

Sundlia 9C



Velkommen til

Sundlia 9C



Salgsoppgaven produsert 15. oktober 2025

Nesøya

Nydelig rekkehus; høyt og fritt med solrike uteplasser, magisk sjøutsikt og rett til båtplass. Bad og kjøkken fra 2019.

Prisantydning	7 650 000,-
Fellesgjeld	13 621,-
Omkostninger	192 950,-
Totalpris	7 856 571,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 865,-
BRA-i	105 kvm
Totalt BRA	110 kvm
Soverom	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1963
Ansvarlig megler	Nadia Strand
Telefon	970 98 060
E-post	n.strand@nordvikbolig.no







HØYDEPUNKTER

- Nydelig rekkehus over to plan.
- Fleksibelt og innholdsrikt hjem.
- Rett til båtplass etter tildeling av styret.
- Stor adkomstterrasse mot syd.
- Herlig terrasse utenfor stuen.
- Fantastisk utsikt over fjorden.
- Veranda v/hovedsoverommet.
- Gode solforhold hele dagen.
- Nyere skipsgulv fra Berry Alloc.
- Flere rom er malt i senere år.
- Utstrakt bruk av gulvvarme.
- Flott kjøkken; stilrent og luftig.
- Epoq-innredning montert i 2019.
- Kjøkkenøy med induksjonstopp.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Innbydende stue m/store vinduer.
- Både åpen peis og varmepumpe.
- Varmepumpen installert i 2022.
- Bad og separat wc-rom fra 2019.
- Utsøkt bad med marmordetaljer.
- Varmekabler og stor regnfallsdusj.
- Opplegg for vaskemaskin montert.
- Tre soverom samlet i u. etasjen.
- Lave felleskostnader i sameiet.
- Kabel-tv og internett inkludert.

Arealer og innhold

BRA-i:	105 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	110 kvm
TBA:	71 kvm

Beskrivelse

Rekkehus med følgende planløsning:
Underetasje 45 kvm BRA-i: Gang, bad/vaskerom, toalettrom, tre soverom og to boder.
1. etasje 60 kvm BRA-i: Entré, gang, kjøkken, spisestue og stue.

BRA-e: Redskapsbod på ca 3,2 kvm og plastbygd bod på ca 2 kvm.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Veranda ved soverom 1 på ca 5,5 kvm og nord-vestvendt terrasse på ca 7 kvm i underetasjen. Sydvendt terrasse ved inngangspartiet på ca 36 kvm. Nord-vestvendt balkong ved stuen på ca 22 kvm.

