie 300645-[redacted]
87.	Svein Jacobsen. Svein Jacobsen 121230[redacted]	Brit Jacobsen 030134[redacted]
88.	Vigar Aabrek Vigar Aabrek 290833[redacted]	Turid Aabrek 180336[redacted]
89.	Kjell Forsberg Kjell Forsberg p.nr.261027-[redacted]	Ragnhild Forsberg 090632[redacted]
90.	(er ikke gift). Kari Suthurst Kari Suthurst p.nr.290143-[redacted]	

e
rakten.

Nr.	Boligenhet: Eier.	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.
91.	Atle Lundsrud p.nr.030833-[redacted]	Randi Lundsrud 270538 [redacted]
92.	Arnt Greiner 261113 [redacted]	010517 [redacted] Marianne E. Greiner MARJOKIC
93.	Mardon Olsen 040523 [redacted]	Ståleild Olsen 160426 [redacted]
94.	Egil Falch-Ytter 040328-[redacted]	Sonja Falch Ytter 2006-296 [redacted]
95.	Rolf Myrhaug p.nr.020441-[redacted]	Aase Myrhaug 190437 [redacted]
96.	Knut Vike p.nr.110542-[redacted]	Ellen Vike 100647-[redacted]
97.	Brynjulf Løvtun p.nr.040929-[redacted]	G Løvtun 281143 [redacted]

[redacted]

sberg

[redacted]

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/18489/100
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 13:18

Bolig-enhet: Nr.	Eier.	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.
98.	Hans Petter Aarseth p.nr.291240-[redacted]	Kari Aarseth 26-01-41 [redacted]
99.	Karl P. Buck 070544 [redacted]	Grete Buck 210948-[redacted]
100.	Trond Feldberg p.nr. 080539 [redacted]	Karen Bit Feldberg 26-06-43 [redacted]
101.	Hermann Thrap-Meyer p.nr.120340-[redacted]	Berit Thrap-Meyer 220436-[redacted]
102.	Arnt M. Tobiassen 211133-[redacted]	Kri Tobiassen LIV 080126 [redacted]
103.	Øivind Jensen 271029 [redacted]	Ann Sharon Jensen -110931 [redacted]
104.	Gunnar Borge Dahl 240126 [redacted]	Karen-Kjersti -10.05.23

le
trakten.

Bolig-enhet: Nr. | Eier. | Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.

105. Svein Tuv
p.nr.150428-

Randi Tuv
300435

106. Jan Jansen
120930

Aud Sigl. Jansen
060235

107. Ken Østby
300329-

Anne Marie Østby,
120133-

108. Jacob Kullmann
010323-

Ellen Marie Kullmann
070331

109. Roald V.Karlaug
191229

Britt Karlaug
110736

110. Knut Christensen
081040

Bjørg Chr.
020142

111. Alf Kramer
p.nr.301142-

Ellen Kramer
070349

Bolig-enhet: Nr.	Eier.	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.
112.	Bjørn E.Pettersen p.nr.131145-	Anne Christine E. Pett - 26 09 48
113.	Knud Klein 270644	x Karin Klein P.nr. 31 01 47
114.	Erik Nordang 190529-	Ingrid Nord 070137
115.	Nils Røstad p.nr.240551-	Mary Beth Jacks. 30.2 49
116.	Ole K. Støer p.nr.27062o-	
117	Einar L.Berg 020238	Kari Sofie Berg 270638-
118.	Turid Lier p.nr.o11146-	Jeg er ikke gift Turid Lier

Bolig-enhet: Nr.	Eier.	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.
119.	Tor Georg Jensen p.nr.120942-	
120.	Åse A.Evensen 151227	ARNE 191218
121.	Oddvar Johansen 250127	× Randi Johansen 191222
122.	Ingemann Ljøgodt 270317	
123.	Annie M.Langaas p.nr.230322-	230322 Skilt
124.	Bjørn Møksvold 151131-	× Kaia Møksvold 090831
125.	Helga Glorvigen p.nr.091234-	Bjørn Glorvigen ø 90735-

Bjørn Glorvigen

Bolig-enhet: Nr.	Eier.	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten
126.	(Kjell) Haakon Knutsen 050836 [redacted]	Kari Knutsen 240137-[redacted]
127.	Gerd Kielland 280127 [redacted]	Er ikke gift
128.	Svend Bøyesen p.nr.110718-[redacted]	Jeg er ikke gift. Svein Bøyesen
129.	Kjell R.Løken p.nr.210232-[redacted]	Berit Løken p.nr. 151230-[redacted]
130.	Oddvar Selboe 150126 [redacted]	Karin Selboe 140629-[redacted]
131.	Bjørn Dahlback 18.07.10 [redacted]	Dagny Dahlback 27.10 19[redacted]
132.	Svein Fr. Mohn p.nr.200440-[redacted]	Grete Hammer Mohn p.nr. 290442.[redacted]

Bolig-enhet: Nr.	Eier.	Som eierens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.
	Inger Agerup. 150233 [redacted]	Nils Agerup 151231 [redacted]
133.	Inger Agerup	

Eiendommen tjener ikke til felles bolig for meg og min ektefelle og min ektefelles erhverv er ikke knyttet til eiendommen.

Tore Tengs. 180633 [redacted]

134. Tore Tengs

Patricia A Christoffersen Arnulf Christoffersen

135. Patricia Christoffersen 280334 [redacted] 10.04.29 [redacted]

Willy Johnsen × Sylvia Johnsen

136. Willy Johnsen 040919 [redacted] 010420 [redacted]

Tormod Vesterby Ingeborg Vesterby

137. Tormod Vesterby 300930 [redacted] 19.01.31 [redacted]

Ikke gift.
Kari Otterstad

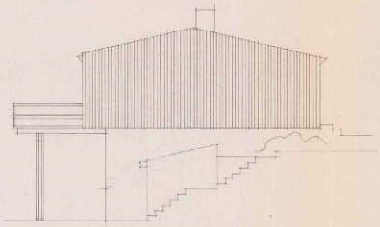
138. Kari Otterstad
p.nr.200730-[redacted]

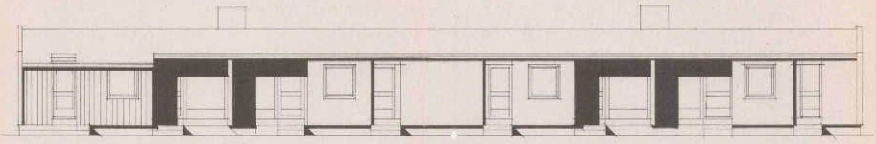
Jeg bekrefter at de foran under boligenhet nr. 1 - 5 og 7 - 138 oppførte personer har undertegnet foranstående sameiekontrakt i mitt nærvær og at de alle er over 20.år.

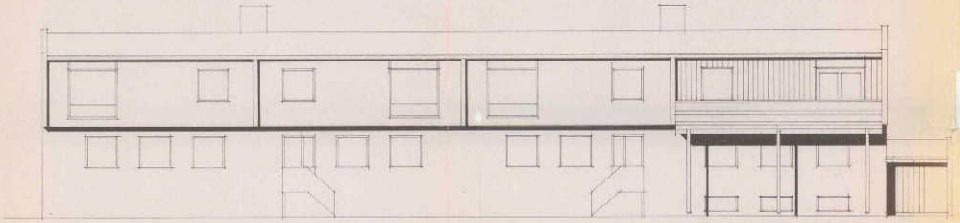
Oslo, 20.september 1979.

F.Fraas Qvale

ASKER
BYGNINGSVESEN
001234 14.05.65







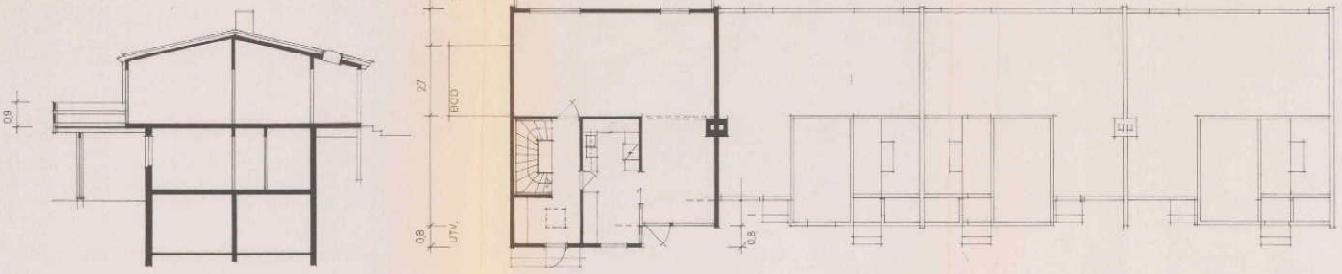
FASADER
M. 1:100
BERGHOFF 4.1 5

MYRVEIEN 30

TRULS KJERLAND ARKITEKT MNAL

TEGN NR 2

ASKER
BYGNINGSAVDELINGEN
881204 14.05.85



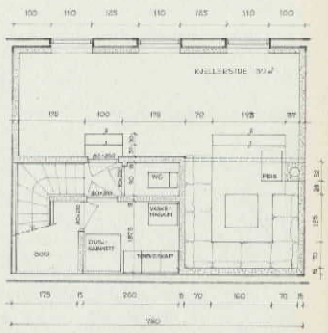
SEKSJON A

PLANER - SNITT
MÅL 1:100
BERGHOFF 4-1 - 85

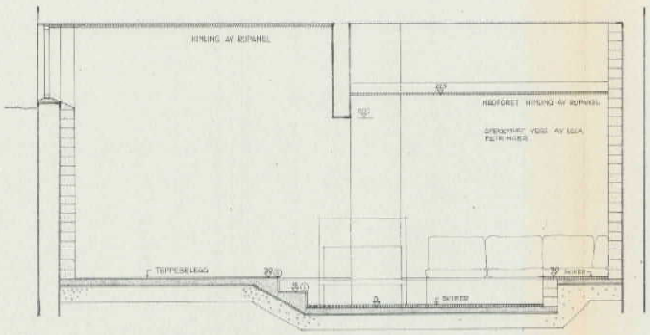
MYRVEIEN 30

TRULS KJERLAND ARKITEKT MNAL

TEGN. NR. 1



KJELLERPLAN I MÅL 1:50



SNITT I MÅL 1:20

GULV OVERALT MED UNDERLAG AV LECA, MED ARMERT BETONGPÅSTØP.
I STUE I AVRE OG NEDSENKET, AVL. BJÆLKER, MED VARMEKABEL (ETTER LECA'S OG KABELFABRIKANTS ANVISNINGER) I GANG, GARDEROBE, WC OG DUSJ (OPPVARMET).
GARASJEGULV I STØRE STUE MED TRAPPER FORESLÅS TERRAZZO.V.
I NEDSENKET STUE OG BRINKER: ALTASITTER, SAMME FLISER I FORØVRIG 10X10cm. I VASKEROM, GANG, WC PVC-BELEGG I GOD KVALITET.

VEGGER SKILLEVEGGER SAMT KLEDNING AV BETONGVEGGENE I STUENE AV LECA BLOKKER, I STUENE SPESIELT VERK AV LECA BETONGBLOKKER (FORMAT OG HYTTEVALT). I STØRE ROM OG I GANG PUSSES VEGGENE (NCA HÅNDSKRAPET), ETTER LECA'S ANVISNINGER, OG MALES.
WC OG VASKEROM FÅR SVT. PLASTTAPET.
VEGG I TOALETTROM I STUE BINDINGSVERK MED DURAPIP, MOT MINEN, OG MURINGSLEDNING MOT YTTERVEGGENE. LAKKERT.

VINDUER HUGGES UT I ANSITT BREDDE FRA VK. BARKEBLAG TIL CA 10cm OVER UTV. TERRENG. DET SØRGES FOR GODT UTVASKLING FOR BRUKTE BARKER.

TRAPP LAGES ETTER MÅL TATT PÅ STEDET.

TAK I STØRE KLEDNING AV RAFTARK, EL. ANNEN PANELKVALITET, LAKKERT, NEDFORST (UNDE NEDSENKET STUE, OVRE WC, VASKEROM OG GANG I GANG, WC OG VASKEROM: TREFIBERPLATER SPARKLET OG MALT.

FUNDAMENT: LECA ELEMENTFUNDAMENT, FEDDIC (KNAPHUS TYPE HANDEL, JØTUL EL.L.).

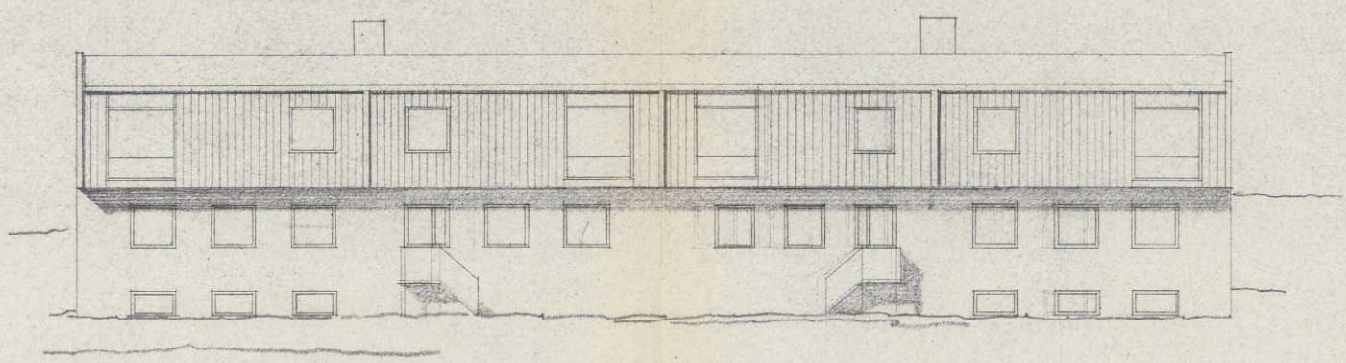
DET SØRGES FOR AVTREKK FRA WC OG VASKEROM. KANALER SYDES GJENNOM VEGGENE TIL DE BLIR SAMLET, SLUKER HVE HUSTAKE. 2 STK. SUPERVENTILER MONTERES I YTTERVEGG I STØRE STUE. ENKELTSTÅENDE OPPVARMET FOR VANN OG AVLØP OG INSTALLASJON AV WC, BADEKABINETT OG EVT. VASKEMASKIN.

RØRGJENNOMFØRINGER FOR SANITÆRVARER I BADEN MÅLES NØYAKTIG. ELEKTRISK OPPVARMING.

BELYSNING I TAKBELYSNING I GANG, WC, VASKEROM OG ARBEIDSBELYSNING I STUE. TAKPENDLER I NEDSENKET STUE.

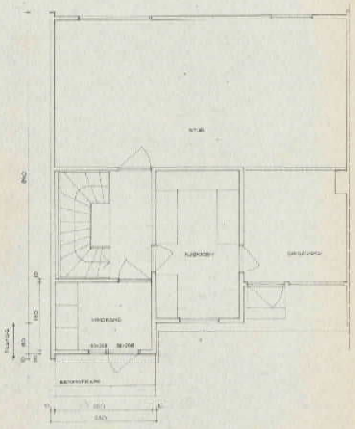
INNREDNING AV KJELLER FOR RUHS. NESØYA.

12.4.73. TORE WIG, ARKITEKT MNAL, VOLL TERRASSE 39. 1342 JAR.

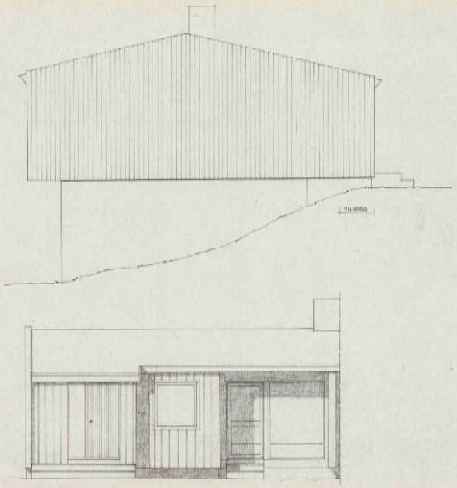


ASKER
BYGNINGSVESEN
00824 12. JUL 73

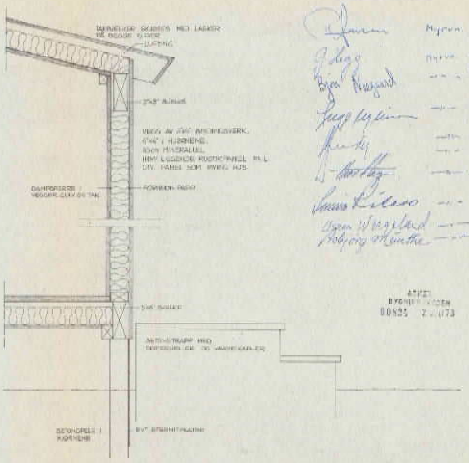
NEDRE OPPRISS AV MYRVEIEN 30, MED KJELLERVINDUER.
(ETTER ARK. HANSSON OG SØRLIE'S TEGNINGER) TORE WIIG, ARK. MNAL



PLAN I MÅL 1:50



FASADER I MÅL 1:50



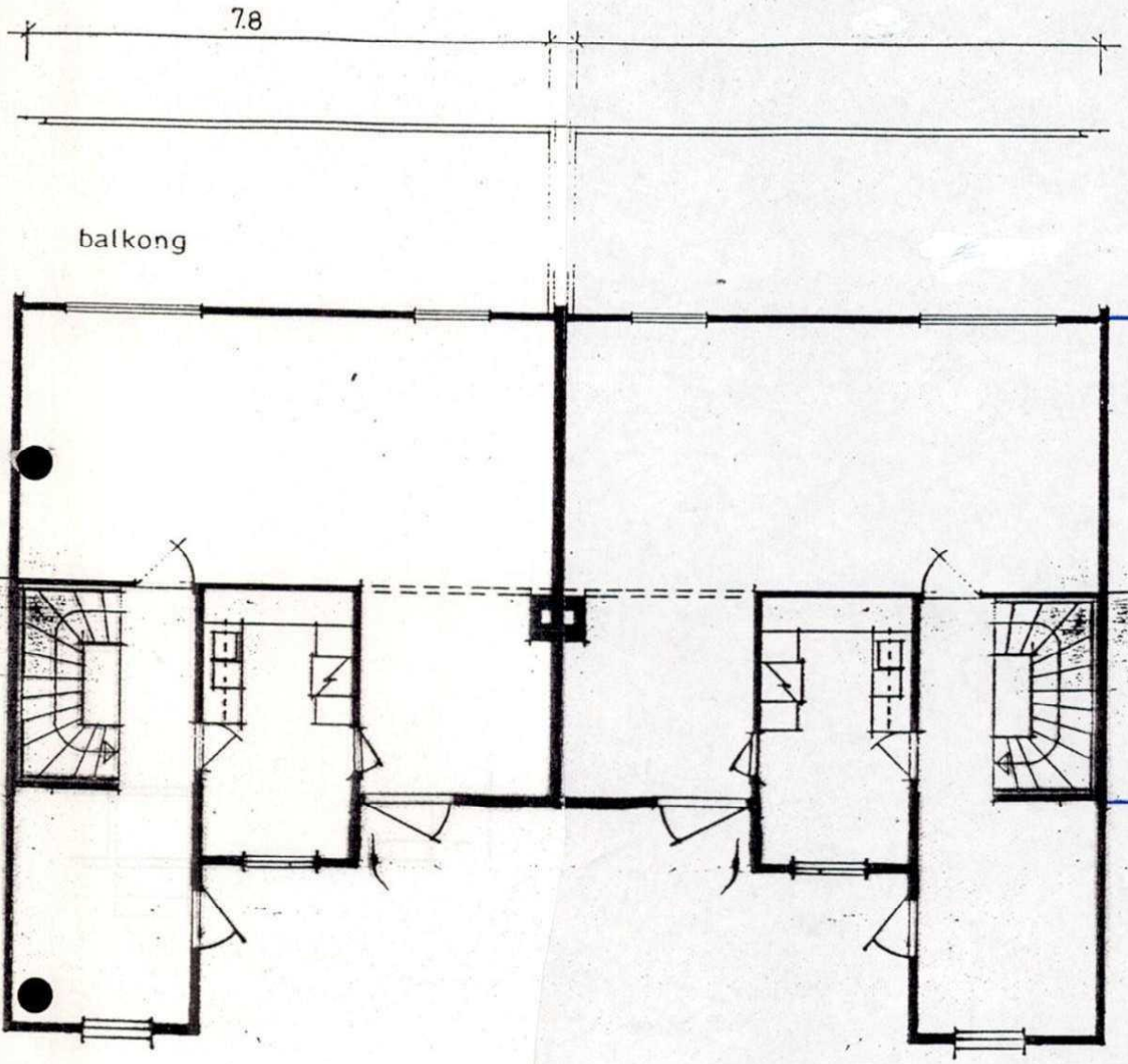
VEGGSNITT I MÅL 1:10

NABOVARSEL

Myrvn. 26 A
Myrvn. 28
— " — 28 D
— " — 28 A
— " — 28 C
— " — 28 B
— " — 26
— " — 30 C
— " — 30 B

UTVIDELSE AV ENTRÉ FOR RUHS, NESØYA

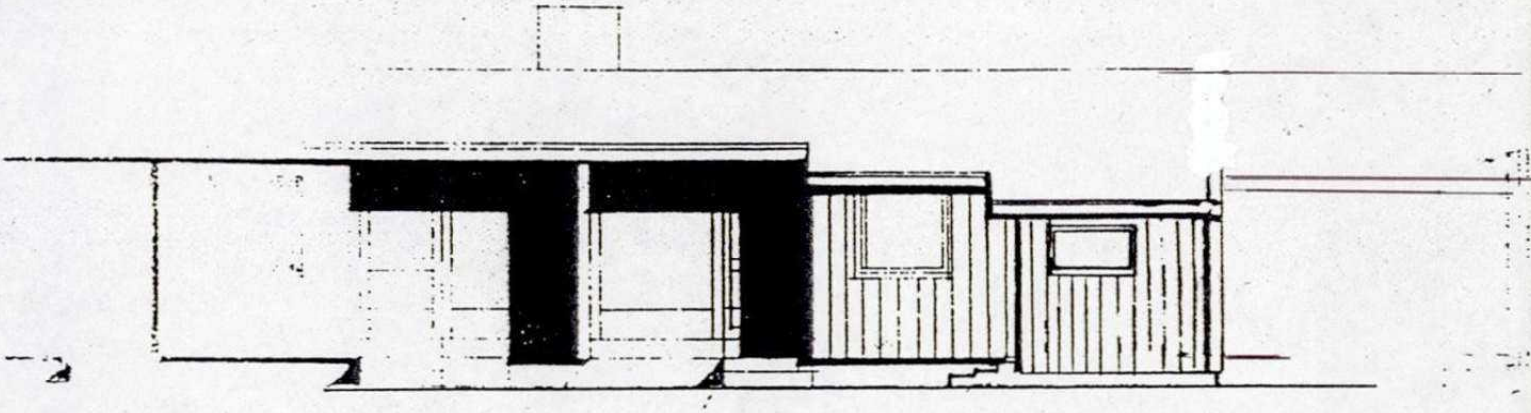
12.4.73. TORE WIIG, ARKITEKT MNAL, VOLL TERRASSE 39, 1362 JAR



MYKVN 30 A

MYKVN 30B.

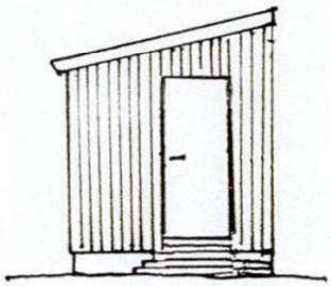
ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 23. 08. 91
D.nr.: S.nr.:
A.nr.:



MYRVN 303
FASADE MOT VEIEN. (NORD)

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 23. 08. 91
D.nr.:_____ S.nr.:_____
A.nr.:_____

FASADE TILBYGG MOT MYRVN 30 A ( )



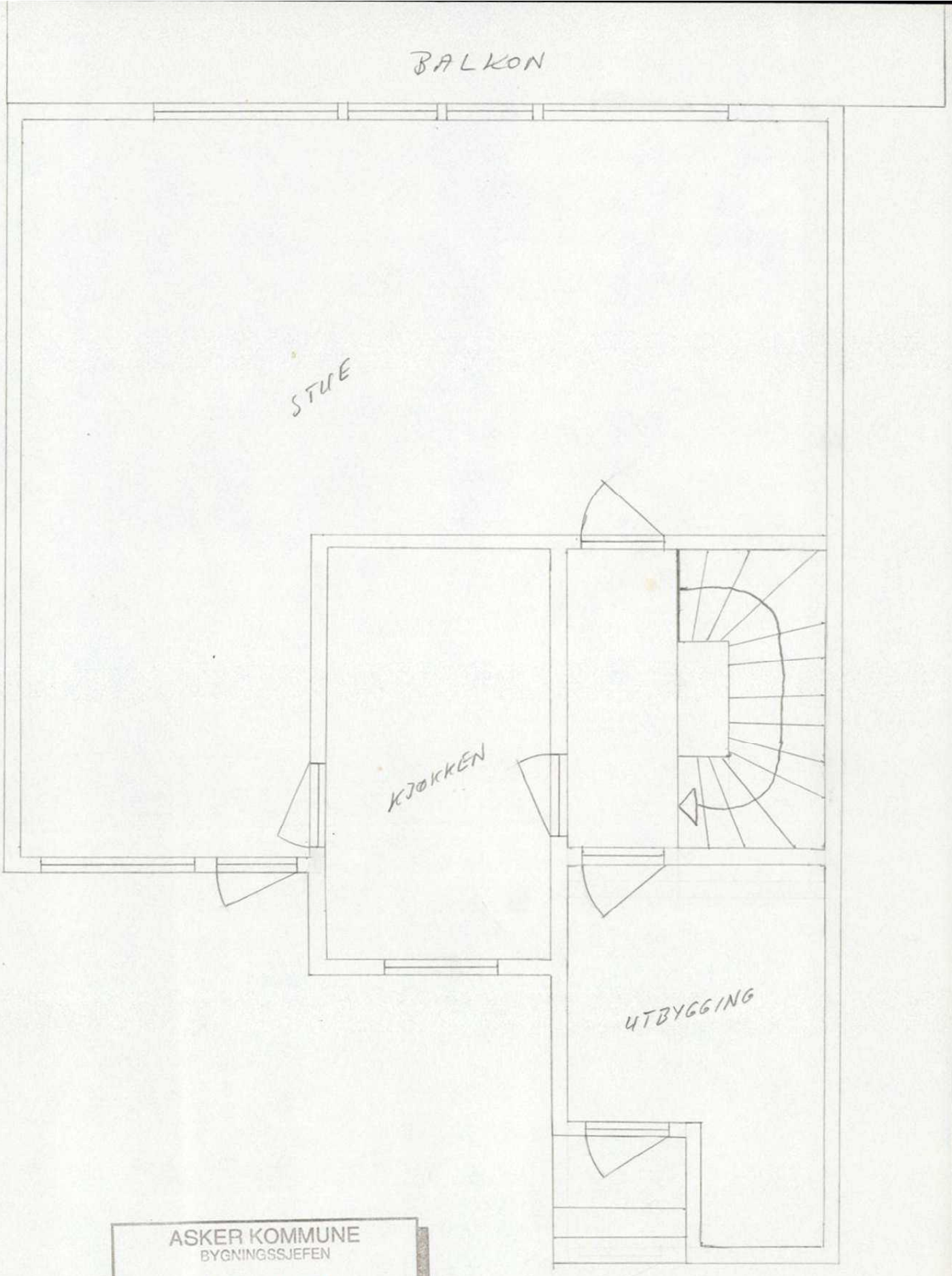
MYRVEIEN 30 B.

juni -91

FASADE TILBYGG MOT MYRVN 30c.



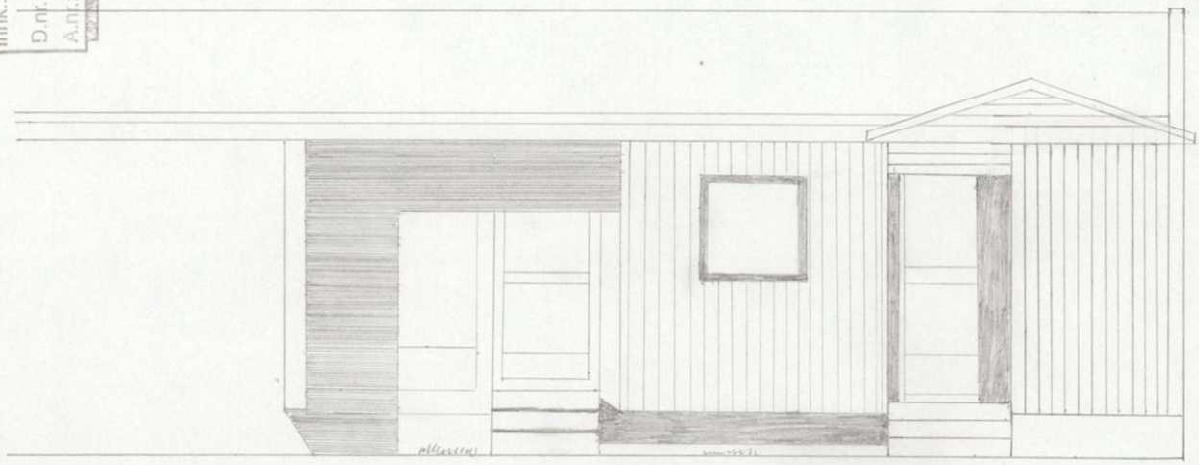
ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 23. 08. 91
D.nr.:_____ S.nr.:_____
A.nr.:_____



ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 18. 07. 91
D.nr.:____ S.nr.: 1661/91
A.nr.: 40/604 26.1-4 242

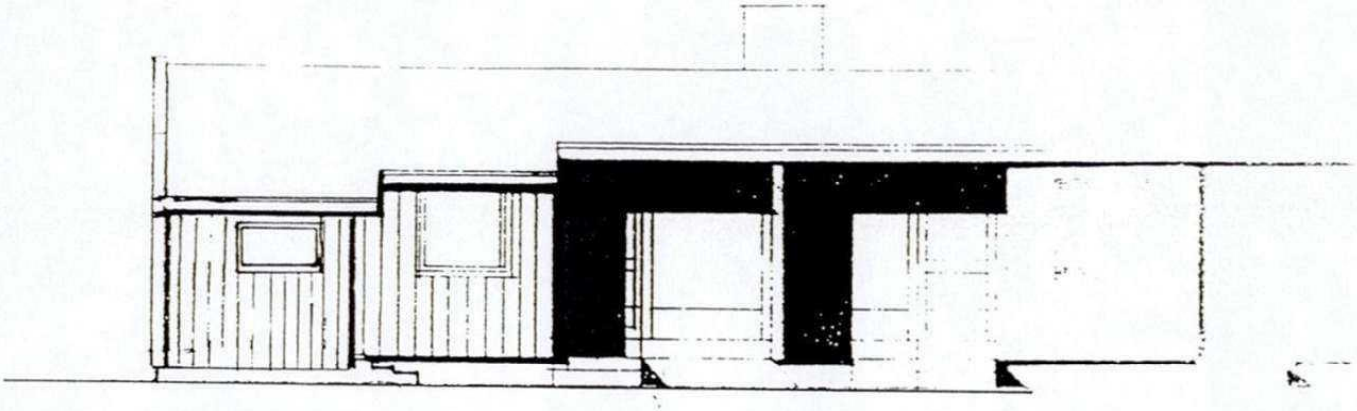
SNITT - UTBYGGING
STØRRELSE 1:50
MYRVEIEN 30 D-LEIL.7
1315 - NESØYA
NORDRE NESØYA SAMEIE
BENNY HEBO AARSEN
16.07.1991

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 18. 07. 91
D.nr.: Snr.: 1664/91
Anr.: 46/604/8.1-1.242



UTBYGGING - FASADE
STØRRELSE 1 : 50
MYRVEIEN 30 D-LEIL-1
1315 - NESØYA
NORDRE NESØYA SAMEIE
BENNY HEBO LARSEN
16.07.1991

FASADE MOT MYRVEIEN (NORD)



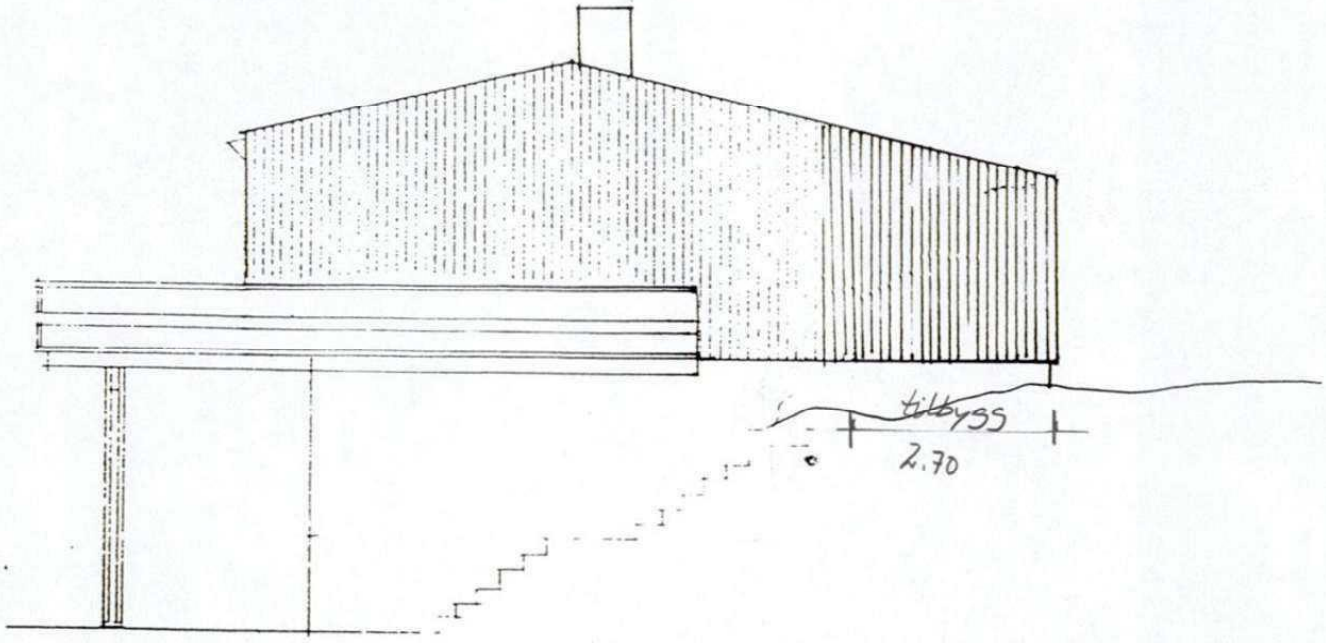
~~tilbyss~~
2.90

ASKER KOMMUNE
Bygningssjefen
INNK. 20.06.1991
DOK.NR. 1
S.NR. 1360/91
A. NR. 40/604/46/1-4 & 42.

MYRVEIEN 30 A

juni -91

FASADE MOT MYRVN 28 (øst)

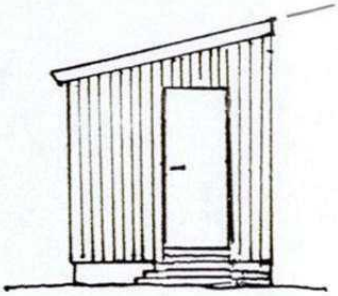


ASKER KOMMUNE
Bygningssjefen
INNK. 20.06.1991
K.NR. 1
GR. 1360/91
A.NR. 40/604.X1-4.X42

MYRVEIEN 30 A

juni -91

FASADE TILBYGG MOT MYRVN 30 B (VEST)

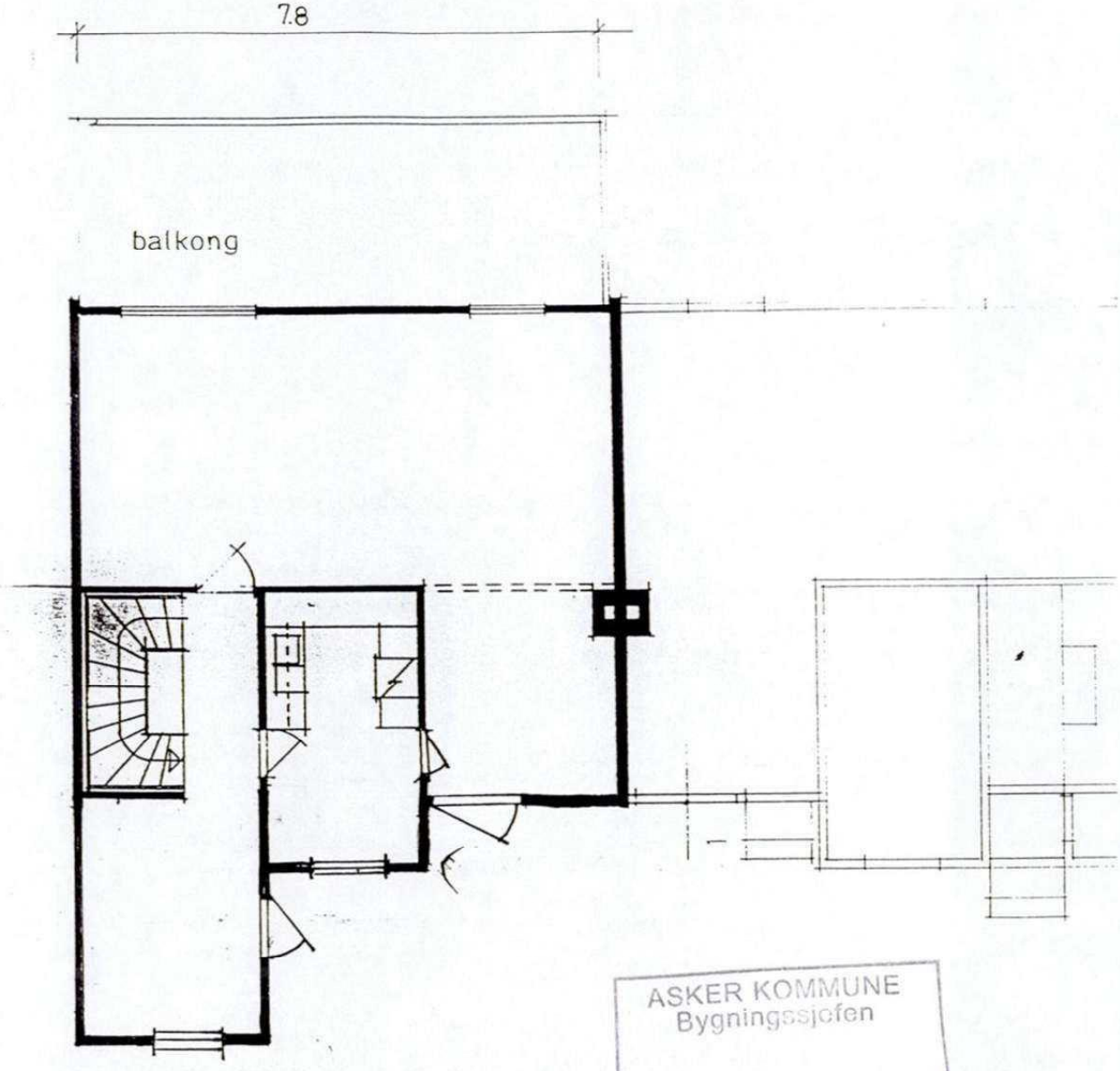


Eks
~~bolig~~

MYRVEIEN 30 A

juni -91

ASKER KOMMUNE
Bygningssjefen
INNK. 20.06.1991
K.NR. 1
R. 1360/91
K.NR. 40/604 x 61-4 x 42



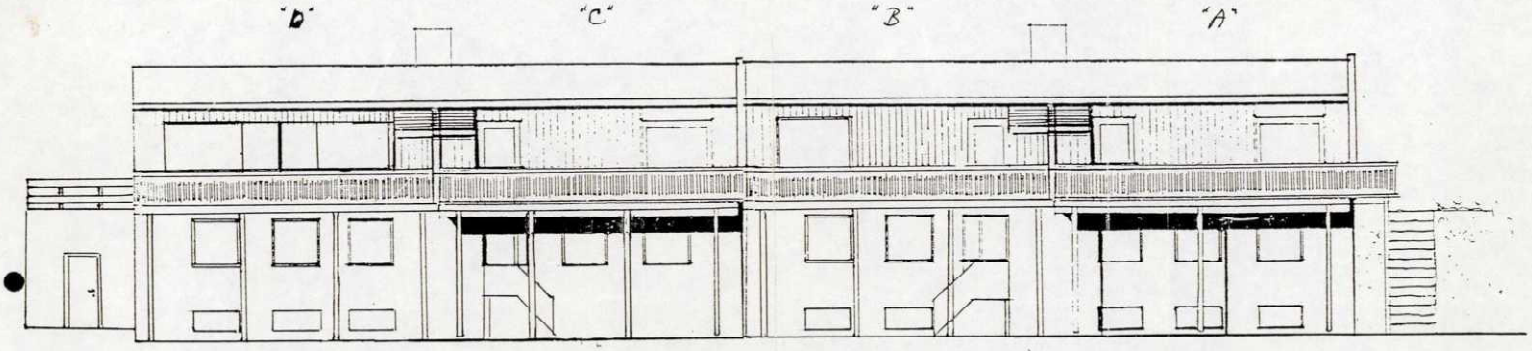
SEKSJON 4

ASKER KOMMUNE
Bygningssjefen
INNK. 20.06.1991
SØK.NR. 1
T.NR. 1360/91
A. NR. 40/604 H1-4 R.V2

MYRVEIEN 30 A

juni -91

ASKER
BYGNINGSVESEN
002255 15.07.88



BENNY HEBO LARSEN
Nesøya, 21/9-87
Benny Hebo Larsen

OSKAR WERGELAND
Nesøya, 21/9-87
for: Oskar Wergeland
Bodil Christensen

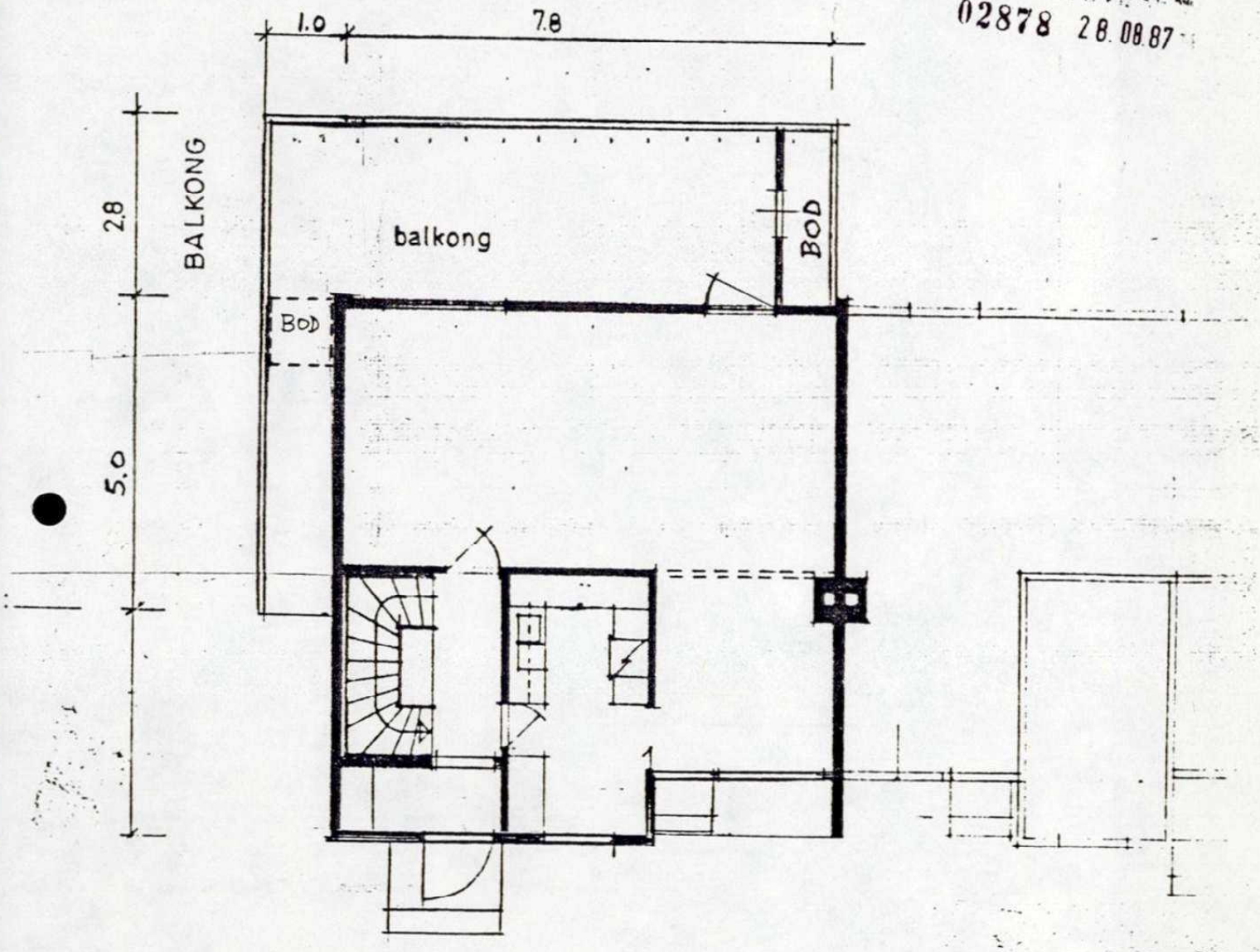
JOHN WILHELMSEN
Nesøya 21.9.87.
John Wilhelmsen

MYRAKSEN 30 D - BENNY HEBO LARSEN
" 30 C - OSKAR WERGELAND
" 30 B - JØHN WILHELMSEN
" 30 A - VIDAR ANDERSEN

SHEILA MARY MERINGDAL
Nesøya 31/5-88
Sheila M Meringdal
Myraveien 32.