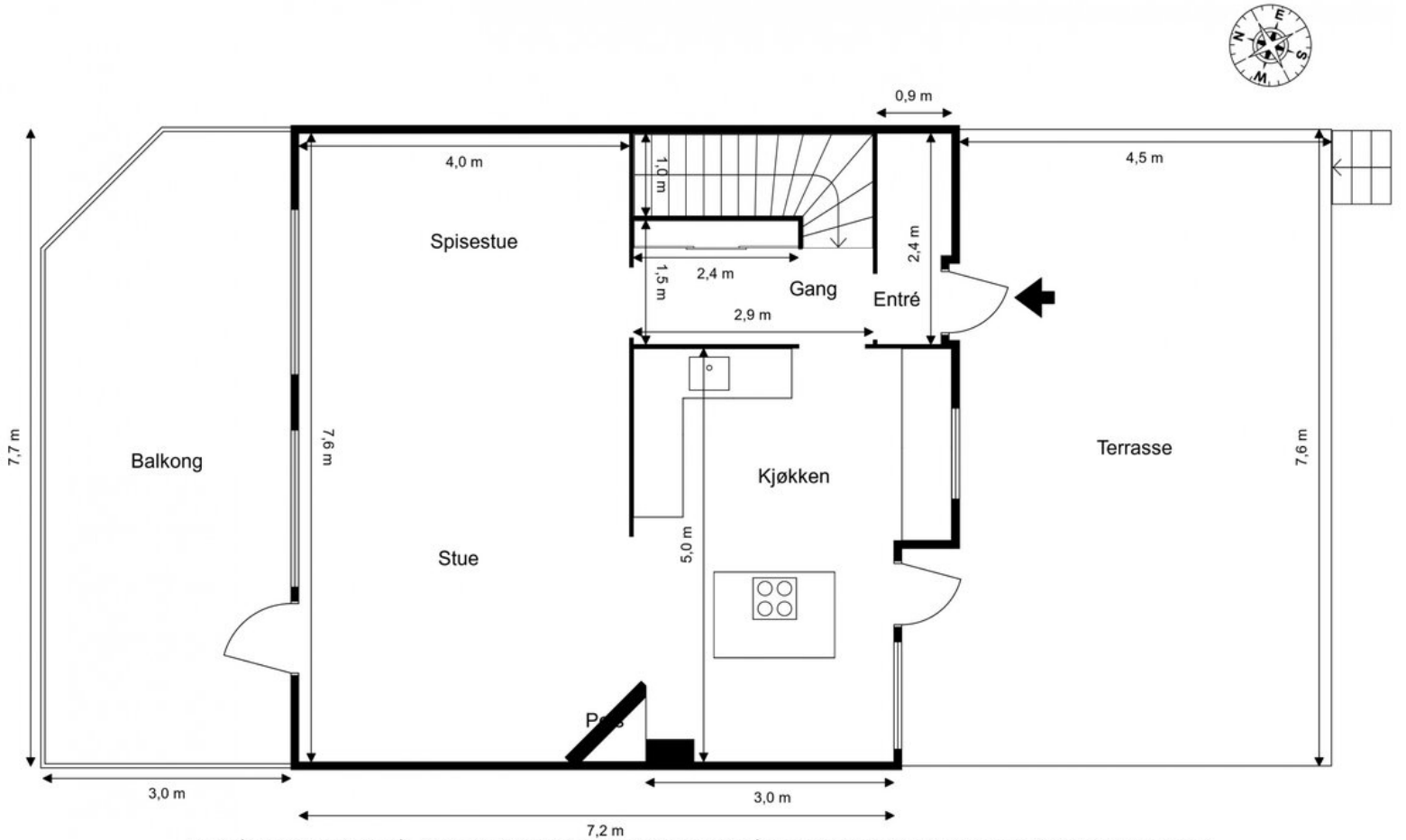
Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

Deler av entré i 1. etasje og bad/vaskerom i underetasje, samt toalettrommet er opprinnelig byggemeldt som bod. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