21/9 87

ASKER
BYGNINGSVESEN
02878 28.08.87

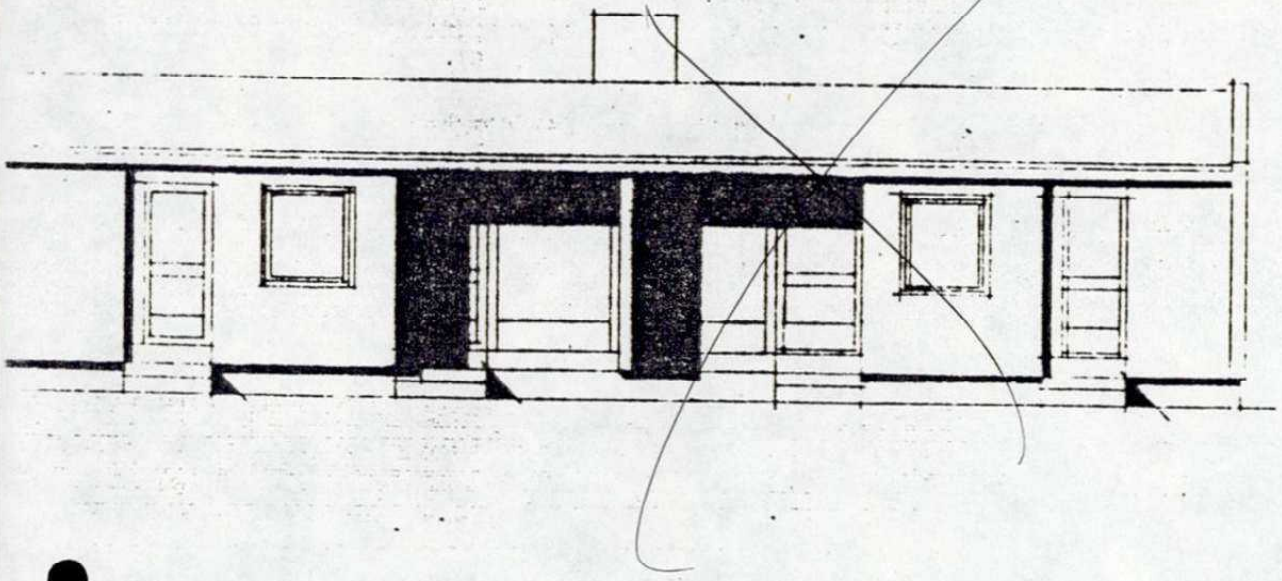


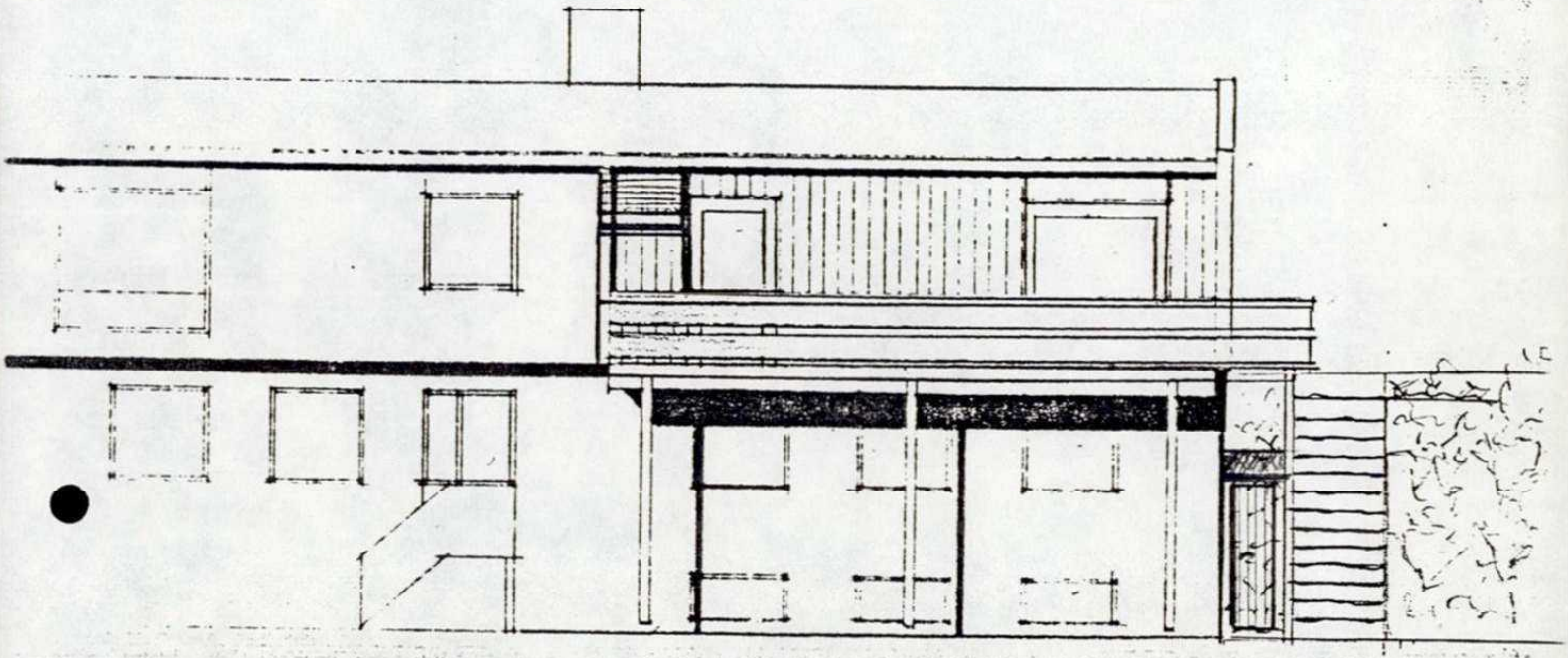
SEKSJON 4

MYRUN, 30A

ELLEN GRETE & VIDAR ANDERSEN

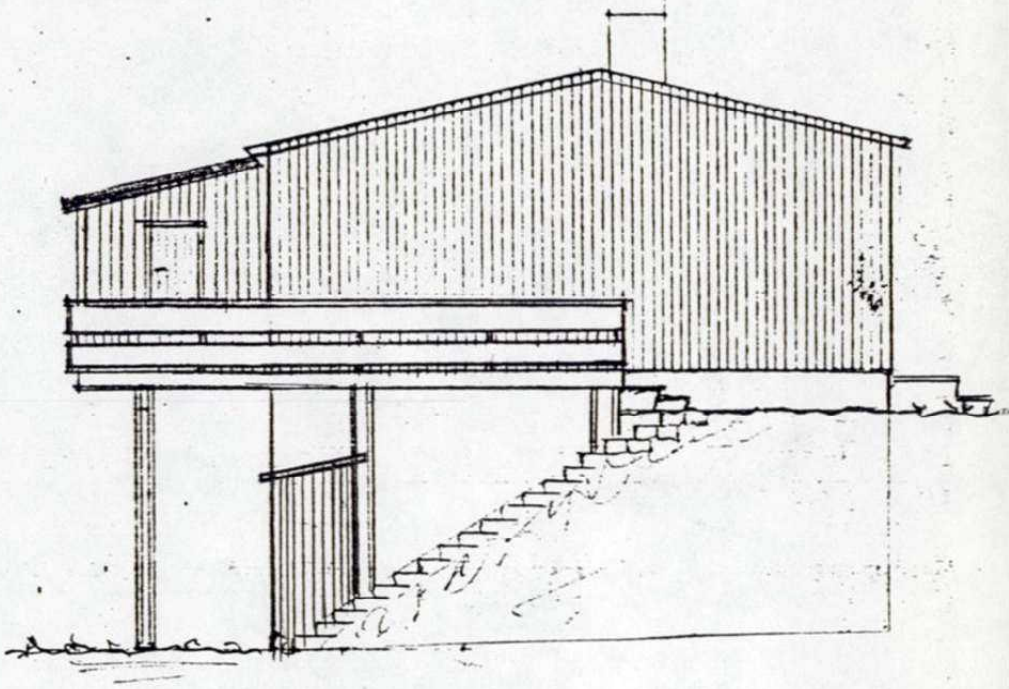
001204 14.05.65





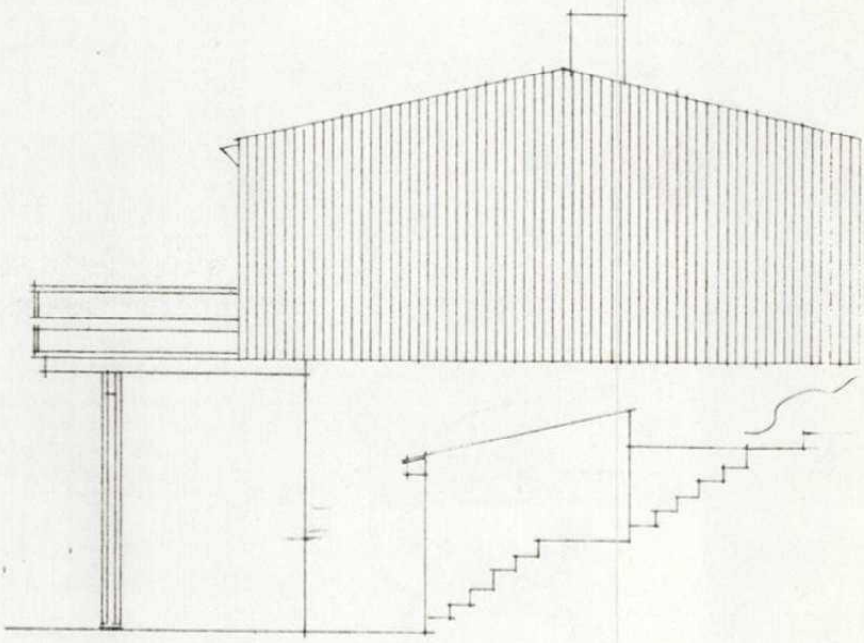
MYRVEIEN 30 A

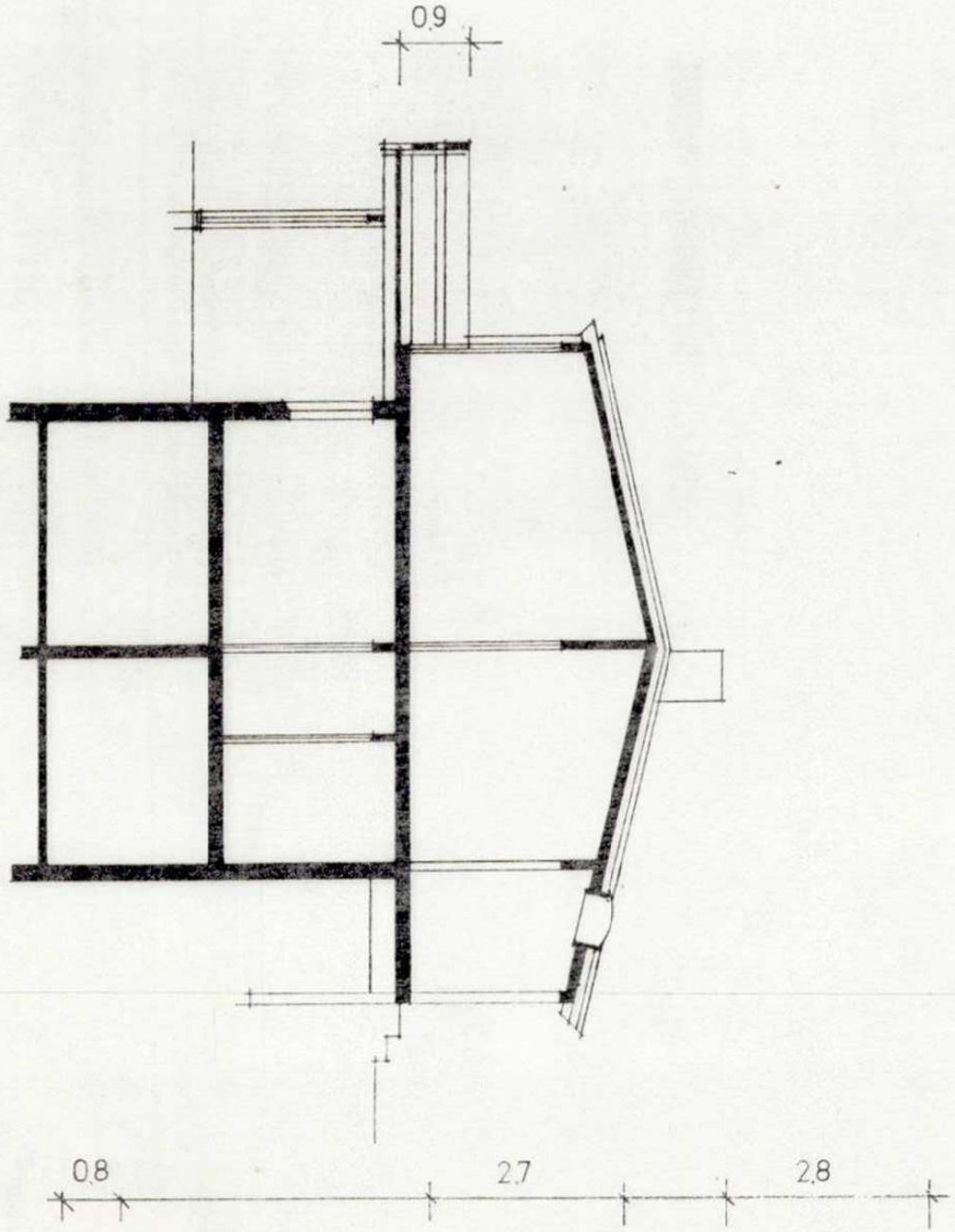
ELLEN GRETE & VIDAR ANDERSEN



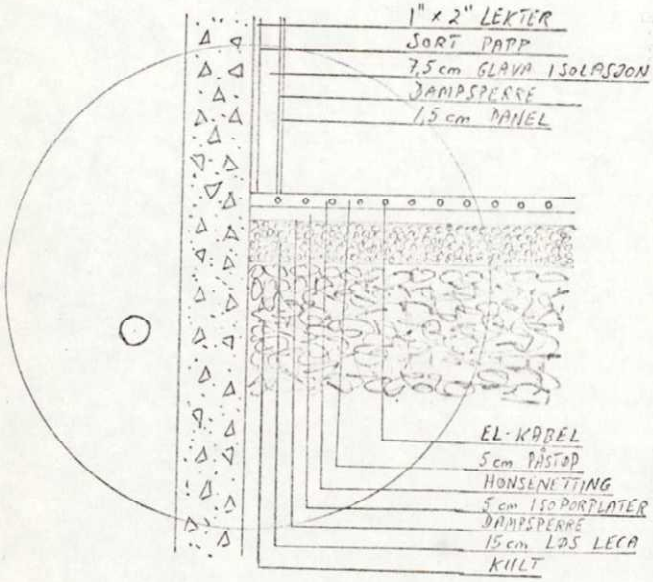
MYRVN. 30A

ELLEN GRETE & VIDAR ANDERSEN



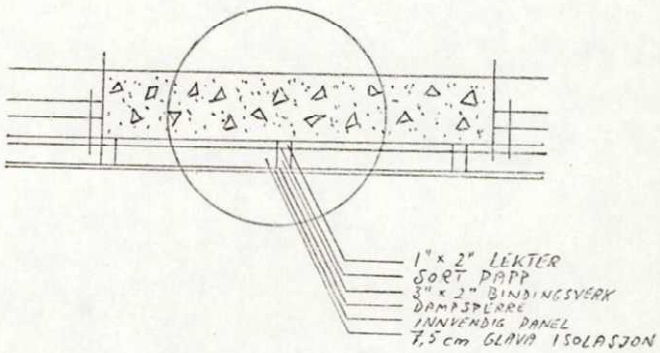

0.9
0.8
2.7
2.8

DETALJ "A"



BYGNINGSTEGNEN
1340 17.10.74

DETALJ "B"

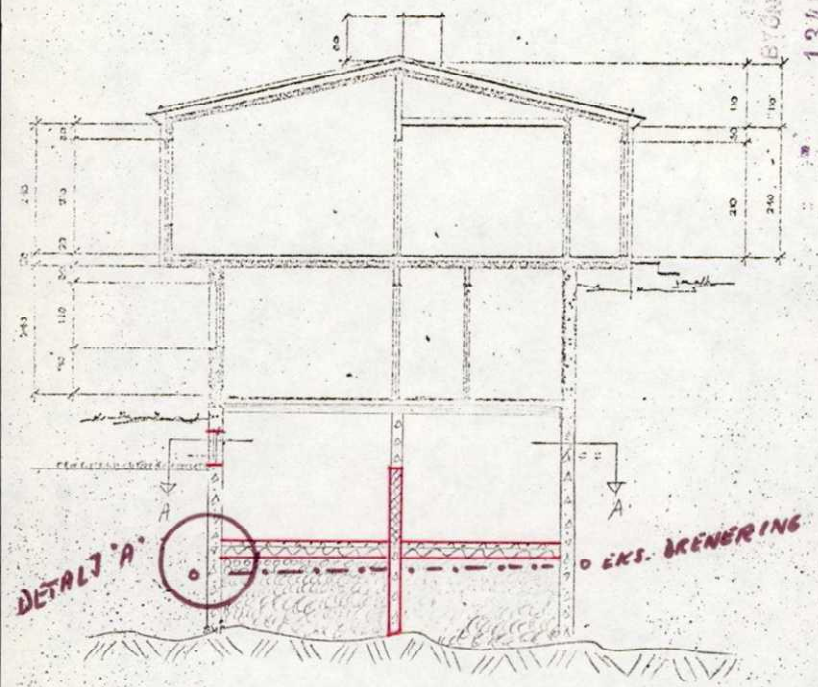


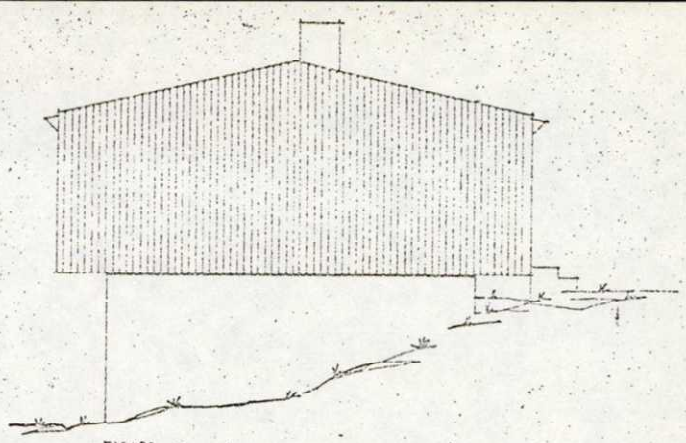
KJELLERETAGE - M- 1:20
MYRVEIEN 30 D
BENNY HEBO LARSEN
NORDRE NESØYA SAMEIE
LEILIGHETSTYPE 1-H
12.10.74

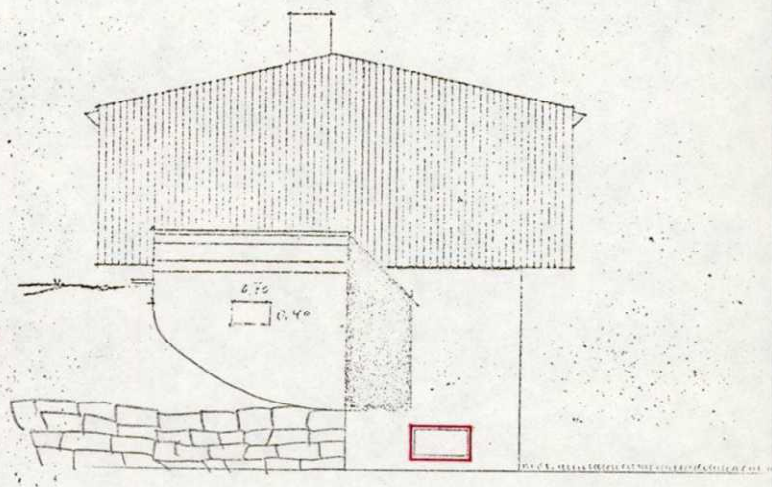
MYRVEIEN 30 D
BENNY HEGA LARSEN
NORDRE NESØYA BORETTSLAG
LEILIGHETSTYPE 1-H
2.10.74

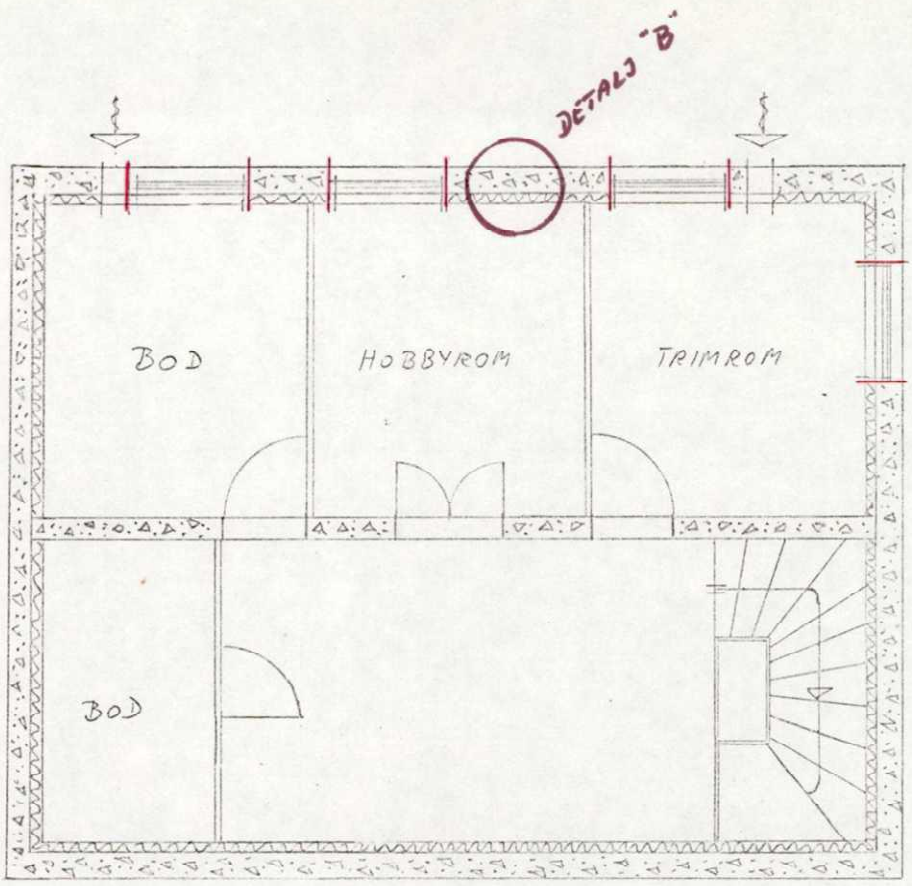
MYRVEIEN 30 C
NESØYA, 12.10.74
Ø Wejlaud

BYGNINGSRÅDET 1340 17.10.74





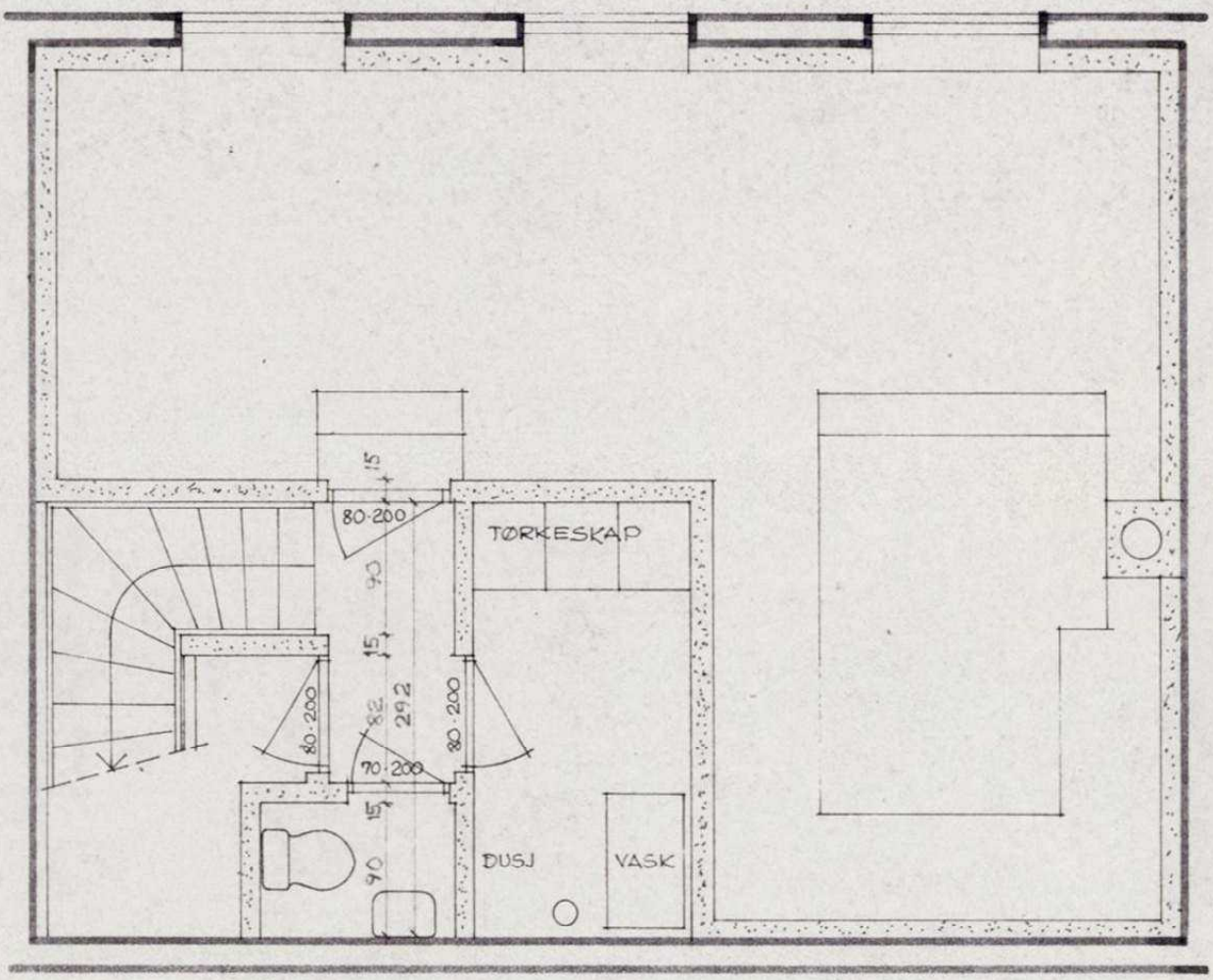




BYGNINGSRÅDET
1340 17.10.74

MYRVEIEN 30 C
NESODYA, 12.10.74
O Wergeland

PLAN AV NY KJELLER
(SNITT A-A) - M - 1 : 50
MYRVEIEN 30 D
BENNY HEBO LARSEN
NORDRE NESODYA BORETTSLAG
LEILIGHETSTYPE 1-M - 2.10.74



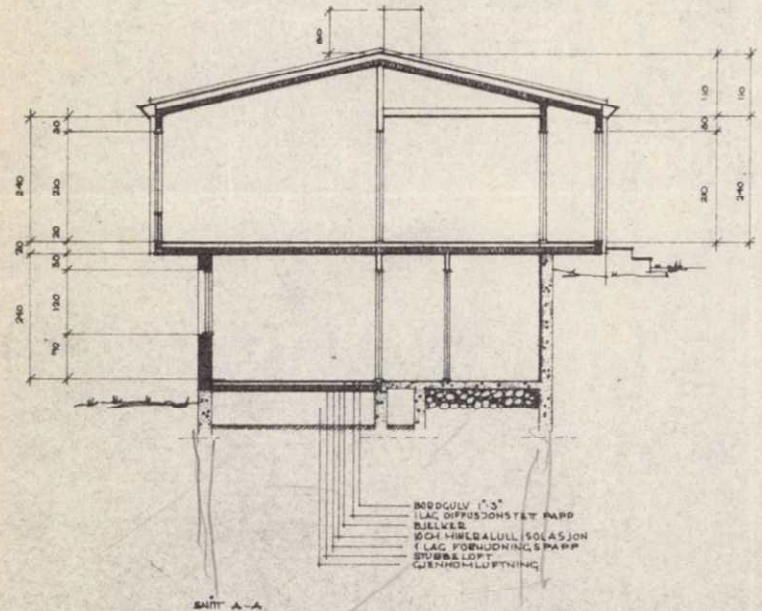
MÅL TILPASSES PÅ STEDET

ASKER
BYGNINGSVESEN
00824 12. JULI 73

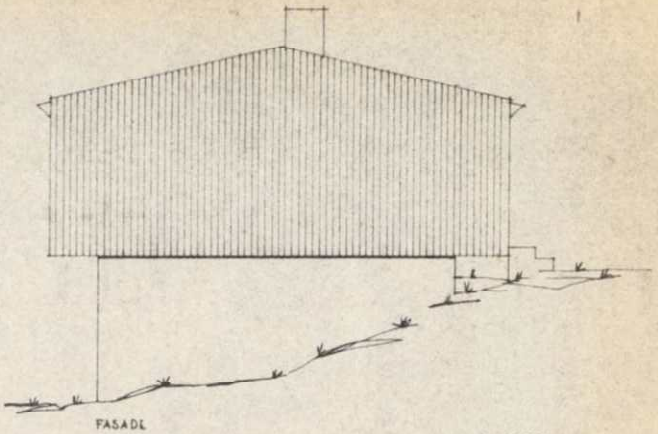
KJELLERPLAN 1:50, ALTERNATIV PLASSERING AV WC.