BOLIGTAKSTMANNEN

Sundlia 9C, 1397 Nesøya

1. Etasje

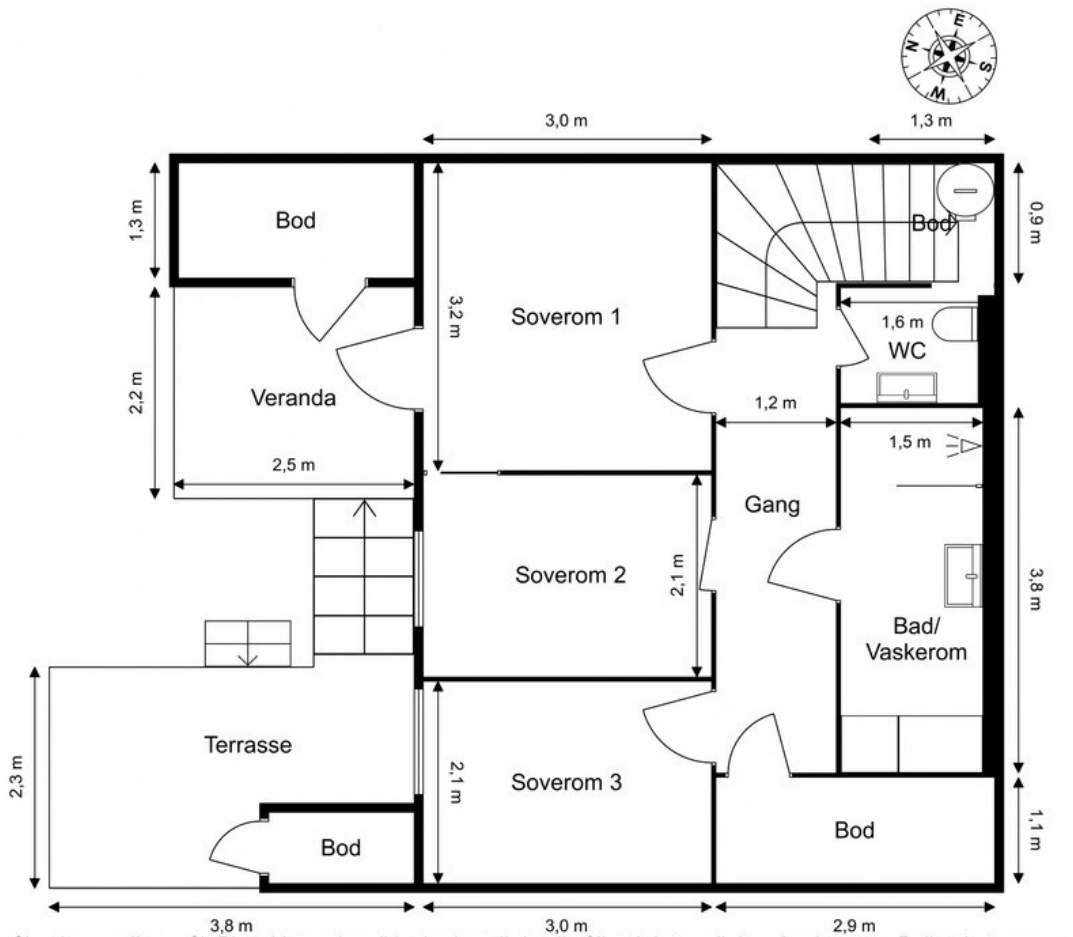


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Sundlia 9C, 1397 Nesøya

U. Etasje



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





Kort om eiendommen

Bo tett på sjøen, i trygge og fredfulle omgivelser. Nesøya er ensbetydende med sommeridyll; bading, båtliv og lange, lyse sommernetter.

Her vil hele familien trives, med gangavstand til skole, barnehager og flere fritidstilbud. Fra Nesøya går det en ekspressbuss til Oslo i rushtiden - kun 4. min fra boligen.

Ikke nok med det, med boligen følger det rett til båtplass etter tildeling av styret i Halsbukta Båtforening.

Slående sjøutsikt og solrike uteplasser venter, og huset ligger høyt, fritt og usjenert i en rolig blindvei.

Her får man et påkostet familiehjem, med fleksibel og innholdsrik planløsning over to etasjer. Gulvet er byttet ut, og boligen kan skilte med bl.a. bad og kjøkken fra 2019, sep. wc og 3 soverom.

Gjennomtenkte detaljer møter behagelig komfort, med peis i stuen, nyere varmepumpe og harmoniske fargevalg!



Ditt nye hjem – rom for rom

Entré

Velkommen inn i et gjennomført familiehjem med god fleksibilitet og moderne fargevalg. Ytterdøren er fra 2022, og vel inne har boligen en liten entré med trendy spilevegger og enstavs laminatgulv. Entreen glir sømløst over i en gang, der yttertøyet ryddes enkelt bort i en plassbygd skyvedørsgarderobe med fronter fra 2024.

Alle oppholdsrommene fikk nytt gulv i tidsrommet 2023 til 2025. Gulvet er et lekkert skipsgulv fra Berry Alloc, som bidrar til en flytende overgang mellom sonene. Flere rom er malt i senere tid, og boligen er holdt i en fargepalett som gir fullstendig harmoni. Trappen fra 1. etasje ender i en gang med gulvvarme og to hendige boder. Deler av entré er byggemeldt som bod.

Kjøkken

Innenfor gangen oppe har boligen et flott kjøkken; stilrent og moderne med godt lysinnslipp og direkte utgang til adkomstterrassen. Terrassen er perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Kjøkkenet er direkte tilknyttet stuen, og det er god kontakt mellom sonene. Sammen utgjør de en perfekt ramme for et godt familieliv. Skap- og benkeplassen er meget god, og tre seksjoner inkluderer en stor kjøkkenøy for sosial matlaging.

Kjøkkenøya er et fint samlingspunkt, utmerket for måltider, gode samtaler og lekselesning mens middagen tilberedes. Innredningen ble levert av Epoq i 2019, med glatte fronter holdt i en mørk og trendy blåfarge. Ingenting er overlatt til tilfeldighetene, og både tak og vegger er malt i den samme blånyansen.

Oppvaskkummen har gullfarget armatur og er nedfelt i en lekker marmorplate.

Håndtakene matcher armaturet, og for et luftigere uttrykk er overskap i stor grad droppet til fordel for åpne flater. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap, egen fryser og en induksjonstopp på kjøkkenøya. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap. Ved kokesonen har kjøkkenet en takhengt ventilator, og downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene.

Stue og spisestue

Stuen er åpen, skjermet og innbydende; uten direkte innsyn. Store vinduer i front sørger for flotte lys- og utsiktsforhold, inkludert en glassdør til den

solrike terrassen mot sjøen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Ekstra takhøyde bidrar til en luftig atmosfære, og det flotte skipsgulvet kombineres med gjennomtenkte farger for et delikat uttrykk. Med både åpen peis og nyere varmepumpe får man det lunt og godt i stuen. Utformingen gjør rommet enkelt å møblere, og stuen er naturlig inndelt i ulike soner. Utenfor kjøkkenet samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

Bad/wc/vaskerom

I underetasjen har boligen et bad og et separat wc-rom vegg i vegg. Begge rommene ble smakfullt pusset opp i 2019. Badet har store, hvite gulvfliser i marmormønster, mens veggene er kledd med sortmalte flater og matchende fliser.

Uttrykket er gjennomtenkt, med detaljer i sort og gull for et eksklusivt preg. Varme er lagt i gulvet, og et dusjhjørne er utstyrt med slukrenne, regnfallsdusj og vegg av herdet glass. Langs den ene veggen har badet en marmorplate, og under benken er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Baderomsinnredningen består av en sort skuffeseksjon med benkeplate i marmor, et høyskap i samme stil og en toppmontert servantskål av marmor. Servanten er plassert under et rundt speil, og skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Wc-rommet har hvite heksagonfliser på gulvet, og en kontrastvegg med vakker tapet gir ekstra liv til rommet. I rommet er det vegghengt toalett og en benkeplate med tilhørende servant.

Toalettrommet er byggemeldt som bod og deler av bad/vaskerom er byggemeldt som bod/tørkerom.

Soverom og garderobe

Tre stilfulle soverom er samlet i underetasjen, meget praktisk hvis man har små barn. Alle soverommene er utstyrt med varme under skipsgulvet. Hovedsoverommet er et nydelig tilholdssted i hverdagen, med spilevegg som sengegavl og direkte utgang til verandaen.

En stilig skyvedør tar deg inn til et av de øvrige rommene, som i dag benyttes som et walk-in closet. Garderoben har et stort skap med hyller, skuffer, klesoppheng og sorte fronter i profilert utførelse. Også på det siste soverommet er det plass til seng, skap evt. en kommode.