INNREDNING AV KJELLER FOR RUHS, NESØYA.

12.6.73, TORE WIIG, ARKITEKT MNAL, VOLL TERRASSE 39, 1342 JAR.

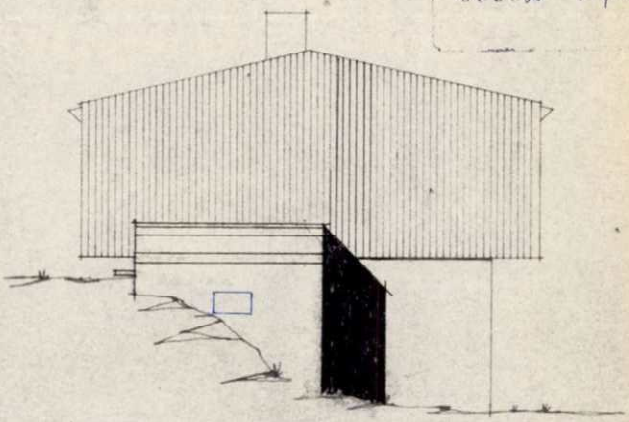


SNITT A-A



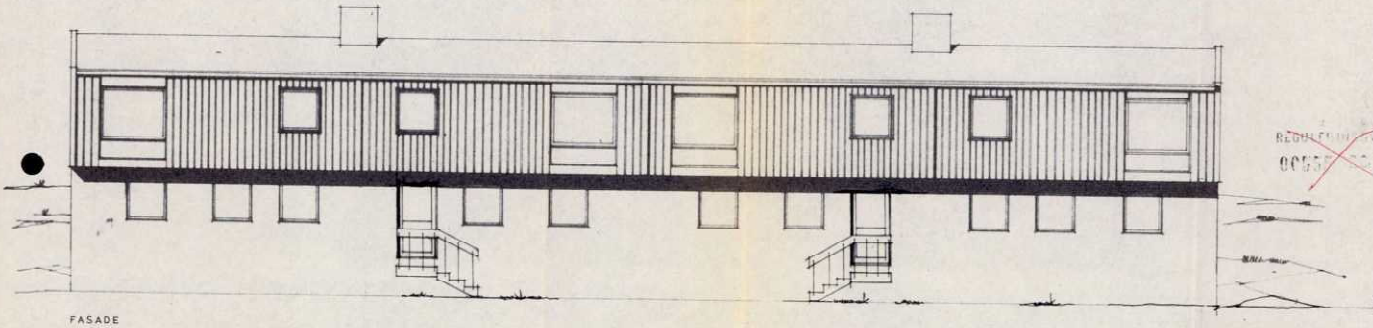
FASADE

ASKER
BYGNINGSVESEN
00552 - 1.4.09



FASADE.

18/10-57	NORDRE NESØYA BYGGELAG LEILIGHETSTYPE H	
408	SNITT - FASADER.	1:100
5-3-1961	WAHLSON — SØGLIE ARK. MNAL TORDENSKJOLDSGT. 26 TLF. 55 05 71	



FASADE

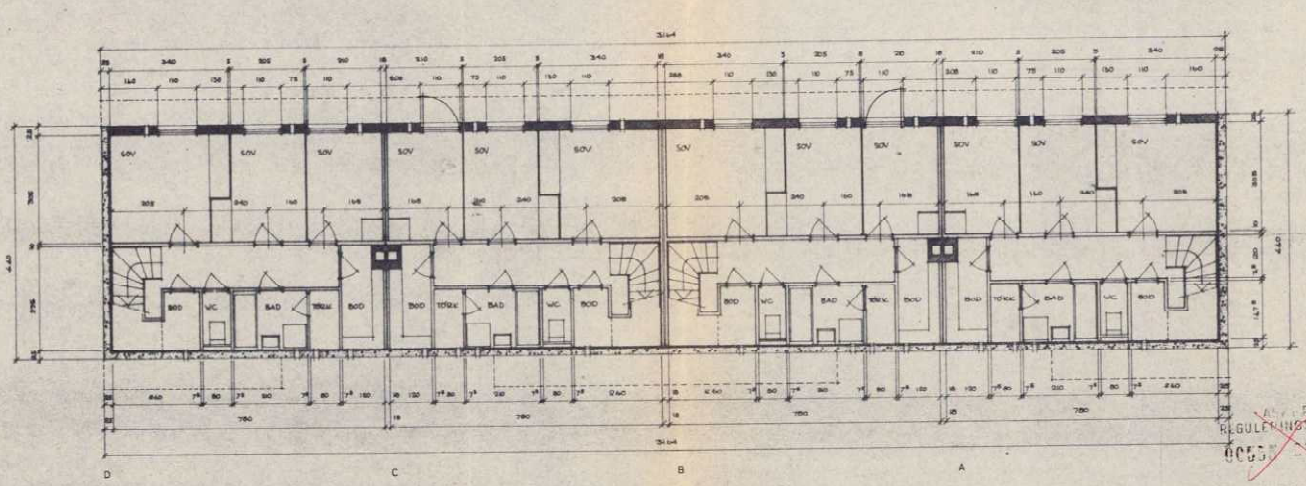
BEGJÆRT UTTALELSE
0655 - 20.3.68

ETTERH. UTTALELSE
0690 - 9.4.68

MYRVEIEN 30, NESØY
LEILIGHET B OG C.
FASADE

MÅL 1:100

HANSSON-SØRLIE ARK. MNAL
HALVDAN SVARTES GATE 42 A, OSLO 2, TELEFON 56 35 70
27-2-68



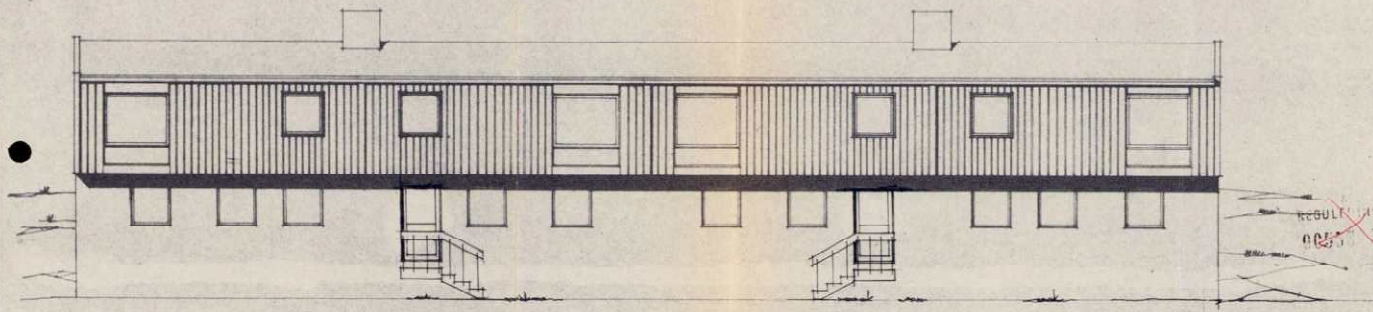
LANDINSKVESEN
06690 -9.4.68

MYRVEIEN 30 - NESØY
LEILIGHET BOGC
PLAN UNDERETASJE.

MÅL 1:100

ARK
MNAL.

25.2.68

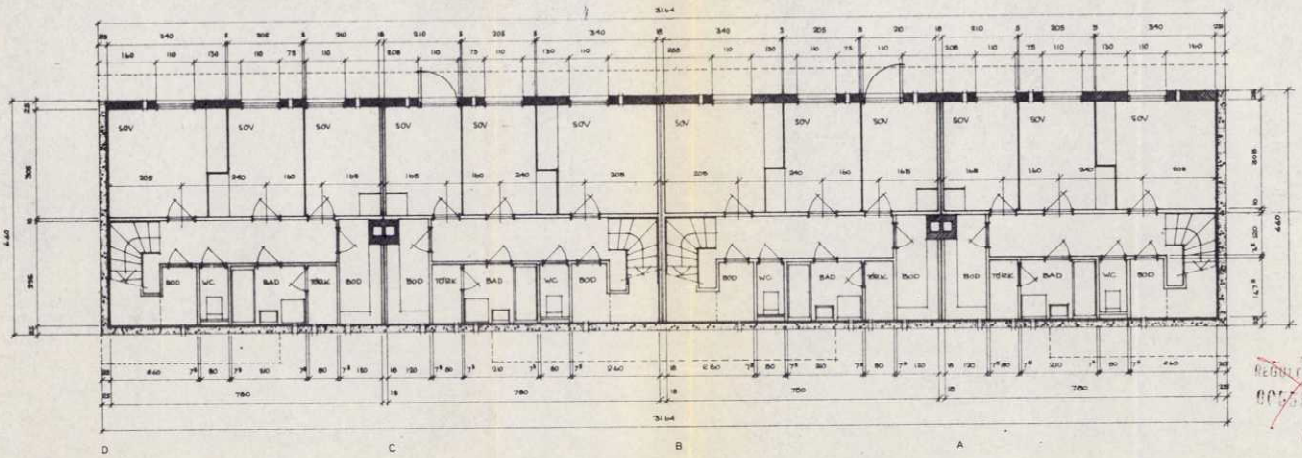


FASADE

REGULERINGSVESEN
0C690 -9.4.68

MYRVEIEN30, NESØY
LEILIGHET B OG C.
FASADE
MÄL 1:100

HANSSON-SØRLIE ARK. MNAL.
MALVDAN SVARTES GATE 42 A, OSLO 2, TELEFON 56 35 78.
27-2-68



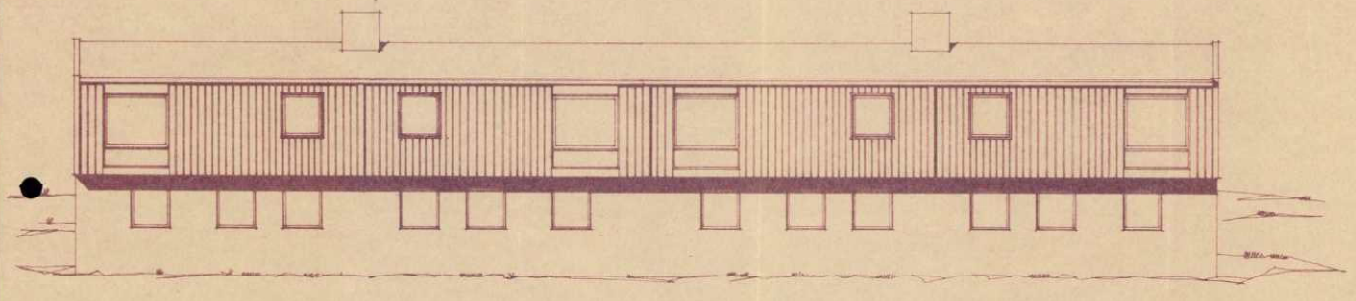
BYGNINGSTILSYNET
60690 -3.4.68

MYRVEIEN 30 - NESØY
LEILIGHET BOGC
PLAN UNDERETASJE

MÅL 1:100

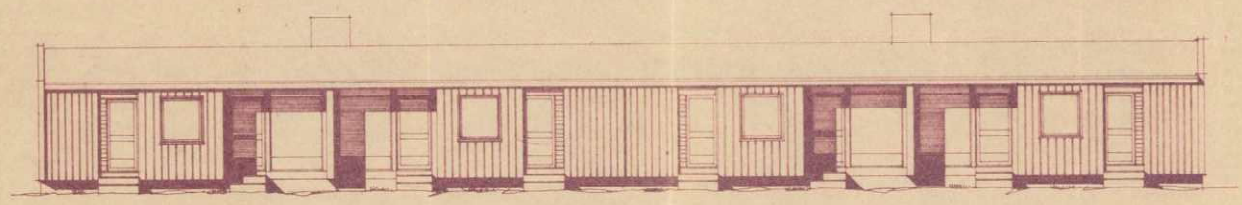
25 2 68

Åsbo Byggingsråd
I. nr 1036
Dato 1/10-61.

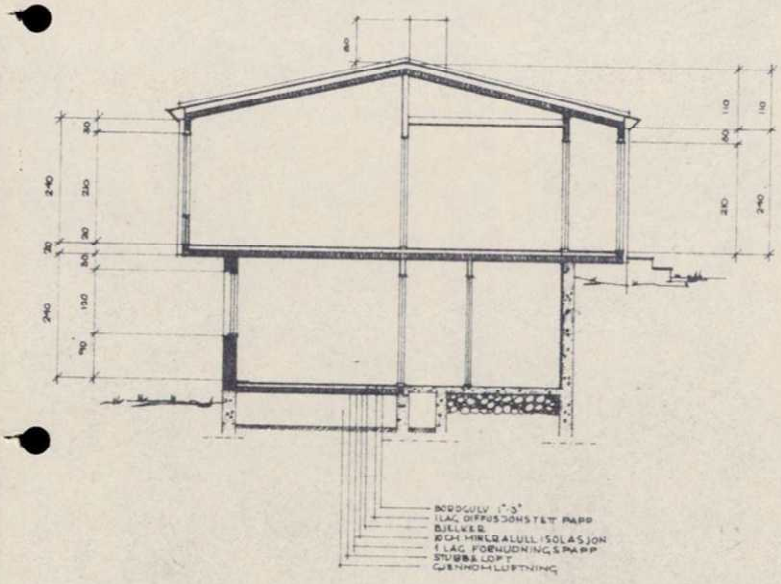


	NORDRE NESØYA BYGGELAG-LEILIGHETSTYPE 11-4-MANNS-
NR 407	FASADE
DATO 30-3-1961	HANSSON - SØRLIE ARKITEKTER MJØNDALEN

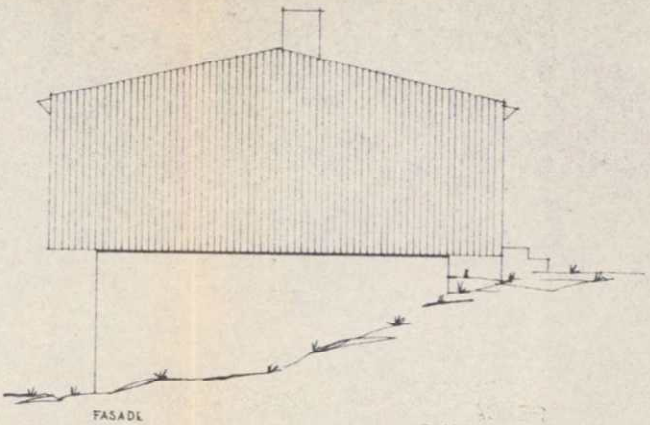
Aalborg Byggningsråd
J. nr. 1076,
Dato. 19/10-61



	NORDRE NESØYA BYGGELAG LEILIGHETSTYPE II - 4HANNS -	
	409	FASADE
	10-3-1961	HANSSEN - SØRLIE ARKITEKTER TORVGATEN 21

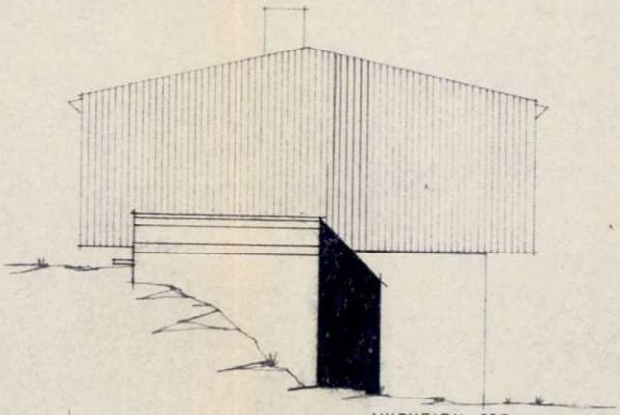


SNITT A-A



FASADE

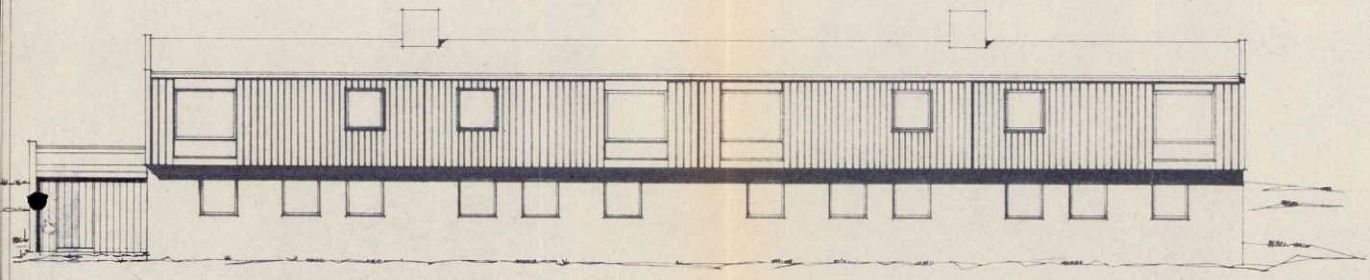
BYGNINGSVESEN
0252 31.1.68



FASADE

MYRVEIEN 30D
BENNY HEBO LARSEN

DATO 18/10-67	NORDRE NESØYA BYGGELAG LEILIGHETS TYPE H	
	nr. 408	SNITT - FASADER
5-3-1968	ARK. HANSSON - SØDLIE TEGNEKONTOR MJØNDALSVEIEN 96 TLF 55 75 78	

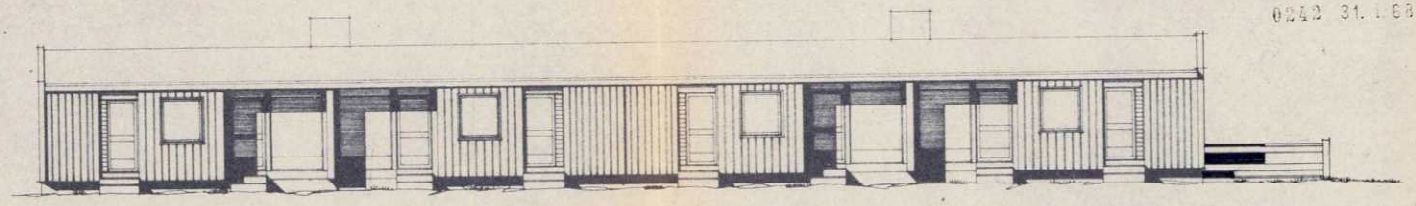


BYGNINGSVESEN
0063 31.1.68

MYRVEIEN 30 D
BENNY HEBO LARSEN.

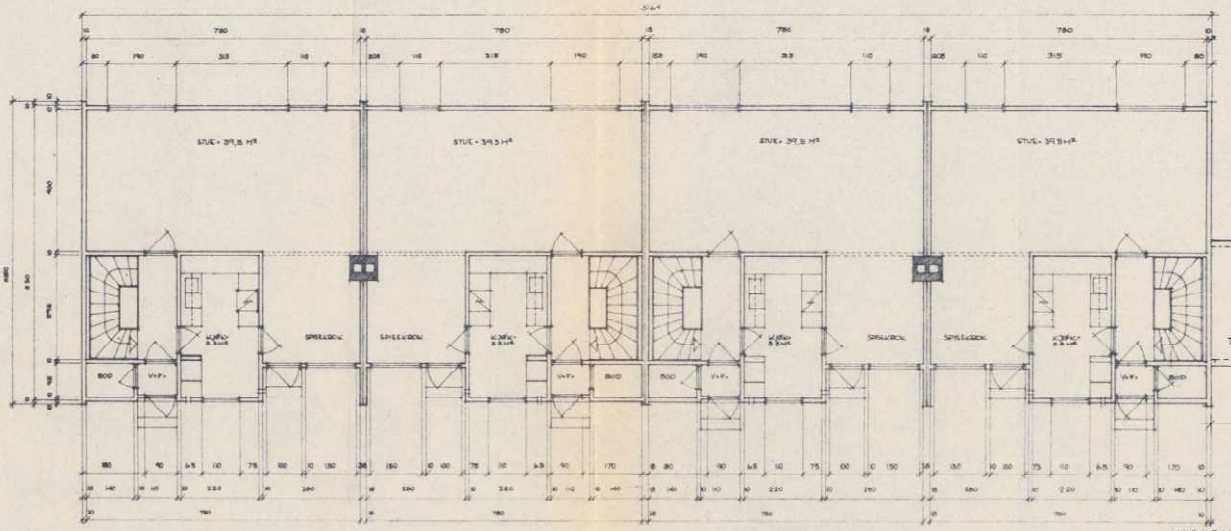
	NORDRE NESØYA BYGGELAG LEILIGHETSTYPE H+4 MANNS	
	1:40	FASADE
18.10.67		HANSSON - SØRLIE ARKITEKTFIRMA MNAL

BYGNINGSVESEN
0242 31.1.68



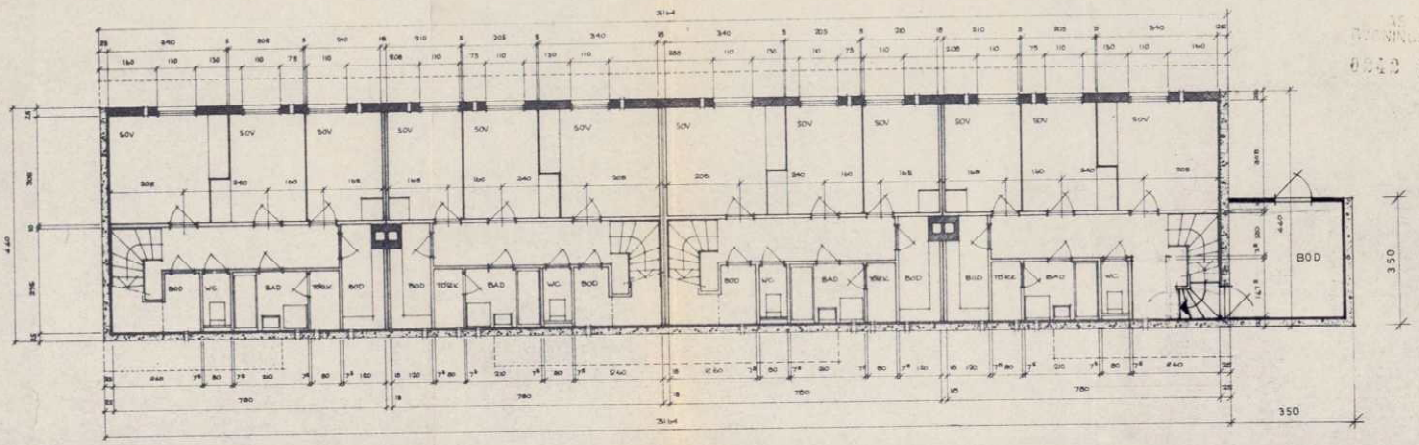
MYRVEIEN 30 D
BENNY HEBO LARSEN

18/10 67	NORDBE NESØYA BYGGELAG ENEBOLIGTYPE H-«HANNS»	
	409	FASADE
	10-3-1961	HANSSON-SØRLIE ARKITEKTKONTOR TIDEHANDGT 24



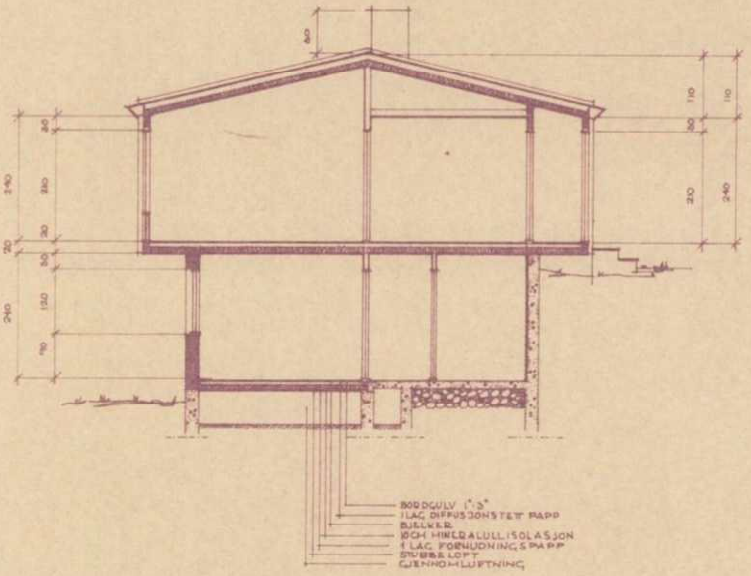
MYRVEIEN 30 D
BENNY HEBO LARSEN

	MOSTUE NESTUN BYGGELAG - LEILIGHETSTYPE H - MANANS
1:50 406	HAN-ETASJE
18.10.67	ARKITEKTER MAAGEN MOSAL TVETMARKVEIEN 8A TLF. 60 20 00

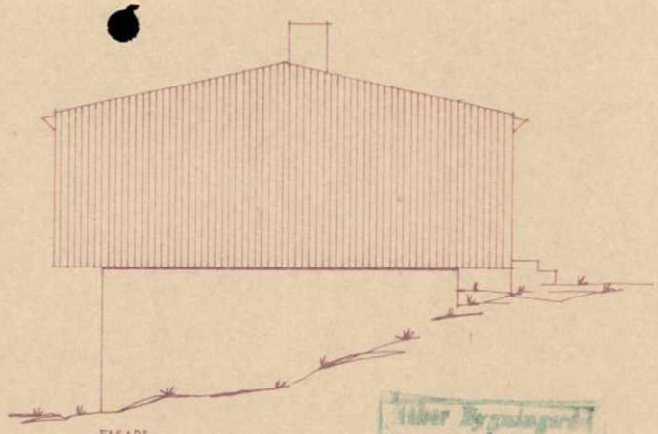


MYRVEIEN 30 D
BENNY HEBO LARSEN.