Gangen oppe er innredet med en stor garderobe, og godt med ekstra lagringsplass finnes i to uteboder og i to boder tilknyttet gangen.

1. Etasje





































Underetasje
















LARRAÑAGA









Uteområde

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge omgivelser med gangavstand til skole, barnehager og fritidsaktiviteter. Nærområdet byr på ekte idyll med bading, båtliv og fullstendig ro, i et tilbaketrukket, men likevel sentralt område på populære Nesøya – et av landets mest attraktive steder å bosette seg.

Fra boligen tar det ca. 10 minutter å gå ned til Halsbukta båtforening, der rett til båtplass følger med i salget. Styret i Halsbukta Båtforening tildeler båtplasser. Rekkehuset ligger høyt og fritt til, i en stille og rolig blindvei med lite trafikk og mye sol. Plasseringen gir glimrende utsikt mot fjorden, Oslo og naturen, hvor Holmenkollen skimtes i det fjerne. I front grenser tomten til et lite skogholt, og på inngangssiden ligger boligen et nivå nedenfor veien.

Det er med andre ord tilnærmet ingen direkte innsyn til huset. Fra veien går det en trapp ned til inngangen og en herlig terrasse vendt mot syd. Terrassen måler ca. 36 kvm, oppgradert med nytt dekke i 2022.

Levegger mot naboene gir fin skjerming, og mot gaten bidrar en høy hekk til å skape et usjenert uterom. Hekken er plantet over et skrånende bed med støttemur av naturstein.

Belysning er montert, og terrassen har markise, et lite overbygg og glassdør fra kjøkkenet. På motsatt side forlenges stuen av en nordvestvendt terrasse, der utsikten viser seg fra sin beste side. I 2022 fikk terrassen en stor, elektrisk markise for ekstra komfort. Det er levegger på begge sider, og størrelsen gir flere soner til ulikt bruk. Her finner man enkelt roen, og terrassen innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

Hovedsoverommet har utgang til to overbygde uteplasser mot nordvest; en veranda på ca. 5,5 kvm og en terrasse som måler ca. 7 kvm. Sammen med trappen fra veien er uteplassene i front beiset i 2025. Solen holder seg på tomten fra tidlig morgen til sent på kveld, der morgensolen nytes til fulle ved inngangen før kveldssolen gir deg magiske kvelder på terrassen med sjøutsikt.






9D
C



Ditt nye nabolag?

Rekkehuset ligger i et sjønært, idyllisk og svært etterspurt boligområde på Nesøya i Asker kommune. Nesøya er ei øy i Oslofjorden, og ble på midten av 1970-tallet bosted for flere kjente og velstående mennesker. Kombinasjonen av sjøliv og nærheten til hovedstaden gjør at øya i dag er å regne som et av Norges mest attraktive steder å bo. Boligen er plassert nær Nesøybrua, så man får ingen store problemer med trafikk når man skal av øya.

Fra boligen er det kort vei til flotte rekreasjonsområder og et godt kollektivtilbud, og det tar ca. 10 minutter å gå ned til Halsbukta båtforening, der boligen har rett til båtplass. Styret i Halsbukta Båtforening tildeler båtplasser til de som har meldt seg. Alt er med andre ord tilrettelagt for pur sommeridyll med bading og båtliv. Det er også nærhet til fotballbane, lysløype, idrettshall, treningssenter, alpinanlegg, tennisanlegg og ridesenter m.m.

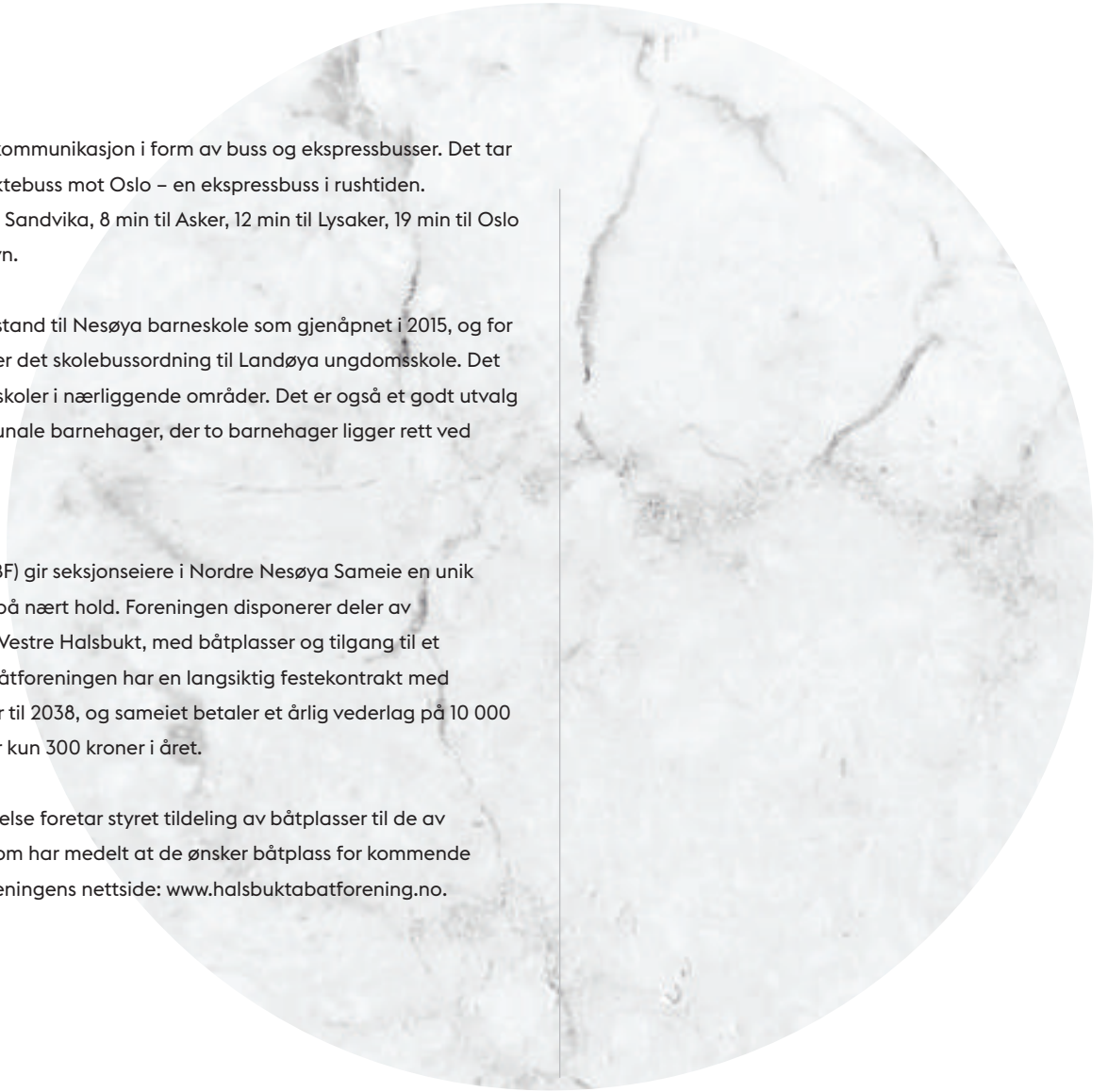
Hvamodden er et populært badested med sandstrand, gresslette og lekeapparater. I tillegg er det fine turmuligheter på Brønnøya og i Vestmarka.

Brønnøya har eget naturreservat, med adkomst via kabelferge sommerstid og med flytebro over sundet vinterstid. Nesøya har også et naturreservat, nemlig Nesøytjernet som ligger midt på øya, i gangavstand fra boligen. Tjernet er kjent for sin sjeldne flora og dyreliv. På sørsiden ligger det også en trollsk urskog med turstier.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Nesøya, som ligger ca. 15 minutter unna til fots. Det er kort vei til både Coop Mega, Meny Slependen og Rema 1000 Billingsletta, og for shoppingmuligheter har Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter et godt og variert utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud.