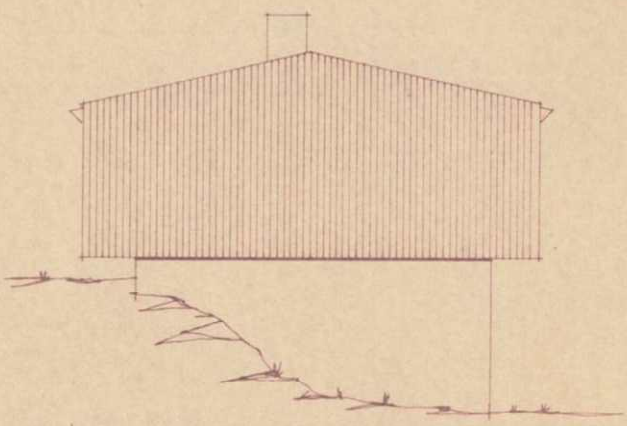
19/5167	NORDRE NESSJØ BYGGELAG LEILIGHETSTYPE H. 4-MANNS.
405	PLAN UTLEIE
23.1.68	HANSSON - SØDLIK ARK. MNAL TRONDHEIM TLF. 26 78 30



SNITT A-A



FASADE



FASADE

Ober Byggingard
Nr. 1076.
Dato. 12/10-61

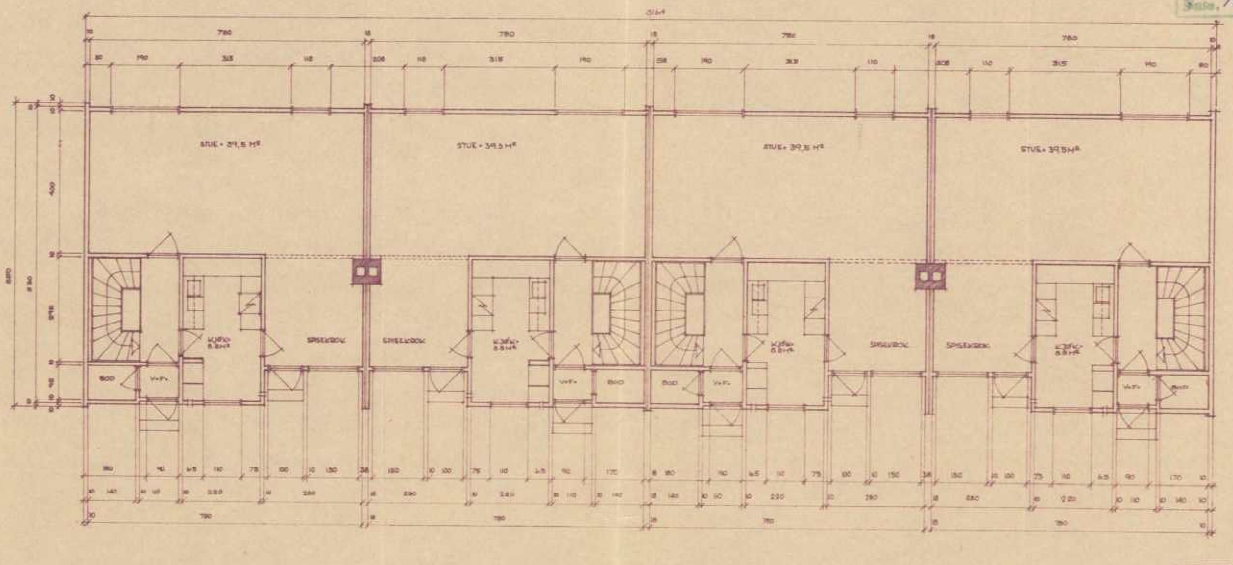
NORDRE NESØYA BYGGELAG
LEILIGHETSTYPE H

408

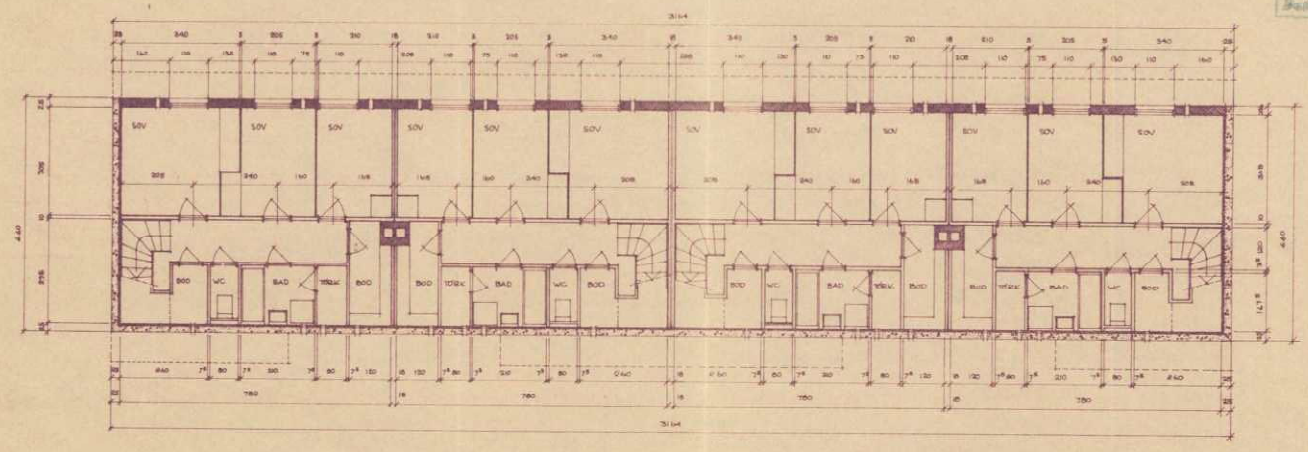
SNITT - FASADER

HANSSON - SØRLIE
ARK. MNAL

Aker Bygningsvesen
J. nr. 1076,
Dato. 10/10-61



	BOLIGBR. NESOYA BYGGELAG • LEILIGHETSTYPE H - 4 ROMMS
	TEGN. NR. 406
	PLAN 2. ETASJE
	MASSON - EGELIE ARKITEKTFIRMA A/S



NORDRE NESSVA BYGGELAG
LEILIGHETSTYPE H + 4 MANNS -
405
PLAN U. KJELLER -
HANSSON - SOLLIE
ARK. MNAL

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	604	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Myrveien 30D, 1397 NESØYA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 91 359 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 89 971 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 395 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_2

	Delareal 6 m^2 **Arealbruk** Småbåthavn,Nåværende
	Delareal 1 380 m^2 **Arealbruk** Parkering,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022086B
Navn	Nordre Nesøya sameie
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/155/86B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 372 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 2 566 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 874 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg

Id	022086D
Navn	Del av Sundveien, Myrveien og Øverbergveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.04.1981
Delarealer	**Delareal** 661 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 2 951 m^2 **Formål** Kjørevei

	Delareal 1 050 m^2 **Formål** Annen veigrunn
Id	022087C
Navn	Omreg. Sundveien, Sundlia, Brobakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/154/87C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 98 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	022084
Navn	Nordre Nesøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.1926
Delarealer	**Delareal** 1 186 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 6 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
Id	022086C
Navn	Omreg. for del av GBNR. 40/604, Nordre Nesøya sameie
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.03.1980
Delarealer	**Delareal** 1 031 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
Id	022086
Navn	Del av Nordre Nesøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.1961
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/156/86_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 424 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
Id	022085

Navn	Del av Nordre Nesøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.09.1957
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/143/85_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 124 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 40/604/0/1
Adresse: Myrveien 30D
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 21.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 40/604//



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.

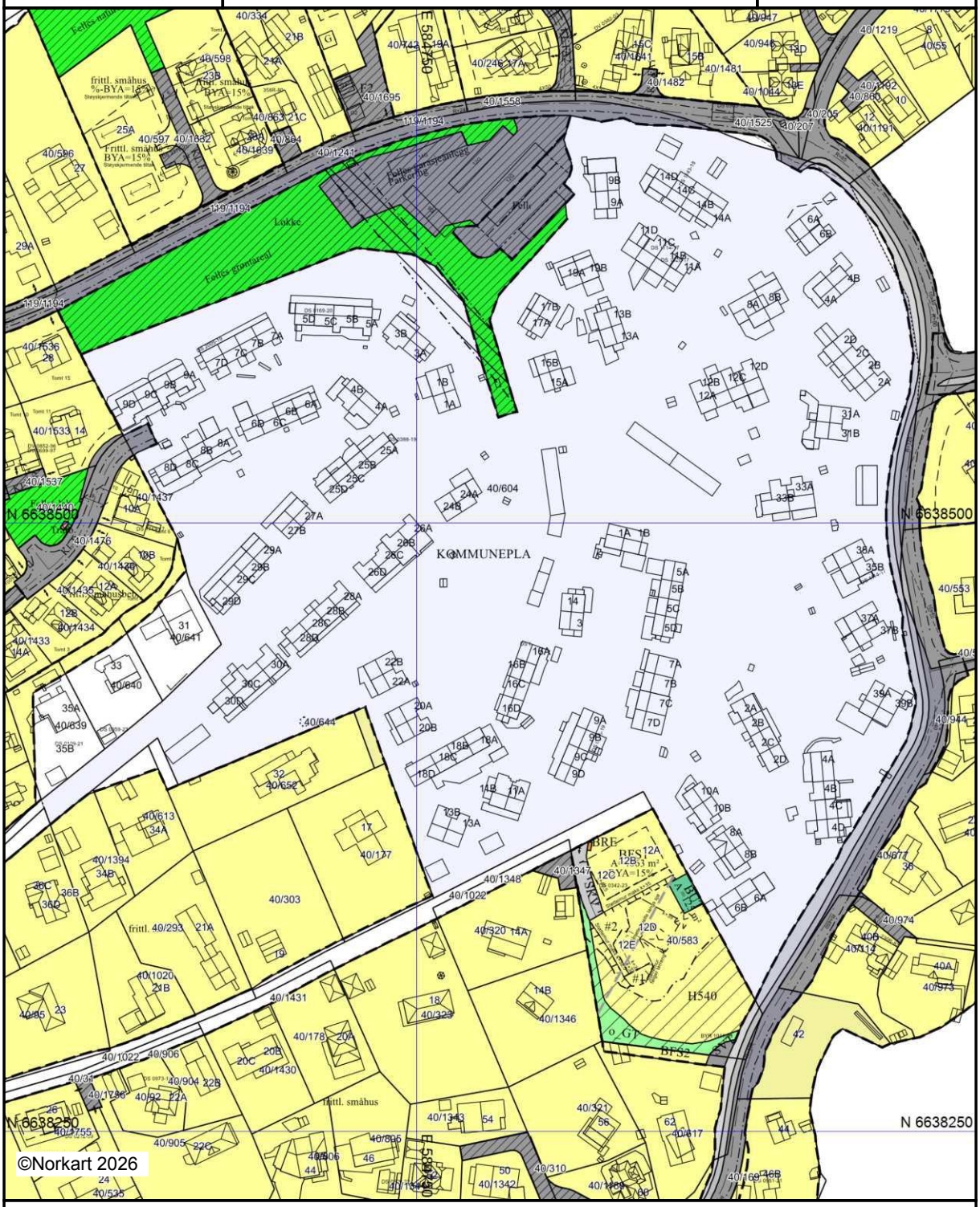
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/604/0/1
Adresse: Myrveien 30D
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Turveg
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Strandlinje sjø
- Avkjørsel
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

JL/JC

Nordre Nesøya Borettslag,
v/form. advokat Fredrik Fraas Qvale,
Prinsensgt. 21,
Oslo 1.

Jnr. 1718/66 Ferdigattest for gnr. 40, bnr. 604.

Deres brev av 21/9 og 31/10-66 er mottatt.
På grunn av mangel på folk ved avdelingen er det på det nåværende tidspunkt umulig å foreta ferdigbesiktigelsen av husene, noe en ~~undertegnede~~ må beklage.
Det har i de siste måneder vært umulig å foreta ferdigbesiktigelse på oppførte ferdige hus i Asker.
Såsnart bemanningsspørsmålet er løst, vil en komme tilbake til saken.

Asker bygningsvesen, 7. november 1966.

Jakob Larsen

Harald Monsen

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 40	Bnr.: 604	Fnr.:	Snr.: 0-4

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 25.09.2026

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Utskriftsdato: 21.09.2026

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.**	40	**Bruksnr.**	604	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Myrveien 30D, 1397 NESØYA								

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	6 155,74 kr
Feiing	67,11 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	5 870,52 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	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 25.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**40**	Bnr:	**604**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Myrveien 30D, 1397 NESØYA**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 28.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**40**	Bnr:	**604**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Myrveien 30D, 1397 NESØYA**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 40/604/0/1
Adresse: Myrveien 30D
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Vannledning
Overvannsledning
Kum
Hydrant
Spillvannsledning
Avløp felles
Sluk

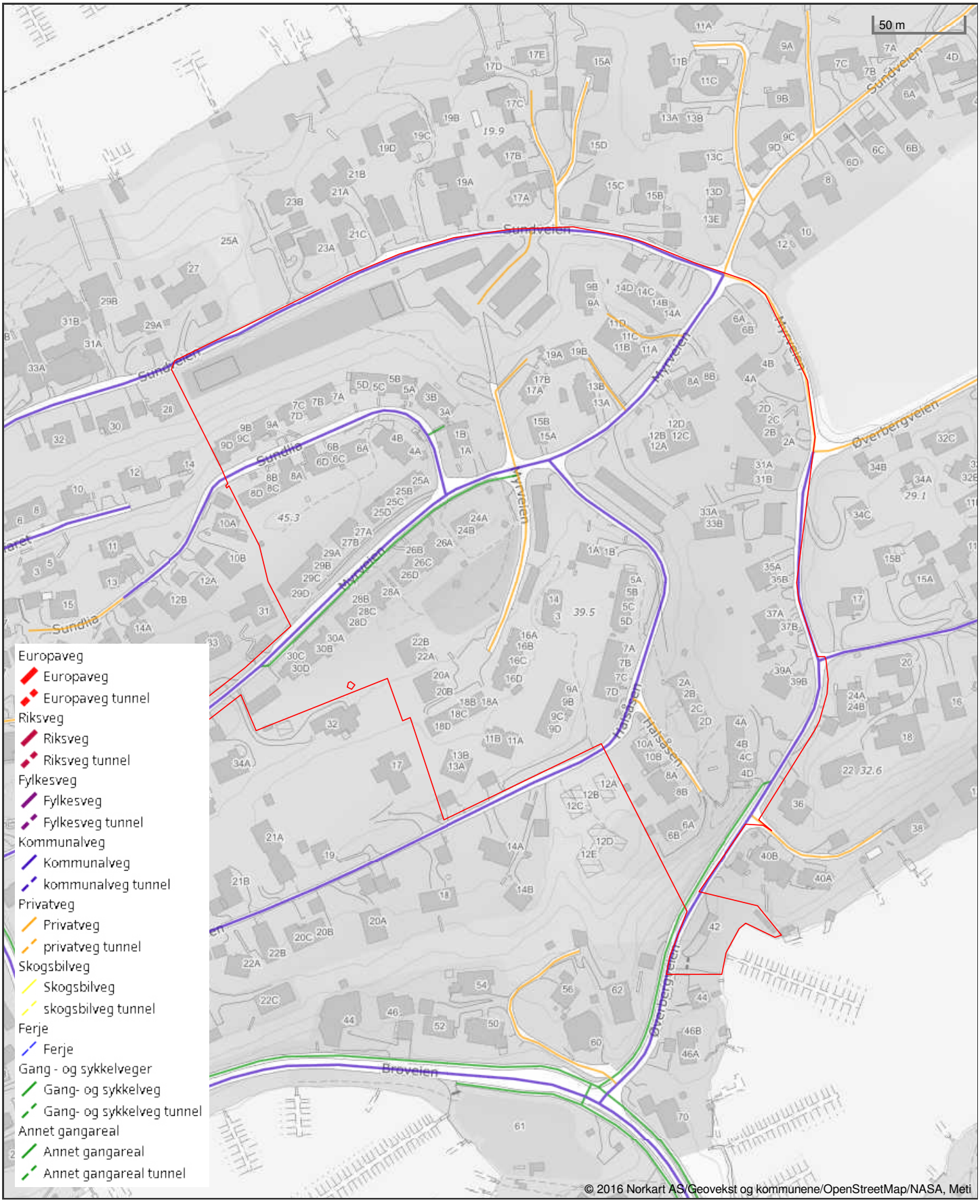
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.

Utskriftsdato: 21.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/604//



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.

Boligopplysninger:

Nordre Nesøya Sameie
MYRVEIEN 30 D
1397 NESØYA

Vår ref.: 564/1
Type: Sameie
Eiere: Migle Grønbekk, Andreas Atteraas Grønbekk

Organisasjonsnr: 890 222 102 **Seksjonsnr:** 1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 330**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER		2 167
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN		66
	AVDRAG LÅN		97
Tilleggsytelser:	Tilleggsforsikring - Tilbygg (forfall hver 12. md.)	(1.354,00 i Jul. 26)	0
	1 GARASJE (forfall hver 3. md.)	(900,00 i Jul. 26)	0
	NESØYA FELLESVEL - Frivillig kontigent (forfall hver 12. md.)	(100,00 i Jul. 26)	0
	Halsbukta Båtforening (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Jan. 26)	0
	NESØYA FELLESVEL - Frivillig (forfall hver 12. md.)	(-100,00 i Jul. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	21 378	Gjeld siste årsoppg.:	13 349
Klient ajourf. lån:	2 950 000	Klient gj. s. årsoppg.:	1 841 559

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238976808, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 238
Saldo per 21.09.2026: 2 950 000
Andel av saldo: 21 378
Første termin: 10.08.2026Neste avdrag: 10.01.2027 (siste termin 10.07.2046)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 10.01.2027 utgjøre ca kr 44,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Lars Christiansen
Adresse: Fjordveien 61 C
Postnr/-sted: 1363 HØVIK
E-post: nns.post@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	13 349	Andre inntekter:	146
Annen formue:	1 810	Utgifter:	922		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 40/604 - seksjon:1
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Nordre Nesøya Sameie	**Vår ref.:**	564/1
MYRVEIEN 30 D	**Type:**	Sameie
1397 NESØYA	**Eiere:**	Migle Grønbekk, Andreas Atteraas Grønbekk
Organisasjonsnr: 890 222 102		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	93394969

SAMEIEVEDTEKTER

for

NORDRE NESØYA SAMEIE

Redaksjonelle endringer 17.03.04
Endret på ordinært årsmøte 6. juni 2018
Endret på ordinært årsmøte 1. juni 2022
Endret på ekstraordinært årsmøte 6. november 2024 (tillegg til §4)

§ 1
Innledning og formål

Eiendommen gnr. 40, bnr. 604 i Asker, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 138 seksjoner. Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen jf eierseksjonsloven § 22 1. ledd. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra 16.12.68, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Vedtektenes formål er å gi sameiets organer (styre og årsmøte) nærmere regler for sameiets forvaltning og drift, i overensstemmelse med reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65, som gjelder så lenge intet annet er bestemt i vedtektene. Sameiet v/styret skal forestå driften av sameiets eiendommer, utnytte fellesarealene og forvalte garasjeanlegg.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes eierseksjon, heretter seksjon.

Sameieandel og eiendomsrett til seksjonen med festerett kan ikke adskilles.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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

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

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon skal meldes skriftlig til forretningsfører og styret.

Den enkelte seksjonseier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4
Særlig bruksrett til bestemte deler av fellesarealene. Utvidet vedlikeholdsplikt for dette område.

Med henvisning til eierseksjonslovens § 25, femte ledd gis hver seksjonseier full rett til å benytte uteareal beregnet ca. 8 m ut fra husvegg på for- og bakside, og for endeseksjoner ca. 4 m ut fra gavlvegg, dog således at det i alle tilfeller er fri passasje forbi gavlvegger i 4-mannsboliger for beboere av de midtre seksjoner. Videre reduseres de nevnte avstander hvor veier, stier eller naturlige hindringer gjør det nødvendig. Styret kan i spesielle tilfelle øke de angitte avstander eller foreta mindre arronderinger hvor forholdene tilsier dette.

Det er tillatt å sette opp gjerder rundt de enkelte seksjonseieres særlige bruksrettsområde. Hekkplanting eller lignende beplantning kan anvendes. Annen form for innhegning kan tillates av styret, rundt anlegg på fellesarealer, så som rundt lekeplasser m.v.

Det er et vilkår for å få særlig bruksrett til bestemte deler av fellesarealene som angitt i § 4 1. og 2. ledd at man i forhold til angitte utearealer og ytre deler av vegg/vinduer påtar seg et vedlikeholdsansvar i samsvar med disse vedtekters § 4. Dette skjer med skriftlig tilslutning i avtale, jf eierseksjonslovens § 33, tredje ledd.

Seksjonseier må på bruksrettsområde ikke utøve virksomhet, anbringe redskaper, materialer, avfall e.a. som kan virke sjenerende eller skjemmende for omgivelsene. For øvrig kan årsmøtet vedta ordensregler for disse arealer.

Seksjonseier forplikter seg til å vedlikeholde

- bruksrettsområdet utenfor for- og bakside og gavlvegg, jf §4 1. avsnitt 1. setning,
- yttervegg som kommer innenfor bruksrettsområdet, bærende konstruksjoner og tak
- drensledning rundt boligenheten.

Seksjonseier påtar seg også all utbedring av skade, utskifting osv. Likeledes påtar seksjonseier seg et objektivt ansvar for enhver skade som oppstår som følge av all virksomhet på bruksrettsområdet, så som vedlikeholdsarbeider.