IKEA, Asker, Bekkestua og Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde.



Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og ekspressbusser. Det tar ca. 4 minutter å gå til direktebuss mot Oslo – en ekspressbuss i rushtiden.
Med bil tar det ca. 6 min til Sandvika, 8 min til Asker, 12 min til Lysaker, 19 min til Oslo S og 64 min til Oslo lufthavn.

Fra boligen er det gangavstand til Nesøya barneskole som gjenåpnet i 2015, og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Landøya ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder. Det er også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, der to barnehager ligger rett ved skolen.

Båtforening
Halsbukta Båtforening (HBF) gir seksjonseiere i Nordre Nesøya Sameie en unik mulighet til å nyte sjølivet på nært hold. Foreningen disponerer deler av strandsonen ved Østre og Vestre Halsbukt, med båtplasser og tilgang til et attraktivt maritimt miljø. Båtforeningen har en langsiktig festekontrakt med sameiet fra 1989, som løper til 2038, og sameiet betaler et årlig vederlag på 10 000 kroner. Medlemskap koster kun 300 kroner i året.

Ved båtsesongens begynnelse foretar styret tildeling av båtplasser til de av foreningens medlemmer som har medelt at de ønsker båtplass for kommende sesong. Les mer på båtforeningens nettside: www.halsbuktabatforening.no.





Sundlia 9C

Nabolaget Halsåsen/Odden - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nesøya skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	**14 min** 1.1 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	**4 min** 2.5 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 326 elever, 20 klasser	**8 min** 3.6 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 425 elever, 23 klasser	**7 min** 4.3 km
Holmen videregående skole 76 elever	**4 min** 2.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**7 min** 2.9 km

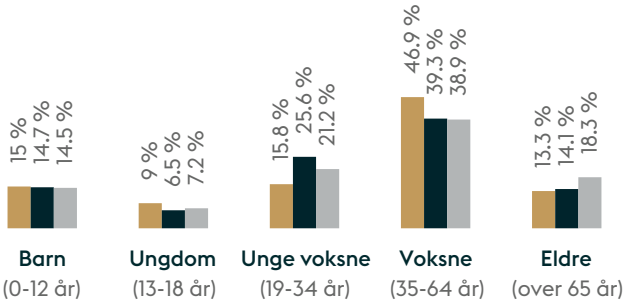
Offentlig transport

Grønsund Linje 265, 265E	**4 min** 0.3 km
Billingstad stasjon Linje L1	**23 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 18.1 km
Oslo Gardermoen	**50 min**

Barnehager

Bikuben barnehage (1-5 år) 40 barn	**14 min** 1.1 km
Nesøya barnehage (1-5 år) 46 barn	**14 min** 1.2 km
Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 ... 111 barn	**20 min** 1.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Halsåsen/Odden	1 224	487
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sundveien ballplass	6 min
Grønsundvn. ballbinge	12 min
SATS Billingstad	14 min
Feel24 Billingstad	21 min

«Respektabelt. Høflige naboer. Trygt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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


Nesøya skole
og idrettshall







Informasjon

Sundlia 9C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0227/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sundlia 9C, 1397 NESØYA
Gnr 40, bnr 604, snr 36 i Asker kommune

Selger
Per Thomas Omholt

Kjøpesum og omkostninger
7 650 000,- (Prisantydning)
13 621,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 663 621,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
191 570,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
192 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
207 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 856 571,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 871 271,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Antall soverom
3

Solforhold
Selger opplyser om at det er sol fra tidlig morgen til sen kveld midtsommers. Du har morgensol på terrassen ved inngangspartiet og kveldssolen får du på uteplassen som vender mot fjorden.