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

Eier av seksjon 93 (Myrveien 22b) har ansvar for vedlikehold og skadeansvar knyttet til utebod oppført med samtykke av årsmøte avholdt 6. november 2024.

Eier av seksjon 137 (Halsåsen 6a) har ansvar for vedlikehold og skadeansvar knyttet til utebod oppført med samtykke av års-møte avholdt 6. november 2024.

Eier av seksjon 106 (Myrveien 14) har ansvar for vedlikehold og skadeansvar av de endringer av bygningskonstruksjonen, utvidelse på bakkeplan i boligens to etasjer, som årsmøtet vedtok på årsmøte avholdt 6. november 2024.

Eier av seksjon 124 (Halsåsen 13a) har ansvar for vedlikehold og skadeansvar av de endringer av bygningskonstruksjonen; utvidelse av boareal oppløft av tak i andre etasje loft og påbygg ut fra stue til ende grunnmur, som årsmøtet vedtok på årsmøte avholdt 6. november 2024.

Eier av seksjon har ansvar for vedlikehold, herunder skadeansvar, for de endringer som er utført i underetasjen i seksjon 92 (Øverbergveien 39b).

§ 5
Garasjer

Sameiet v/styret disponerer garasjer på sameiets område. De seksjonseiere som har betalt for en garasjeenhet på eiendommen har særskilt bruksrett til denne mot å betale en garasjeleie sammen med de øvrige fellesutgifter.

Seksjonseier med garasje kan overdra sin garasje til annen seksjonseier, hvilket skjer via melding til styret. Seksjonseier med garasje kan leie ut til annen seksjonseier. Det er ikke adgang til utleie av garasje til person som ikke er seksjonseier i sameiet.

Bygging av nye garasjer besluttes av årsmøtet med 2/3 flertall, se disse vedtekters § 13. Styret skal når byggingen av nye garasjer er vedtatt av årsmøtet, kreve at de interesserte seksjonseierne innbetaler sin andel av byggeomkostningene før byggearbeidet settes i gang.
Når samtlige seksjonseiere er tildelt garasje kan de permanent tildeles ytterligere en garasje, i den rekkefølge de melder seg, og i den utstrekning tjenlig plass finnes.

Mht. seksjonseiers vedlikeholdsplikt for garasje henvises til disse vedtekters § 6.

§ 6
Seksjonseiernes plikter

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

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

Seksjonen må bare benyttes i samsvar med dens formål.

Uavhengig av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder, plikter hundeeiere å ha hunder under kontroll på eget areal og på sameiets område. Dyrehold begrenses til 1 – én – hund og 1 – én – katt per seksjon. Overtredelse av disse bestemmelser er et mislighold av ens forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte seksjoner for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

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

§ 7
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte seksjon. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealene blir holdt ryddig og i ordentlig stand.

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

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

§ 8
Sameiets plikter

Sameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiend ommen med grøntarealer (unntatt de grønt- og utearealer som er benevnt i vedtektenes § 4), beplantninger, veier, stier, plasser, parkeringsplasser og fellesinnretninger av enhver art på sameiets fellesarealer.

b) Forvalte garasjeanleggene, beslutte bygging og oppføring av nye garasjer og anlegge nye parkeringsplasser.

c) For at trær skal kunne felles må nabovarsler fra alle berørte naboer foran, bak og på sidene vedlegges en søknad om felling. Styret foretar en helhetsvurdering av søknad og legger vekt på blant annet grad av enighet blant naboene/eventuelle innsigelser, kostnad ved tiltaket og faglig anbefaling fra trefeller.

§ 9
Forandringer av seksjonen, antenne m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre ytre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol m.m.

Seksjonseiere som søker om å bygge ut sin seksjon, plikter å overholde "Retningslinjer for utbygging i Nordre Nesøya Sameie" fastsatt av årsmøte. Retningslinjene er en del av Nordre Nesøya Sameies vedtekter.

§ 10
Fellesutgifter og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av eiendommen, så som forsikringer av sameiets opprinnelige bygningsmasse, felles tv-avgifter, drift og fellestiltak samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, stier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer og beplantninger samt eventuell vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, dessuten elektrisk strøm til utelys på fellesareal.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av årsmøtet, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Kostnadsbidraget fastsettes på følgende måte:

Eier av hustype	A:	4968	673512- deler
--"--	C/2:	4852	673512-deler
--"--	C/4:	4796	673512-deler
--"--	F:	4852	673512-deler
--"--	H:	4880	673512-deler

Senere reguleringer skjer med en prosentvis økning av disse forholdstall for samtlige seksjonseiere.

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

Sameiet kan ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

§ 11
Utleie

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 12
Mislighold

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til seksjonen eller til eiendommen for øvrig.

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

Medfører seksjonseierens adferd fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt, jf denne bestemmelses første ledd og eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13
Årsmøte

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf eierseksjonsloven §41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av revidert resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd el. dekning av tap
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomite på 2 medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14
Årsmøtets myndighet

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

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.
Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye boligenheter eller utvidelse av eksisterende boligenheter
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering
8. Vedtektsendringer

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

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

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
2. Endring i fordeling av felleskostnader
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
4. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte.

Årsmøtet, styret eller noen som representerer sameiet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, tiltak som medføre en vesentlig endring av sameiets karakter, samt oppløsning av sameiet, krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 15
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er 2 år og varamedlemmers funksjonstid er 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Som leder kan det engasjeres en utenfor sameiet. Ved valg av styremedlemmer og varamedlemmer er det ønskeligat disse velges blant de til enhver tid sittende seksjonseiere og beboere. Dette gjelder også medlemmene av valgkomiteen. Styret konstituerer seg og velger selv sin nestleder og sekretær.

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

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

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf eierseksjonsloven § 60.

Styret forvalter for øvrig det "utleieforhold" som er etablert med Halsbukta Båtforening vedrørende en nærmere bestemt parsell av gnr. 40, bnr. 604 i Asker kommune, med tilliggende strandrettigheter m.v. i Østre Halsbukt, samt vedrørende sameiets eiendom gnr 40, bnr. 645 og bnr. 888 i Asker kommune med tilliggende strandrettigheter m.v. i Vestre Halsbukt. Styret har fullmakt til å opptre på sameiets vegne i alle spørsmål vedrørende "utleieforholdet".

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

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

§ 17
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 18
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 19.

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

§ 19
Legalpant

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

§ 20
Tvister

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

§ 21
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §27 annet ledd.

§ 22
Oppløsning

Nordre Nesøya Sameie kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 23
Ikrafttredelse

Vedtektene ovenfor trer i kraft ved årsmøtets vedtak av 17. april 2002.

ORDENSREGLER
FOR
NORDRE NESØYA SAMEIE

Revidert 1.06.2022

1. INNLEDNING

Disse ordensregler, som er et supplement til Nordre Nesøya Sameiets vedtekter (jf vedtektenes § 4, 4. ledd og § 6, 1. ledd), har til hensikt å skape gode og trivelige boforhold i Sameiet. For oversiktens skyld er de ordensregler som er nevnt i vedtektene tatt med her. Disse er skrevet med kursiv.

I vårt sameie har vi store fellesarealer, men vi bor samtidig forholdsvis tett, og det er derfor viktig at vi opptrer hensynsfullt overfor hverandre. Ordensreglene vil bidra til å skape hygge og trivsel blant beboerne. Videre har reglene til hensikt å verne om eiendommen, felles anlegg og utstyr.

2. FELLESAREAL

Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealene blir holdt ryddig og i ordentlig stand, blant annet ved å delta på den årlige dugnad i mai (jf vedtektenes § 7, 3. ledd).

Styrets årlige befaring på Sameiets område finner vanligvis sted i slutten mai. Tidspunkt og rute vil bli kunngjort i god tid på forhånd. Sameiere som ønsker å fremlegge saker, må varsle styrets leder minst en uke før befaringen finner sted.

Avskiltede biler, campingvogner, båter eller tilhengere må ikke plasseres på Sameiets område. Det vil bli gitt varsel om borttauing, med minimum fire ukers varsel, før bilen/motorvogn/ladbar motorvogn/tilhengeren, vil bli fjernet/borttauet på eiers bekostning. For øvrig henstilles det til alle å parkere på en slik måte at bilen ikke er til hinder for alminnelige ferdsel, spesielt på vinterstid. Dette med tanke på utrykningskjøretøyer, søppel henting, brøyting av snø med mer

Uavhengig av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder, plikter hundeeiere å ha hunder under kontroll på eget areal og på sameiets område. Dyrehold begrenses til én hund og én katt per seksjon. Benytt hundepose for ekskrementer. Katteeiere skal ha en sandkasse i egen hage som katten kan bruke som do (jf vedtektenes § 6, 4. ledd).

3. EGET BRUKSRETTSOMRÅDE

Det er ikke tillatt å sette opp gjerde rundt de enkelte sameieres særlige bruksrettsområde. Hekkplanting eller lignende beplantning kan anvendes. Sameierne plikter å trimme slik beplantning slik at den ikke blir til sjenanse, eventuelt skygger for naboer. Beplantning / oppsetting av lévegg mellom to bruksrettsområder skal skje etter nærmere avtale mellom angjeldende naboer.

Sameier må på bruksrettsområde ikke utøve virksomhet, anbringe redskaper, materialer, avfall eller lignende som kan virke sjenerende eller skjemmende for omgivelsene. (jf vedtektenes § 4, 2. og 4. ledd).

4. BOLIGENHETEN

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre utføre ytre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne / parabol m.m. Sameiere som søker om å bygge ut sin seksjon, plikter å overholde "Retningslinjer for utbygging i Nordre Nesøya Sameie" fastsatt av sameiermøte. Utbygging av seksjoner skal skje på en slik måte at det harmonerer med bygningens opprinnelige arkitektur (jf vedtektenes § 9, 1. og 2. ledd).

Montering av markiser skal skje etter avtale med nabo(er) i 2-manns / 4-manns boliger. Det samme gjelder for endring av farge på utvendige vegger og vinduer.
Skader og innbrudd i boligenheten skal meddeles styret, i tillegg til eget forsikringsselskap.

5. GARASJENE

Regler for bruk av garasjene er beskrevet i vedtektenes § 5. Skader og innbrudd i garasjer skal meddeles styret.

6. VIS HENSYN

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Man må ta tilbørlig hensyn til voksnes og barns behov for hvile og søvn.

Det henstilles til sameierne å respektere nattero mellom klokken 23.00 og klokken 07.00. Støyende aktiviteter og høy musikk bør unngås i ovennevnte tidsrom, samt innenfor kirketiden på søn- og helligdager (jf vedtektenes § 6, 2. ledd). Det henstilles til beboerne å kjøre hensynsfullt innenfor sameiets område.

Sameier som ønsker å montere og ta i bruk boblebad innenfor sitt eget bruksrettsområde, eventuelt disponibelt "interesseområde", må innhente aksept for dette hos berørte naboer og søke styret om tillatelse.

7. BRANNVERN

Alle boligenheter skal ha fungerende røykvarsler i hver etasje, samt minst ett brannslokkingsapparat og én husbrannslange.

8. ANSVAR

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøte og styret. Det er å anse som vesentlig mislighold hvis sameieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet. (jf vedtektenes § 6, 1. ledd og § 12, 2. ledd).

Eventuelle klager over brudd på disse ordensregler eller sjenerende opptreden skal rettes skriftlig til styrets leder eller forretningsfører.

Vedtatt på Sameiermøtet i
Nordre Nesøya Sameie
12. mars 2003

1989

Festekontrakt

mellom

Nordre Nesøya Sameie (NNS)

og

Halsbukta Båtforening (HBF)

Pkt. 1.
NNS bortfester herved vederlagsfritt til HBF sin eiendom gnr. 40, bnr. 132 i Østre Hals samt gnr. 40, bnr. 645 og 888 i Vestre Hals, begge i Asker.

I festeforholdet inngår også renseanleggsbygningen i Østre Hals.

Innbefattet i festeforholdet er den til eiendommene hørende strandrett med tilhørende rettigheter til oppføring av brygger, bøyefester, opplag av fritidsbåter og annet som er naturlig for driften av HBF.

Pkt. 2.
Eventuelle anlegg som HBF måtte ønske å oppføre på eller i tilknytning til det festede areal, må på forhånd forelegges NNS til skriftlig godkjennelse.

HBF har det fulle ansvar overfor skadelidende tredjemann for skader som måtte påføres ham eller hans eiendom i forbindelse med utbygging og drift av HBF - i den utstrekning erstatningsplikt foreligger.

Pkt. 3.
Det er fra NNS's side en forutsetning at endringer i HBF's vedtekters § 2 Formål, § 3 Medlemskap og § 5 b skal forelegges NNS til skriftlig godkjennelse. (HBF's vedtekter av 7. januar 1988).

Pkt. 4.
Eventuelle skatter og avgifter eller andre utgifter som måtte utspringe av HBF's bruk av det festede areal eller de omtalte rettigheter, skal betales av HBF.

Pkt. 5.
Nærværende festekontrakt med tilliggende rettigheter skal løpe i 49 - førtini - år, regnet fra partenes underskrift av kontrakten. Partene er innforstått med at det før festeforholdets opphør innledes forhandlinger om en ny kontrakt. Såfremt partene ikke kan enes om en ny kontrakt på dette tidspunkt, skal de aktiva som

måtte være representert i HBF's bygninger og anlegg med mur- og nagelfast tilbehør, tilfalle NNS eller dets rettsetterfølger vederlagsfritt.

Pkt. 6.
HBF plikter å holde det i pkt. 1 festede areal i god orden. NNS bibeholder den eventuelle gjerdeplikt mot naboer, men alle påløpende utgifter forbundet med denne skal refunderes av HBF.

HBF er forpliktet til gjennom havnereglement/ordensregler å gjøre brukerne kjent med aktsomhetsplikten overfor naboer.

Pkt. 7.
Skulle HBF misligholde nærværende kontrakt på noe vesentlig punkt, er NNS berettiget til med 3 - tre - måneders varsel å bringe kontraktsforholdet til opphør. Som vesentlig misligholdt regnes at HBF ikke oppfyller sine forpliktelser av økonomisk art etter denne kontrakt, eller at HBF ikke innhenter NNS's samtykke eller godkjennelse i de tilfelle hvor dette er nødvendig, jfr. pkte. 2, 3 og 9.

Såfremt NNS ved sådant mislighold bringer kontraktsforholdet til opphør, vil alle de faste anlegg som HBF er i besiddelse av på oppgjørsdagen, tilfalle NNS vederlagsfritt.

NNS's plikt til å overta HBF's anlegg omfatter ikke anlegg som er oppført i strid med, eller med manglende samtykke fra NNS, såfremt sistnevnte ikke ønsker dette.

Pkt. 8.
Såfremt det skulle oppstå tvist mellom partene i anledning forståelsen av nærværende festekontrakt, eller forhold som utspringer av denne, er partene enige om å forelegge spørsmålet for en voldgiftsrett bestående av tre medlemmer som med endelig og bindende virkning avgjør tvistespørsmålet. Hver av partene oppnevner et medlem av voldgiftsretten, og det tredje medlem som skal være voldgiftsrettens formann, utpekes av Asker og Bærum herredsrett.

Pkt. 9.
Nærværende festekontrakt og/eller de her nevnte rettigheter kan ikke overdras til annet selskap eller enkeltperson uten forutgående innhentet skriftlig samtykke fra NNS.

Pkt. 10.
Nærværende festekontrakt kan tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 40, bnr. 132 og 604 i Asker.

Omkostningene forbundet med tinglysing av festekontrakten bæres av HBF.

Partene er enige om at denne festekontrakt skal avløse den tidligere inngåtte festekontrakt mellom det nå oppløste Nordre

Nesøya Borettslag A/L og Halsbukta Båtforening, datert den 21. september 1965. Sistnevnte festekontrakt opphører således automatisk ved denne festekontrakts ikrafttreden.

Nesøya, den 6/3 1989

Bjørn Nyberg

Tiri Nerdrum

Rolf Olsen

Nesøya, den 1/2 1989

Alf Klein

Edda Lippestad

B Helland

Undertegnede, Kurt Haug
bekrefter herved at

Bjørn Nyberg

Tiri Nerdrum

Rolf Olsen

har underskrevet denne kontrakt på vegne av Halsbukta Båtforening i mitt nærvær, og at alle ~~[illegible]~~ er over 21 år.

Nesøya, den 6/3 1989

Kurt Haug

Undertegnede, adv. Bjørn Nærvik,
bekrefter herved at

Alf Klein

Edda Lippestad

Bjarne Helland

har underskrevet denne kontrakt på vegne av Nordre Nesøya Sameie i mitt nærvær, og at alle er over 21 år.

Nesøya, den 1/2 1989

Bjørn Nærvik

KORREKSJON AV

PKT. 1 FESTEKONTRAKT

MELLOM

NORDRE NESØYA SAMEIE (NNS)
OG
HALSBUKTA BÅTFORENING (HBF)

Første paragraf i Pkt.1 i festekontrakten mellom Nordre Nesøya Sameie (NNS) og Halsbukta Båtforening (HBF) skal lyde:

> *NNS bortfester herved vederlagsfritt til HBF den del av sin eiendom gnr. 40, bnr. 604 som i Østre Hals ligger mellom Øverbergveien og sjøen samt gnr.40, bnr. 645 og 888 i Vestre Hals, begge i Asker.*

Nesøya, den 23.01.02

Bjarne Helland
Styreformann i NNS

Nesøya, den 24.1.02

Ole B. Andersen
Formann i HBF

Bekreftes

Tom Jensen
Forretningsfører for NNS

Nordre Nesøya Sameie



Ordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Nordre Nesøya Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

Tid: onsdag 27.05.2026 kl. 18:00
Sted: Nesøya Skole, Tverråsen 4, 1397 Nesøya

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 1 723 109,-.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 240 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen

har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

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

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

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779) som ny revisor for Nordre Nesøya Sameie. Nordre Nesøya Sameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

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

6. Saker fra beboere

6.1 Webside

Forslagsstiller: Ingvild Marie Løken

Det er vår og mange sameiere er ute. I dag fikk jeg førespørsel fra fire sameiere, som var på beboermøte i mars, om et ønske om en informativ webside. Jeg vet at den tekniske løsningen er kjøpt og betalt dvs Outfront AS i Stavanger har satt den opp meget billig for sameiet, og de er betalt for lenge siden.

Det er laget et design - og implementeringen- som gjenstår er priset til kr 8000,- av Essence Creative AS. Tidligere styremedlem Ingvild M. S. Løken er eier 50% av EC, men er inhabil iht denne prisingen. Trond Stenersen har tatt bildene gratis - foruten ett kjøpebilde. mvh Myrveien 25a

Forslag til vedtak: Kan sameiet v/ styret vedta at en ny webside er ønsket og bestilt. Det er mange, kreative sameiere som ønsker å bidra. Dronepilioter, fotografer og designere f.eks.

6.2 Nytt garasjelag fra høsten 2026

Forslagsstiller: Trond A. Stenersen

Det er sameiere som ønsker å sitte i et nyopprettet garasjelag. Det bør stiftes høsten 2026.

Forslag til vedtak: Et nytt garasjelag skal stiftes og skal ha meldeplikt til styret.

6.3 Etablering av fast ekstraordinært årsmøte i november hvert år

Forslagsstiller: Harald Andresen

Etablering av fast ekstraordinært årsmøte i november hvert år for formell godkjenning av budsjett og prioriterte oppgaver påfølgende år.

1. Orientering om saken

I dag avholdes ordinært årsmøte innen 30. juni, jf. vedtektene § 13. Dette innebærer at styret først får formell godkjenning av budsjett og prioriterte oppgaver seks måneder inn i det nye året.

Resultatet er at:

- planlagte oppgaver for året ofte blir forsinket
- styret ikke kan starte gjennomføring av vedlikehold og prosjekter før langt ut i året
- budsjettprosessen blir presset og lite forutsigbar
- seksjonseierne får begrenset innsyn i status for inneværende års arbeid før langt ut i året

Vedtektene § 10 slår fast at årsmøtet skal fastsette felleskostnadene, og dette skjer gjennom budsjettbehandlingen. For at budsjettet skal være et reelt styringsverktøy for styret, må det behandles før det nye året starter.

For å sikre bedre styring, mer forutsigbar økonomi og tidligere oppstart av vedlikeholdsarbeid foreslås det derfor å innføre et fast ekstraordinært årsmøte i november hvert år.

Dette møtet skal ha tre hovedformål:

Gjennomgang av status for årets planlagte oppgaver og regnskap per november

Presentasjon av planlagte oppgaver for kommende år

Fremleggelse av forslag til budsjett for kommende år, slik at årsmøtet kan gi føringer før året starter

Dette vil gi styret et tydelig mandat og sikre at sameiet kan starte nødvendige tiltak allerede i januar, i stedet for å vente til etter ordinært årsmøte i mai/juni.

Ordningen er fullt ut i tråd med vedtektene § 13, som åpner for ekstraordinært årsmøte når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere krever det.

Forslag til vedtak: **2. Forslag til vedtak**

Vedtakspunkt 1 – Innføring av fast ekstraordinært årsmøte
Årsmøtet vedtar at Nordre Nesøya Sameie skal avholde et fast ekstraordinært årsmøte hvert år i november.

Vedtakspunkt 2 – Formål med møtet Det ekstraordinære årsmøtet i november skal behandle følgende saker:

a) Statusrapport for årets planlagte oppgaver og økonomi per november

b) Presentasjon av planlagte oppgaver for kommende år

c) Styrets forslag til budsjett for kommende år, inkludert forslag til felleskostnader i henhold til vedtektene § 10

Vedtakspunkt 3 – Virkningstidspunkt

Ordningen trer i kraft fra og med november 2026.

6.4 Ugyldig behandling av budsjett og felleskostnader

Forslagsstiller: Harald Andresen

Ugyldig behandling av budsjett og felleskostnader på ekstraordinært årsmøte 27.–28. januar 2026 – krav om formell avklaring og korrigering

1. Orientering om saken

Jeg ber om at årsmøtet behandler gyldigheten av budsjett- og felleskostnadssaken som ble lagt frem på det ekstraordinære årsmøtet 27.–28. januar 2026.

Bakgrunnen er at behandlingen etter mitt syn ikke oppfylte kravene i sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Dette gjelder særlig:

a) Møteform og innkalling

Flere seksjonseiere mottok ikke innkalling i papirform, og styret dokumenterte ikke at alle seksjoner hadde digital tilgang. Dette kan ha fratatt enkelte seksjonseiere sin stemmerett.

b) Manglende og feilaktig dokumentasjon

Vedtektene § 13 krever at saker som skal behandles må være tilstrekkelig opplyst. Styret la ikke frem:

fullstendig budsjett for 2026

sammenstilling mot regnskap 2025

dokumentasjon for hva økte inntekter skulle brukes til

korrekte tall for foreslått økning (25 % ble presentert, men tallene viste 28 %)

oversikt over manglende inntekter (bl.a. leieinntekter og støtteordninger)

Dette gjorde det umulig for seksjonseierne å utøve sin beslutningsmyndighet på forsvarlig grunnlag.

c) Feil forståelse av vedtektene § 10

Styret uttalte i høringsperioden at:

"Budsjettet er kun et styringsverktøy for styret og er ikke et bindende juridisk dokument."

Dette er i strid med vedtektene § 10 tredje ledd, som fastslår at årsmøtet skal fastsette felleskostnadene, og at dette skjer gjennom budsjettbehandlingen.

d) Budsjettposter i strid med vedtektene

Budsjettet inneholdt kostnader som sameiet ikke kan påta seg, bl.a.:

vedlikehold av tak (vedtektene § 4: seksjonseiers ansvar)

tiltak som ikke var vedtatt av årsmøtet (f.eks. rørinspeksjon til 300 000 kr)

Dette gjør budsjettet ugyldig som beslutningsgrunnlag.

Forslag til vedtak: **Forslag 1 – ugyldighet**

Årsmøtet konstaterer at behandlingen av budsjett og forslag om økning av felleskostnader på ekstraordinært årsmøte 27.–28. januar 2026 var i strid med vedtektene og ikke oppfylte kravene til forsvarlig saksbehandling.

Vedtaket anses derfor som ugyldig.

Forslag 2 – krav om korrekt behandling

Årsmøtet pålegger styret å legge frem:

fullstendig regnskap for 2025

fullstendig budsjett for 2026. Budsjettet skal reflektere vedlikehold og tiltak styret har planlagt gjennomført i 2026. Årshjul skal presenterres i henhold til tidligere vedtak på årsmøter.

dokumentasjon for alle vesentlige avvik og kostnader

korrekt tallgrunnlag for eventuell endring av felleskostnader

vurdering av hvilke budsjettposter som ligger innenfor og utenfor sameiets vedlikeholdsansvar etter vedtektene

Vedtak : Ovennevnte punkter skal behandles som egen sak på årsmøtet før eventuelle omforente endringer i felleskostnader kan vedtas.

Forslag 3 – krav om forsvarlig møteform

Årsmøtet pålegger styret å sikre at alle seksjonseiere mottar innkalling både digitalt og i papirform, og at fullmakts ordningen er tydelig og tilgjengelig for alle.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lars Christiansen
Styremedlem, Bruce Nicolas Lethuillier
Styremedlem, Anders Aabo
Styremedlem, Morten Bringsli
Styremedlem, Per Sverre Schjeldsøe
Varamedlem, Nicolai Waldø-Jensen

8.1 Valg av styreleder

Lars Christiansen er på valg i 2027.

8.2 Valg av styremedlemmer

Morten bringsli og Per Schjeldsøe er på valg.

Anders Aabo og Bruce Lethuillier er på valg i 2027.

8.3 Valg av varamedlemmer

Nicolai Waldø-Jensen er på valg.

8.4 Valg av valgkomité

Andreas A. Grønbekk er på valg.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Nordre Nesøya Sameie
Styret

Nordre Nesøya Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte, samt av det ekstraordinære årsmøtet 18.11.25 har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Lars Christiansen, Fjordveien 61 C
Styremedlem, Bruce Nicolas Lethuillier, Øverbergveien 35 B
Styremedlem, Anders Aabo, HALSÅSEN 8 A
Styremedlem, Morten Bringsli, Myrveien 30 C
Styremedlem, Per Sverre Schjeldsøe, Halsåsen 6 B
Varamedlem, Nicolai Waldø-Jensen, MYRVEIEN 28 A

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 138 seksjoner. Selskapets navn er Nordre Nesøya Sameie med org.nr.: 890222102 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 93394969

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Nordre Nesøya Sameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 1 723 109.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

1. OVERSIKT

Styrets beretning for 2025 inneholder de sentrale delene av arbeidet til styret. Av hensyn til omfang og en god pedagogisk tilnærming har vi ikke tatt med en rekke enkeltsaker. Dette er informasjon som uansett ligger ute i ABBL portalen vår.

Vi har ført i pennen også arbeidet som ble utført av det tidligere styret frem til valg av det sittende styret.

2. SAMEIETS ØKONOMI

Et viktig tema for styret er håndteringen av sameiets økonomi. Med gjentagende underskudd i driften, og en svak økonomisk buffer for store og uventede utgifter, har styret sett det nødvendig å styrke økonomien i sameiet.

Det tidligere styret tok grep i denne retning, men gjennomføringen av lekeplass prosjektet førte til at lånet som ble tatt opp ble brukt til dette prosjektet. I tillegg holdt ikke kostnadsrammen for lekeplass prosjektet.

Det har ikke vært tradisjon i Nordre Nesøya Sameie (NNS) å foreta årlige påslag i fellesutgiftene i tråd med kostnadsutviklingen målt i konsumprisindeksen. Det betyr at mens kostnadene økte hvert år, fulgte ikke tilsvarende inntektsøkning med i samme takten.

Ved årsslutt 2025, hadde NNS negative egenkapital og begrensede likviditetsreserver. Som et umiddelbart grep vedtok styret en kostnadsøkning på 25%, som et ekstraordinært årsmøte sluttet seg til.

Samtidig, har styret satt i gang arbeidet med å redusere kostnader hvor det er mulig. Resultatet er lagt inn i budsjettet for 2026. Utgiftssiden domineres av høye utgifter på områder som det viser seg vanskelig å gjøre noe med. Dette gjelder for eksempel forsikringskostnader og nettleieutgifter.

Forsikringskostnadene er høye, og gjenspeiler en hyppig bruk av sameiets forsikringsdekning i Gjensidige forsikring. De samlede utbetalingene fra selskapet har nådd et nivå som fører til høyere premie. I denne sammenheng er det grunn til å understreke følgende: Bruken av forsikringsdekningen ligger i det alt vesentlige hos den enkelte sameier, og ikke hos sameiet som sådan.

Det betyr at den beste måten å oppnå lavere premie på er å benytte forsikringen mindre. En «oppmuntring» til å oppnå noe i den retning er å øke egenandelen – for eksempel fra dagens kr. 10.000 til kr. 20.000 (i tillegg kommer dagens påslag på kr. 12.000 for følgeskader av vann/fukt).

Nett utgiftene kan reduseres ved at vi kun inngår avtale om nett tilgang, og at bruken i form av for eksempel TV overlates til den enkelte sameier.

De økonomiske utsiktene for NNS styres av pengebruken, det vil si hvilke prosjekter som må legges på is fremfor andre tiltak som er nødvendige.

3. VEDLIKEHOLDSPLIKT – SAMEIER – SAMEIET

Man må skille mellom vedlikeholdsplikten som etter loven ligger hos sameiet og vise versa hos sameieren.

Lovens ordning – eller fordeling – er godt egnet for et vanlig eierseksjonssameie. En blokk har ett tak med yttervegger. Her gir det mening at sameiet får vedlikeholdsansvaret.

NNS er ikke et slik innrettet. Det er like mange tak og yttervegger som det er seksjoner. Økonomisk betyr det at det ikke er mulig for sameiet å ta på seg vedlikeholdsansvaret for det «ytre rom» - herunder tak, uten å øke fellesutgiftene betydelig og samtidig oppta lån.

Dette leder oss frem til håndteringen av avtalen fra 2002 som ble signert av samtlige sameiere den gangen. Problemet viser seg imidlertid å være at ved senere overdragelser av seksjonene, fulgte ikke avtalene med i den forstand at ny seksjonseier (sameier) ga sin påtegning på 2002 avtalen.

Det rettslige spørsmålet var om avtalen er bindende for ny sameier uten nevnte påtegning/ samtykke. Dette er et komplisert juridisk spørsmål, og løsning av problemet har stor betydning for NNS videre økonomiske utsikter. Følgelig fant vi det tilrådelig å få en ekstern vurdering av rettsspørsmålet. Basert på denne og styrets egne vurderinger, har styret besluttet at riktig oppfatning er at den opprinnelige avtalen er bindende for dem som senere kjøper seksjonen.

Det er viktig at vedlikeholdsplikten som er en utvidet vedlikeholdsplikt i henhold til eierseksjonsloven er tydelig for alle. Styret har derfor også konkludert med at det er ønskelig å formulere dette i nye avtaler som nåværende seksjonseiere vil motta.

4. FORSIKRINGSDEKNING

Det har oppstått forholdsvis mange forsikringstilfeller i NNS. Styret har notert at det er en viss usikkerhet blant sameierne knyttet omfanget av dekningen sameiets forsikringsordning i forhold til den enkelte. Styret vil utarbeide en forsikringsmanual som gir nærmere informasjon om hva som dekkes av skader, gangen i saksbehandlingen i de tilfelle Gjensidige påtar seg helt eller delvis ansvar – samt at hele forsikringspolisen med vilkår vil bli lagt ved manualen.

5. RØR FORNYING

Dette er et prosjekt som det har blitt arbeidet med i lengre perioder, og der det også har blitt gjennomført rørfornying for enkelte seksjoner i 2025. Ideelt sett ville det vært ønskelig å få gjennomført en gjennomgående fornying av rørene i sameiet. Dette krever imidlertid en økonomisk styrke sameiet ikke har.

I 2026, har styret besluttet å arbeide etter en modell som i all korthet innebærer følgende:

1) NNS vi få en oversikt over den faktiske tilstanden for rørene. Det vil i den forbindelse bli gjennomført en undersøkelse av utvalgte deler av rørsystemet.

2) og med utgangspunkt i resultatene fra undersøkelsen nevnt ovenfor, vil det bli vurdert å foreta rørfornying der tilstanden for rørene tilsier det. Med å vite tilstanden, kan NNS ta forebyggende vedlikehold for å unngå større kostnader når skadet er gjort.

Det er viktig å nevne at det er risiko for økt skader og kostnader gjennom 2026. I dette tilfellet, om NNS har ikke nok likviditet, NNS blir nødt til å øke felleskostnadene og/eller øke opplåning.

Resultatene av forundersøkelsen vil bli gjort tilgjengelig for alle sameiere gjennom portalen vår.

6. GARASJEPROSJEKTET

Dette er et annet prosjekt som det er arbeidet med gjennom flere år, og som det er på høy

tid å få sluttført.

Det er på det rene at utbedring av eksisterende garasjer, bygging av nye eller samlet i et parkeringshus, krever betydelige investeringer. Det er flere grunner til at sameiet som sådant ikke påtar seg en slik økonomisk byrde. For det første tilsier ikke NNS økonomiske situasjon at det er forsvarlig å ta på seg et slikt økonomisk løft. Det ville i så fall gå på bekostning av for eksempel rørs-prosjektet som er avgjørende for å kunne bebo seksjonene. For det andre vil det lett virke urimelig at sameiere som ikke har bil eller vil anskaffe seg et kjøretøy skal bli påført økonomisk belastning andre får glede av.

Styret har konkludert at det skal opprettes et garasjelag som får i oppgave å finne ut hvordan et mulig garasje sameie skal organiseres og driftes optimalt. Målet er at et slik sameie skal eie eller disponere garasjene uavhengig av NNS og med eget styre og økonomi.

7. INFORMASJONSFLYT

Styret har gjennom portalen forsøkt å informere sameierne om viktige spørsmål, og lagt vekt på å gi så raske svar på spørsmål som har kommet. I 2026 vil styret legge enda større vekt på dette arbeidet.

Det vil bli vurdert å avholde rene beboermøter for å slippe til sameiere med spørsmål eller forslag. I den forbindelse vil styret gi uttrykk for følgende bekymring: det er et stort tankekors at så få sameiere deltar i årsmøtet. I beboermøtet/ekstraordinært årsmøte der temaet var NNS utsatte økonomiske situasjon var det få som møtte opp – målt mot antall sameiere. Når vi måtte ha et digitalt møte for å vedta økning i felleskostnadene var det flere som deltok sammenlignet med fysisk møte. Det er nærliggende å se dette som et uttrykk for at for mange kvier seg for å delta i fysiske møter, og det er da et stort spørsmål om hva som er grunnen til det. Det er sikkert flere årsaker, men en grunn kan være at møtene tidvis er preget av krasse innspill og utsagn som skaper en lite trivelig atmosfære. Vi snakker om å ta vare på demokratiet i sameiet, og derfor er det en klar oppfordring til alle om å opptre saklig, ryddig og konstruktivt slik at det gir mening for folk å komme til møtene. Skjer ikke det, bortfaller gevinsten ved å avholde for eksempel beboermøter. Informasjon og spørsmål/svar gjennomføres skriftlig.

8. TREPLEIE

Styret har besluttet å endre ordningen med hensyn til trefelling fremover. Vi vil nå kun felle trær som er syke eller utgjør en fare for bygg eller ledningsnett. Grunnen til at vi har tatt

denne beslutningen er for å spare penger. Det er forholdsvis kostbart å gjennomføre den gamle ordningen – selv om den hadde gode grunner for seg.

9. RYDDIGHET I NÆRMILJØET

Vi har i 2025– sikkert i likhet med mange av dere – notert at sameierne bør bli flinkere til å unngå at søppel, kvister o.l. ligger ute i fellesområdene. Vi har en ordning med containerleie – som blir videreført i 2026 – og da har man mulighet til å sørge for at det som ønskes kastet, havner i containerne. Annet som ikke skal kastes i container må sameier kvitte seg med på annen måte / ved miljøstatsjoner.

Styret i Nordre Nesøya Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Nordre Nesøya Sameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 948 600	2 505 538	2 925 000	3 760 000
Annen driftsinntekt	2	612 979	685 694	583 000	597 755
Sum inntekter		3 561 579	3 191 232	3 508 000	4 357 755
Kostnader					
Lønnskostnad	3	273 840	205 857	274 000	273 840
Kostnad lokaler	4	503 032	490 697	446 000	423 000
Leie maskiner, inventar o.l.	5	680	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	82 947	11 470	10 000	14 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 051 620	717 761	920 000	612 000
Periodisk vedlikehold	8	675 208	1 129 569	500 000	300 000
Påkostning, rehabilitering, investering	9	526 121	0	0	0
Annen driftskostnad	10	2 129 669	2 276 164	2 400 500	2 362 500
Sum kostnader		5 243 116	4 831 518	4 550 500	3 985 340
Resultat før finansielle poster		-1 681 537	-1 640 286	-1 042 500	372 415
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	85 590	129 466	0	0
Finanskostnad	12	127 162	31 059	130 000	111 668
Sum finansielle poster		-41 572	98 407	-130 000	-111 668
Årsresultat		-1 723 109	-1 541 879	-1 172 500	260 747

Balanse Nordre Nesøya Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		226 720	226 720
Garasjer		60 000	60 000
Sum varige driftsmidler		286 720	286 720
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		287 020	287 020
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		14 746	13 515
Andre fordringer	13	216 043	490 560
Sum fordringer		230 788	504 075
Bankinnskudd, kasse o.l	14	208 672	1 844 783
Sum omløpsmidler		439 460	2 348 858
Sum eiendeler		726 480	2 635 878

Balanse Nordre Nesøya Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-1 320 390	402 719
Sum egenkapital		-1 320 390	402 719
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	16, 17	1 841 560	1 988 100
Sum langsiktig gjeld		1 841 560	1 988 100
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 691	121 393
Forskudd innbetalinger		130 700	85 465
Annen kortsiktig gjeld	18	7 919	38 201
Sum kortsiktig gjeld		205 310	245 059
Sum gjeld		2 046 870	2 233 159
Sum egenkapital og gjeld		726 480	2 635 878

Nordre Nesøya Sameie

Sted:_____, dato:_____

Lars Christiansen Styreleder	Per Sverre Schjeldsøe Styremedlem	Anders Aabo Styremedlem
Morten Bringsli Styremedlem	Bruce Nicolas Lethuillier Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 728 432	2 495 538	2 728 000	3 480 000
Halsbukta båtforening	10 000	10 000	10 000	10 000
Avdrag ordinære lån	112 536	0	100 000	160 000
Renter ordinære lån	97 632	0	87 000	110 000
Sum	**2 948 600**	**2 505 538**	**2 925 000**	**3 760 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	0	103 000	0	0
Garasjer	443 600	443 600	444 000	445 000
Leieinntekter 2 garasjer	9 600	9 600	10 000	10 000
Lading av elbil	14 400	14 400	14 500	0
VA-prosjekt, innbet fra beboere	0	100 752	0	0
Strøm el-bil	30 285	0	0	29 500
Vedlikehold boder	1 842	1 842	2 000	0
Nesøya felles vel	12 500	12 500	12 500	12 500
VA-porsjekt, innbet. fra beboere	100 752	0	100 000	100 755
Sum	**612 979**	**685 694**	**583 000**	**597 755**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	240 000	180 000	240 000	240 000
Arbeidsgiveravgift	33 840	25 380	34 000	33 840
Gaver / representasjon	0	477	0	0
Sum	**273 840**	**205 857**	**274 000**	**273 840**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	2 793	0	0	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 194	558	1 000	1 000
Vaktmestertjenester	71 005	53 423	0	70 000
Lys, varme, energi	96 157	45 291	50 000	90 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	10 978	10 923	15 000	12 000
Sommer- og vinterkostnader	320 905	380 503	380 000	250 000
Sum	**503 032**	**490 697**	**446 000**	**423 000**

Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie maskiner	680	0	0	0
Sum	**680**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	1 064	6 448	10 000	4 000
Inventar	15 780	0	0	0
Driftsmateriale	1 534	2 604	0	0
Datautstyr (hardware)	0	356	0	0
IT-tjenester	21 875	0	0	0
Rekvisita	42 694	2 063	0	10 000
Sum	**82 947**	**11 470**	**10 000**	**14 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	170 710	479 233	0	300 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	390 493	9 281	370 000	250 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	468 942	217 425	550 000	50 000
Forsikringsskadesaker	21 475	11 822	0	12 000
Sum	**1 051 620**	**717 761**	**920 000**	**612 000**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Tak	0	61 959	0	0
VVS	0	1 067 610	0	0
Utomhusareale	675 208	0	0	0
Sum	675 208	1 129 569	500 000	300 000

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektriskanlegg	526 121	0	0	0
Sum	526 121	0	0	0

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	195 616	187 605	195 000	205 000
Honorar for juridisk bistand	153 619	480 149	250 000	300 000
Honorar for teknisk rådgivning	8 156	0	250 000	0
Kontorrekvisita	0	13 506	15 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	233	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	4 805	0	0	4 000
Porto og andre forsendelseskostnader	10 957	19 390	20 000	12 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	756 231	704 699	740 000	865 000
Kontingent, fradragsberettiget	0	0	1 000	0
Kontingenter	1 104	966	0	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forsikringspremie	980 064	830 397	886 000	965 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	5 072	27 429	30 000	2 000
Bank og kortgebyrer	8 110	8 208	8 000	8 000
Kostnader for bomiljøtiltak	5 201	3 314	5 000	0
Sum	**2 129 669**	**2 276 164**	**2 400 500**	**2 362 500**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 356	1 601	0	0
Renter plasseringskonto	18 676	38 452	0	0
Finansinntekt	65 557	89 413	0	0
Sum	**85 590**	**129 466**	**0**	**0**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	127 162	31 059	130 000	111 668
Sum	**127 162**	**31 059**	**130 000**	**111 668**

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Annen restanse	1	100 001
Periodisering kostnader	216 042	361 049
Andre kortsiktige fordringer	0	29 510
Sum	**216 043**	**490 560**

Kortsiktige fordringer

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	190 192	978 917
Sparekonto Boligbanken	18 480	865 866
Sum	**208 672**	**1 844 783**

Note 15 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	402 719	1 944 598
Fra årets resultat	-1 723 109	-1 541 879
Sum annen egenkapital	-1 320 390	402 719
Sum egenkapital	-1 320 390	402 719

Boligselskapet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	1 841 560	1 988 100
Sum	**1 841 560**	**1 988 100**

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Ladestasjoner og generelt vedlikehold
Lånenummer:	**94907084161**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.25 %
Beregnet innfridd:	07.11.2034
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 988 100
Avdrag i perioden:	146 540
Lånesaldo 31.12:	**1 841 560**
Saldo 5 år frem i tid:	935 412

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907084161	32	13 541	433 312
	32	13 346	427 072
	62	13 280	823 360
	12	13 150	157 800

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Halsbukta Båtforening	0	29 000
Påløpte renter	7 884	9 166
Interim RF betaling	35	35
Sum	**7 919**	**38 201**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 103 799	1 657 578
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 723 109	-1 541 879
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-146 540	-11 900
Opptak lån	0	2 000 000
Årets endring disponible midler	-1 869 649	446 221
Disponible midler UB	234 150	2 103 799

Resultat og balanse med noter for Nordre Nesøya Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordre Nesøya Sameie

Styreleder	Lars Christiansen (sign.)	08.05.2026
Styremedlem	Per Sverre Schjeldsøe (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Anders Aabo (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Bruce Nicolas Lethuillier (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Morten Bringsli (sign.)	08.05.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Nordre Nesøya Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Nesøya Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: IBUF2-YGJQ0-EBT46-VOCJL-HG48N-53U6Z

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: IBUF2-YGJQ0-EBT46-VOCJL-HG48N-S3U6Z

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-05-11 13:31:51 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IBUF2-YGJQ0-EBT46-VOCJL-HG48N-S3U6Z

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie onsdag 27.05.2026 kl. 18:00 - Nesøya Skole, Tverråsen 4, 1397 Nesøya.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 25 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 7 fullmakter, totalt 32 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Kasper Johansen Forsstrøm.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Harald Andresen ble valgt som seksjonseier til å medundertegne protokoll.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

Seksjonseier Harald Andresen ønsket følgende protokolltilførsel:

"Seksjonseiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon hos ABBL har krav på å motta innkallingen i papirform, selv om de har oppgitt e-postadresse. Dersom disse ikke har fått innkallingen i postkassen, kan årsmøtet anses ugyldig innkalt, og gyldigheten av vedtakene som ble fattet kan dermed trekkes i tvil.»

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 1 723 109,-.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 240 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

Vedtak:
Årsmøtet valgte Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779) som ny revisor for Nordre Nesøya Sameie. Nordre Nesøya Sameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

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

6. Saker fra beboere

6.1 Webside

Forslagsstiller: Ingvild Marie Løken

Det er vår og mange sameiere er ute. I dag fikk jeg førespørsel fra fire sameiere, som var på beboermøte i mars, om et ønske om en informativ webside. Jeg vet at den tekniske løsningen er kjøpt og betalt dvs Outfront AS i Stavanger har satt den opp meget billig for sameiet, og de er betalt for lenge siden.

Det er laget et design - og implementeringen- som gjenstår er priset til kr 8000,- av Essence Creative AS. Tidligere styremedlem Ingvild M. S. Løken er eier 50% av EC, men er inhabil iht denne prisingen. Trond Stenersen har tatt bildene gratis - foruten ett kjøpebilde. mvh Myrveien 25a

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

6.2 Nytt garasjelag fra høsten 2026

Forslagsstiller: Trond A. Stenersen

Det er sameiere som ønsker å sitte i et nyopprettet garasjelag. Det bør stiftes høsten 2026.

Vedtak:
Et nytt garasjelag skal stiftes og skal ha meldeplikt til styret.

Forslaget ble vedtatt.

6.3 Etablering av fast ekstraordinært årsmøte i november hvert år

Forslagsstiller: Harald Andresen

Etablering av fast ekstraordinært årsmøte i november hvert år for formell godkjenning av budsjett og prioriterte oppgaver påfølgende år.

1. Orientering om saken

I dag avholdes ordinært årsmøte innen 30. juni, jf. vedtektene § 13. Dette innebærer at styret først får formell godkjenning av budsjett og prioriterte oppgaver seks måneder inn i det nye året.

Resultatet er at:

- planlagte oppgaver for året ofte blir forsinket
- styret ikke kan starte gjennomføring av vedlikehold og prosjekter før langt ut i året
- budsjettprosessen blir presset og lite forutsigbar
- seksjonseierne får begrenset innsyn i status for inneværende års arbeid før langt ut i året

Vedtektene § 10 slår fast at årsmøtet skal fastsette felleskostnadene, og dette skjer gjennom budsjettbehandlingen. For at budsjettet skal være et reelt styringsverktøy for styret, må det behandles før det nye året starter.

For å sikre bedre styring, mer forutsigbar økonomi og tidligere oppstart av vedlikeholdsarbeid foreslås det derfor å innføre et fast ekstraordinært årsmøte i november hvert år.

Dette møtet skal ha tre hovedformål:

Gjennomgang av status for årets planlagte oppgaver og regnskap per november

Presentasjon av planlagte oppgaver for kommende år

Fremleggelse av forslag til budsjett for kommende år, slik at årsmøtet kan gi føringer før året starter

Dette vil gi styret et tydelig mandat og sikre at sameiet kan starte nødvendige tiltak allerede i januar, i stedet for å vente til etter ordinært årsmøte i mai/juni.

Ordningen er fullt ut i tråd med vedtektene § 13, som åpner for ekstraordinært årsmøte når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere krever det.

Vedtak:

Årsmøtet og forslagsstiller ble enige om endring av forslag til vedtak til følgende:

Det skal arrangeres et fast beboermøte hvert år i november, der styret går igjennom status og budsjett for det kommende året.

6.4 Ugyldig behandling av budsjett og felleskostnader

Forslagsstiller: Harald Andresen

Ugyldig behandling av budsjett og felleskostnader på ekstraordinært årsmøte 27.–28. januar 2026 – krav om formell avklaring og korrigering

1. Orientering om saken

Jeg ber om at årsmøtet behandler gyldigheten av budsjett- og felleskostnadssaken som ble lagt frem på det ekstraordinære årsmøtet 27.–28. januar 2026.

Bakgrunnen er at behandlingen etter mitt syn ikke oppfylte kravene i sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Dette gjelder særlig:

a) Møteform og innkalling

Flere seksjonseiere mottok ikke innkalling i papirform, og styret dokumenterte ikke at alle seksjoner hadde digital tilgang. Dette kan ha fratatt enkelte seksjonseiere sin stemmerett.

b) Manglende og feilaktig dokumentasjon

Vedtektene § 13 krever at saker som skal behandles må være tilstrekkelig opplyst. Styret la ikke frem:

fullstendig budsjett for 2026

sammenstilling mot regnskap 2025

dokumentasjon for hva økte inntekter skulle brukes til

korrekte tall for foreslått økning (25 % ble presentert, men tallene viste 28 %)

oversikt over manglende inntekter (bl.a. leieinntekter og støtteordninger)

Dette gjorde det umulig for seksjonseierne å utøve sin beslutningsmyndighet på forsvarlig grunnlag.

c) Feil forståelse av vedtektene § 10

Styret uttalte i høringsperioden at:

"Budsjettet er kun et styringsverktøy for styret og er ikke et bindende juridisk dokument."

Dette er i strid med vedtektene § 10 tredje ledd, som fastslår at årsmøtet skal fastsette felleskostnadene, og at dette skjer gjennom budsjettbehandlingen.

d) Budsjettposter i strid med vedtektene

Budsjettet inneholdt kostnader som sameiet ikke kan påta seg, bl.a.:

vedlikehold av tak (vedtektene § 4: seksjonseiers ansvar)

tiltak som ikke var vedtatt av årsmøtet (f.eks. rørinspeksjon til 300 000 kr)

Dette gjør budsjettet ugyldig som beslutningsgrunnlag.

Vedtak:
Saken ble trukket av forslagsstiller.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Lars Christiansen er på valg i 2027.

Vedtak:
Tatt til orientering.

8.2 Valg av styremedlemmer

Morten bringsli og Per Schjeldsøe er på valg.

Anders Aabo og Bruce Lethuillier er på valg i 2027.

Vedtak:
Morten Bringsli og Per Schjeldsøe ble gjenvalgt som styremedlemmer for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Nicolai Waldø-Jensen er på valg.

Vedtak:
Sverre Are Strømme og Astrid Arnslett ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Andreas A. Grønbekk er på valg.

Vedtak:
Andreas A. Grønbekk og Anastasia Andreevna Zubova ble valgt som valgkomite for 1 år.

Møtet ble avsluttet 20:19.

Styresammensetningen er etter årsmøtet følgende:

- Lars Christiansen som styreleder (På valg i 2027)
- Morten Bringsli som styremedlem (På valg i 2028)
- Per Schjeldsøe som styremedlem (På valg i 2028)
- Anders Aabo som styremedlem (På valg i 2027)
- Bruce Lethuillier som styremedlem (På valg i 2027)
- Sverre Are Strømme som varamedlem (På valg i 2027)
- Astrid Arnslett som varamedlem (På valg i 2027)

Protokoll for Nordre Nesøya Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kasper Johansen Forsstrøm (sign.)	10.06.2026
Protokollvitne	Harald Andresen (sign.)	10.06.2026

Nordre Nesøya Sameie



Ekstraordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ekstraordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ekstraordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Nordre Nesøya Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

Frist for avstemming: Onsdag 28.01.2026 kl. 16:00
Sted: Digitalt på min side

Høringsperiode: 22.01.26 kl. 10.00 - 26.01.26 kl. 12.00
Avstemmingsperiode: 27.01.26 kl. 16.00 - 28.01.26 kl. 16.00

Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Lars Christiansen velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Kasper Johansen Forsstrøm v/ABBL foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Bruce Lethuillier foreslås som seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Bruce Lethuillier velges som seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Økning av felleskostnader

I henhold til § 10 tredje ledd, første punktum om fellesutgifter og fellesinntekter i Nordre Nesøya sameie sine vedtekter, skal fastsettelse av felleskostnader gå igjennom årsmøtet.

Nordre Nesøya står ovenfor en krevende økonomisk situasjon, og er avhengig av å øke felleskostnadene, for å kunne sikre videre drift av sameiet.

De senere årene har kostnadene til drift og vedlikehold økt betydelig. Et konkret eksempel er forsikringspremien som i perioden 2020–2025 har økt med om lag 60 %,

tilsvarende rundt kr 300 000. Til sammenligning har felleskostnadene i samme periode økt med cirka 35 %. Styret arbeider aktivt med å stabilisere den økonomiske situasjonen, blant annet gjennom reforhandling og eventuelt bytte av eksisterende avtaler som den nevnt ovenfor.

Styret har tidligere orientert og presentert tallmateriale som underbygger situasjonen Nordre Nesøya sameie står i. Vedlagt følger en regnskapsrapport samt to budsjettutkast, som viser henholdsvis ingen økning og en økning på 25%. Basert på budsjettutkastene for 2026 vil sameiet kunne havne i en likviditetsskvis, dersom økningen av felleskostnadene ikke vedtas snarest.

Risiko for kostnadsøkninger som ikke er inkludert i budsjettet

- Det er budsjettert med kr 300 000 til inspeksjon av rør og lett vedlikehold. Eventuelle kostnader til utskifting eller større rehabilitering av rør eller tak er ikke inkludert.
- Posten for reparasjon og vedlikehold er basert på gjennomsnittlige kostnader de siste fem årene, og tar ikke høyde for ekstraordinære eller uforutsette utgifter.

Forslag til vedtak: Økning av felleskostnader med 25% fra 01.02.26.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: https://abbl.bbl.no/minside

Med vennlig hilsen
Nordre Nesøya Sameie
Styret

ABBL
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Sandvika,
28.11.2025

REGNSKAPSRAPPORT PER. 31.10.2025 FOR NORDRE NESØYA SAMEIE

Vedlagt følger regnskap per 31.10 som viser et underskudd på kr 2 082 670,-, mot et budsjettert underskudd på kr 1 172 500,- for regnskapsåret 2025. (Se regnskapsrapport under)

- **Resultat før finansielle poster:** kr -1 984 447,-
- **Årsresultat:** kr -2 082 670,-

Underskuddet per 31.10 skyldes i hovedsak større vedlikehold- og rehabiliteringsarbeider. Avviket mot budsjettet kan i stor grad forklares med uforutsette hendelser knyttet til rør- og garasjeanlegg. Se særlig note 7,8 og 9 i regnskapsrapporten under.

Egenkapital og gjeld

1. **Egenkapital:** kr -1 614 395,-
2. **Langsiktig gjeld:** kr 1 866 918,-
3. **Kortsiktig gjeld:** kr 94 463,-
4. **Sum gjeld:** kr 1 961 381,-

Sameiet har per 31.10 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Deler av vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak i 2024 og blir tilbakebetalt via felleskostnadene.

Kommentar til regnskapet (Se regnskapsrapport)

- Sameiet har et betydelig underskudd per 31.10, med et negativt årsresultat på kr -2 082 670,-. Dette skyldes høye kostnader til vedlikehold og rehabilitering, kostnader som ikke dekkes gjennom inntektene til sameiet.
- Egenkapitalandelen er negativ, noe som indikerer og viser at sameiet ikke har en buffer til å dekke tap. I 2025 har derimot deler av underskuddet blitt dekket gjennom låneopptaket som ble tatt i 2024.
- Likviditeten er dermed presset, med et bankinnskudd på kun kr 43 084,- per 31.10.
- Gjeldsnivået er høyt i forhold til eiendelene, men lånet er langsiktig, og moderat sett i sammenheng med andel gjeld per seksjon. Per 31.10 har sameiet et lån i Handelsbanken på kr 1 866 918,-

- Økonomien i sameiet er preget av store underskudd de senere årene, med en negativ egenkapital og lav likviditet. Fremtidig vedlikehold vil fortsette å melde seg, og det vil være avgjørende å sette inn tiltak i form av økte felleskostnader, for å redusere omfanget på et senere tidspunkt.

Prioriteringer for budsjett/regnskapsåret 2026

For å sikre drift og fremtidige vedlikeholdsbehov jobber styret med:

1. **Øke felleskostnadene** for regnskapsåret 2026.
2. **Gjennomgå kostnadsnivået** og prioritere nødvendige vedlikeholdstiltak.
3. **Budsjettet for 2026** vil inneholde reduksjoner, samtidig som styret må jobbe etter et realistisk kostnadsbilde.

Resultatregnskap Nordre Nesøya Sameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 434 116	2 505 538	2 925 000	0
Annen driftsinntekt	2	600 418	685 694	583 000	0
Sum inntekter		3 034 534	3 191 232	3 508 000	0
Kostnader					
Lønnskostnad	3	273 840	205 857	274 000	0
Kostnad lokaler	4	467 991	490 697	446 000	0
Leie maskiner, inventar o.l.	5	680	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	82 539	11 470	10 000	0
Reparasjon og vedlikehold	7	882 787	717 761	920 000	0
Periodisk vedlikehold	8	675 208	1 129 569	500 000	0
Påkostning, rehabilitering, investering	9	528 179	0	0	0
Annen driftskostnad	10	2 107 757	2 276 164	2 400 500	0
Sum kostnader		5 018 981	4 831 518	4 550 500	0
Resultat før finansielle poster		-1 984 447	-1 640 286	-1 042 500	0
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	1 247	129 466	0	0
Finanskostnad	12	99 470	31 059	130 000	0
Sum finansielle poster		-98 223	98 407	-130 000	0
Årsresultat		-2 082 670	-1 541 879	-1 172 500	0

Balanse Nordre Nesøya Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-10	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		226 720	226 720
Garasjer		60 000	60 000
Sum varige driftsmidler		286 720	286 720
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		287 020	287 020
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		16 882	13 515
Andre fordringer	13	1	490 560
Sum fordringer		16 883	504 075
Bankinnskudd, kasse o.l	14	43 084	1 844 783
Sum omløpsmidler		59 966	2 348 858
Sum eiendeler		346 986	2 635 878

	Note	Balanse 2025-10	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-1 614 395	402 719
Sum egenkapital		-1 614 395	402 719
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	16, 17	1 866 918	1 988 100
Sum langsiktig gjeld		1 866 918	1 988 100
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 856	121 393
Forskudd innbetalinger		59 572	85 465
Annen kortsiktig gjeld	18	35	38 201
Sum kortsiktig gjeld		94 463	245 059
Sum gjeld		1 961 381	2 233 159
Sum egenkapital og gjeld		346 986	2 635 878

Nordre Nesøya Sameie

Sted:_____, dato:_____

Lars Christiansen Styreleder	Morten Bringsli Styremedlem	Ingvild Marie Løken Styremedlem
Kristin Marie Due Styremedlem	Per Sverre Schjeldsøe Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 260 652	2 495 538	2 728 000	0
Halsbukta båtforening	10 000	10 000	10 000	0
Avdrag ordinære lån	87 528	0	100 000	0
Renter ordinære lån	75 936	0	87 000	0
Sum	**2 434 116**	**2 505 538**	**2 925 000**	**0**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	0	103 000	0	0
Garasjer	443 600	443 600	444 000	0
Leieinntekter 2 garasjer	9 600	9 600	10 000	0
Lading av elbil	14 400	14 400	14 500	0
VA-prosjekt, innbet fra beboere	0	100 752	0	0
Strøm el-bil	17 724	0	0	0
Vedlikehold boder	1 842	1 842	2 000	0
Nesøya felles vel	12 500	12 500	12 500	0
VA-porsjekt, innbet. fra beboere	100 752	0	100 000	0
Sum	**600 418**	**685 694**	**583 000**	**0**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	240 000	180 000	240 000	0
Arbeidsgiveravgift	33 840	25 380	34 000	0
Gaver	0	477	0	0
Sum	**273 840**	**205 857**	**274 000**	**0**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	2 793	0	0	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	896	558	1 000	0
Vaktmestertjenester	69 295	53 423	0	0
Lys, varme, energi	63 125	45 291	50 000	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	10 978	10 923	15 000	0
Sommer- og vinterkostnader	320 905	380 503	380 000	0
Sum	**467 991**	**490 697**	**446 000**	**0**

Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie maskiner	680	0	0	0
Sum	**680**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	1 064	6 448	10 000	0
Inventar	15 780	0	0	0
Driftsmateriale	1 126	2 604	0	0
Datautstyr (hardware)	0	356	0	0
IT-tjenester	21 875	0	0	0
Rekvisita	42 694	2 063	0	0
Sum	**82 539**	**11 470**	**10 000**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	168 587	479 233	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	379 853	9 281	370 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	312 872	217 425	550 000	0
Forsikringsskadesaker	21 475	11 822	0	0
Sum	**882 787**	**717 761**	**920 000**	**0**

Rørprosjekt, garasjeanlegg etc.

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Tak	0	61 959	0	0
VVS	0	1 067 610	0	0
Utomhusareale	675 208	0	0	0
Sum	675 208	1 129 569	500 000	0

Lekeplass

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektriskanlegg	526 121	0	0	0
Sum	528 179	0	0	0

Ladestasjon

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	195 616	187 605	195 000	0
Honorar for juridisk bistand	143 775	480 149	250 000	0
Honorar for teknisk rådgivning	8 156	0	250 000	0
Kontorrekvisita	0	13 506	15 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	233	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	3 655	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	10 957	19 390	20 000	0
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	756 231	704 699	740 000	0
Kontingent, fradragsberettiget	0	0	1 000	0
Kontingenter	1 104	966	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	0

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forsikringspremie	980 064	830 397	886 000	0
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	711	27 429	30 000	0
Bank og kortgebyrer	6 755	8 208	8 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 314	5 000	0
Sum	**2 107 757**	**2 276 164**	**2 400 500**	**0**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 247	1 601	0	0
Renter plasseringskonto	0	38 452	0	0
Finansinntekt	0	89 413	0	0
Sum	**1 247**	**129 466**	**0**	**0**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	99 470	31 059	130 000	0
Sum	**99 470**	**31 059**	**130 000**	**0**

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12
Annen restanse	1	100 001
Periodisering kostnader	0	361 049
Andre kortsiktige fordringer	0	29 510
Sum	**1**	**490 560**

Kortsiktige fordringer

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	42 718	978 917
Sparekonto Boligbanken	366	865 866
Sum	**43 084**	**1 844 783**

Faktiske midler på konto

Note 15 - Egenkapital

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	402 719	1 944 598
Fra årets resultat	-2 017 113	-1 541 879
Sum annen egenkapital	-1 614 395	402 719
Sum egenkapital	-1 614 395	402 719

Note 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-10	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	1 866 918	1 988 100
Sum	**1 866 918**	**1 988 100**

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Ladestasjoner og generelt vedlikehold
Lånenummer:	**94907084161**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.25 %
Beregnet innfridd:	07.11.2034
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 988 100
Avdrag i perioden:	121 182
Lånesaldo 31.10:	**1 866 918**
Saldo 5 år frem i tid:	970 554

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.10	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907084161	32	13 728	439 296
	32	13 529	432 928
	62	13 463	834 706
	12	13 331	159 972

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12
Halsbukta Båtforening	0	29 000
Påløpte renter	0	9 166
Interim RF betaling	35	35
Sum	**35**	**38 201**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 103 799	1 657 578
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-2 017 113	-1 541 879
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-121 182	-11 900
Opptak lån	0	2 000 000
Årets endring disponible midler	-2 138 295	446 221
Disponible midler UB	-34 497	2 103 799



Budsjett 2026 for Nordre Nesøya Sameie

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3601	FELLESUTGIFTER		3,480,000.00
3609	Halsbukta båtforening	.....	10,000.00
3610	1 GARASJE		445,000.00
3612	LEIE GARASJE AV NNS		10,000.00
3629	Strøm el-bil		29,500.00
3652	NESØYA FELLESVEL - Frivillig kontigent		12,500.00
3659	Tilleggsforsikring - Tilbygg		100,755.00
3690	AVDRAG LÅN	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	150,000.00
3695	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	130,000.00
Sum inntekter			**4,367,755.00**

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2231	Gjeldsbrevlån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	159,359.00
2489	Halsbukta Båtforening		41,400.00
5330	Styrehonorar		240,000.00
5400	Arbeidsgiveravgift	14.10% av 5330 - Styrehonorar	33,840.00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	Renovasjon	1,000.00
6330	Vaktmestertjenester	Vaktmester - Løpende tjenester	70,000.00
6340	Lys, varme, energi	Gatebelysning, garasjeanlegg, idrettsanlegg	90,000.00
6391	Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	Pelias skadedyr.	12,000.00
6395	Sommer- og vinterkostnader	Container, feiing, strøing og snøbrøyting.	250,000.00
6500	Verktøy	Diverse materialer og verktøy	4,000.00
6560	Rekvisita		10,000.00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	300,000.00
6610	Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	250,000.00
6620	Reparasjon og vedlikehold uteområde	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	50,000.00
6640	Periodisk vedlikehold	Rådgivning og kontroll tak/rør.	300,000.00
6695	Forsikringsskadesaker	Egenandel forsikring	12,000.00
6710	Forretningsførerhonorar	Justert i henhold til KPI - 3,1%	205,000.00
6726	Honorar for juridisk bistand		300,000.00
6900	Elektronisk kommunikasjon		4,000.00
6940	Porto og andre forsendelseskostnader		12,000.00
6980	Elektroniske fellesavtaler	I henhold til økningen fra Telia.	865,000.00
7410	Kontingenter	Asker Velforbund	1,000.00
7450	Kontingent boligbyggelaget	Kontingent ABBL.	500.00
7500	Forsikringspremie		965,000.00
7710	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	.....	2,000.00
7770	Bank og kortgebyrer	.....	8,000.00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	110,588.00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	1,080.00
Sum kostnader			**4,297,767.00**

Resultat

Sum	**69,988.00**

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	229,347.00
Tilbakeføring avskrivninger	0.00
Avdrag langsiktig gjeld	-159,359.00
Endring disponible midler	69,988.00

Budsjetterte inntekter	Budsjetterte kostnader	Budsjettert resultat
4,367,755.00	**4,297,767.00**	**69,988.00**

Budsjett 2026 for Nordre Nesøya Sameie

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3601	FELLESUTGIFTER		2,728,000.00
3609	Halsbukta båtforening	.....	10,000.00
3610	1 GARASJE		445,000.00
3612	LEIE GARASJE AV NNS		10,000.00
3629	Strøm el-bil		29,500.00
3652	NESØYA FELLESVEL - Frivillig kontigent		12,500.00
3659	Tilleggsforsikring - Tilbygg		100,755.00
3690	AVDRAG LÅN	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	150,000.00
3695	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	130,000.00
Sum inntekter			**3,615,755.00**

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2231	Gjeldsbrevlån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	159,359.00
2489	Halsbukta Båtforening		41,400.00
5330	Styrehonorar		240,000.00
5400	Arbeidsgiveravgift	14.10% av 5330 - Styrehonorar	33,840.00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	Renovasjon	1,000.00
6330	Vaktmestertjenester	Vaktmester - Løpende tjenester	70,000.00
6340	Lys, varme, energi	Gatebelysning, garasjeanlegg, idrettsanlegg	90,000.00
6391	Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	Pelias skadedyr.	12,000.00
6395	Sommer- og vinterkostnader	Container, feiing, strøing og snøbrøyting.	250,000.00
6500	Verktøy	Diverse materialer og verktøy	4,000.00
6560	Rekvisita		10,000.00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	300,000.00
6610	Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	250,000.00
6620	Reparasjon og vedlikehold uteområde	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	50,000.00
6640	Periodisk vedlikehold	Rådgivning og kontroll tak/rør.	300,000.00
6695	Forsikringsskadesaker	Egenandel forsikring	12,000.00
6710	Forretningsførerhonorar	Justert i henhold til KPI - 3,1%	205,000.00
6726	Honorar for juridisk bistand		300,000.00
6900	Elektronisk kommunikasjon		4,000.00
6940	Porto og andre forsendelseskostnader		12,000.00
6980	Elektroniske fellesavtaler	I henhold til økningen fra Telia.	865,000.00
7410	Kontingenter	Asker Velforbund	1,000.00
7450	Kontingent boligbyggelaget	Kontingent ABBL.	500.00
7500	Forsikringspremie		965,000.00
7710	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	.....	2,000.00
7770	Bank og kortgebyrer	.....	8,000.00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	110,588.00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	1,080.00
Sum kostnader			**4,297,767.00**

Resultat

Sum	**-682,012.00**

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	-522,653.00
Tilbakeføring avskrivninger	0.00
Avdrag langsiktig gjeld	-159,359.00
Endring disponible midler	-682,012.00

Budsjetterte inntekter	Budsjetterte kostnader	Budsjettert resultat
3,615,755.00	**4,297,767.00**	**-682,012.00**

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie onsdag 28.01.2026 kl. 16:00 - Digitalt på min side .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styrelder Lars Christiansen ble valg som møteleder

Totalt antall stemmer: 51

- Blankt: 13
- For: 38
- Mot: 0

1.2 Valg av protokollfører

Kasper Johansen Forsstrøm v/ABBL foreslås som protokollfører.

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

Totalt antall stemmer: 49

- Blankt: 10
- For: 38
- Mot: 1

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 51 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 3 fullmakter, totalt 51 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Kasper Johansen Forsstrøm.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Bruce Lethuillier foreslås som seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Bruce Lethuillier velges som seksjonseier til å medundertegne protokollen

Totalt antall stemmer: 49

- Blankt: 11
- For: 37
- Mot: 1

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjent.

Totalt antall stemmer: 49

- Blankt: 10
- For: 27
- Mot: 12

2. Økning av felleskostnader

I henhold til § 10 tredje ledd, første punktum om fellesutgifter og fellesinntekter i Nordre Nesøya sameie sine vedtekter, skal fastsettelse av felleskostnader gå igjennom årsmøtet.

Nordre Nesøya står ovenfor en krevende økonomisk situasjon, og er avhengig av å øke felleskostnadene, for å kunne sikre videre drift av sameiet.

De senere årene har kostnadene til drift og vedlikehold økt betydelig. Et konkret eksempel er forsikringspremien som i perioden 2020–2025 har økt med om lag 60 %, tilsvarende rundt kr 300 000. Til sammenligning har felleskostnadene i samme periode økt med cirka 35 %. Styret arbeider aktivt med å stabilisere den økonomiske situasjonen, blant annet gjennom reforhandling og eventuelt bytte av eksisterende avtaler som den nevnt ovenfor.

Styret har tidligere orientert og presentert tallmateriale som underbygger situasjonen Nordre Nesøya sameie står i. Vedlagt følger en regnskapsrapport samt to budsjettutkast, som viser henholdsvis ingen økning og en økning på 25%. Basert på budsjettutkastene for 2026 vil sameiet kunne havne i en likviditetsskvis, dersom økningen av felleskostnadene ikke vedtas snarest.

Risiko for kostnadsøkninger som ikke er inkludert i budsjettet

- Det er budsjettert med kr 300 000 til inspeksjon av rør og lett vedlikehold. Eventuelle kostnader til utskifting eller større rehabilitering av rør eller tak er ikke inkludert.
- Posten for reparasjon og vedlikehold er basert på gjennomsnittlige kostnader de siste fem årene, og tar ikke høyde for ekstraordinære eller uforutsette utgifter.

Vedtak:
Økning av felleskostnader med 25% fra 01.02.26 ble vedtatt.

Totalt antall stemmer: 48

- Blankt: 4
- For: 25
- Mot: 19

Protokoll ekstraordinært møte for Nordre Nesøya Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Lars Christiansen (sign.)	29.01.2026
Sekretær	Kasper Johansen Forsstrøm (sign.)	29.01.2026
Protokollvitne	Bruce Nicolas Lethuillier (sign.)	28.01.2026

Energiattest



Adresse **Myrveien 30D, 1397 NESØYA**	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357441**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16264369**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **604**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **155,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **155,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **249,08**

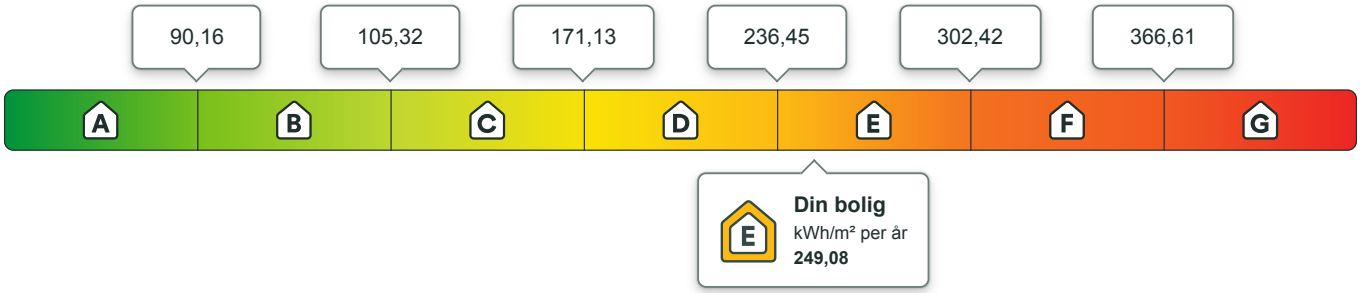
Myrveien 30D, 1397 NESØYA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
45 507,52	**276,89**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Myrveien 30D, 1397 NESØYA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Myrveien 30D, 1397 NESØYA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 24: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Myrveien 30D, 1397 Nesøya
Gnr. 40, Bnr. 604, Snr. 1, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
7260020

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 481 99 385

E-post: waqas.sharif@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