Forklaring areal
BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Eksempler: boder som tilhører boenheten.

TBA: Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Parkering

Sameiet har etablert felles ladestasjoner utendørs som benyttes via appen Charge365. Det er ikke montert felles ladere inne i garasjeanlegget.

Selger disponerer i dag en leid garasjeplass som er utstyrt med egen lader. Det er mulighet for ny eier å inngå ny leieavtale direkte med eieren av denne garasjen.

Det er gratis gateparkering i området, også rett utenfor eiendommen. I tillegg finnes det merkede parkeringsplasser for sameiets beboere og gjester flere steder, samt mulighet for parkering utenfor området der garasjene ligger.

Gateparkering skjer for øvrig i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Modernisering og påkostninger

2019:

- Det opplyses i tidligere salgsrapport at baderommet og kjøkkenet ble totalrenovert.

- Samtidig ble det gjennomført overflatebehandling av WC-rom som også ble pusset opp i 2019.

- I tillegg ble den elektriske installasjonen vesentlig oppgradert samme år.

2022:

- Det ble installert ny kurs til varmepumpe. Varmepumpe ble installert.
- Screens på terrassedøren og 2 vinduer mot inngangsparti og ny motorisert markise over terrasse mot sjøen.
- Ny inngangsdør
- Nytt gulv i hele 1. etasje, gang og alle soverom - skipsgulv fra Barry Alloc.
- Nytt terrassegulv på forsiden av huset. Det ble lagt undertak på balkongen.

2023:

- Innvendig tappekran til utekran ble montert

2024:

- I regi av sameiet ble det gjennomført rørfornying/strømping av avløpsrør under rekkehusene.
- Nye skyvedører i gangen.

2025:

- Det ble installert ny komfyrvakt og ny varmefolje på soverom 1 og 2.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i februar 2022. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Bad og toalett er pusset opp under tidligere eier i 2019. Det er bilder av arbeidet og fakturaer. Rørlegger: MW Ytterstad AS Badet for øvrig: Amundsen bad & flis Elektriker: TT Elektro AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Bad er pusset opp under tidligere eier i 2019. Det er bilder av arbeidet og fakturaer. Rørlegger: MW Ytterstad AS Badet for øvrig: Amundsen bad & flis.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Bad er pusset opp under tidligere eier i 2019. Det er bilder av arbeidet og fakturaer. Rørlegger: MW Ytterstad AS Badet for øvrig: Amundsen bad & flis.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Nytt terrassegulv på forsiden av huset. Lagt selv.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Elektriker - bad og kjøkken: TT Elektro AS - 2019 Elektriker - ny kurs til varmepumpe, ny utekontakt, kabler mellom kontakter i stue og ny komfyrvakt: Spot On - 2022 og 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Rørfornying/strømping av avløpsrør under rekkehusene i sameiet - utført av firma på oppdrag fra sameiet. Utført i 2024 under denne boligen.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Satt opp en liten utebod på terrassen nede. Søkt og godkjent av sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. - Gulv er byttet i hele 1. etasje, gang nede og alle soverom - skipsgulv fra Barry Alloc - 2023 til 2025 - egeninnsats - Varmepumpe er installert i 2022 - Buskerud Varmepumpeservice - Innvendig tappekran til utekran - 2023 - Sofienberg rør - Screens på 3 vinduer mot inngangsparti - 2022 - Kjells Markiser - Stor ny markise over terrasse mot sjøen - 2022- Kjells Markiser - Malt flere rom - 2022-2025 - egeninnsats - Ny inngangsdør - 2022 - egeninnsats - Nye skyvedører i gang - 2024 - egeninnsats.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsrapport innhentet av forrige eier i forbindelse med salg av boligen i 2021/2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Salgsoppsoppgave og tilstandsrapport innhentet av forrige eier i forbindelse med salg av boligen 2021/2022.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Nabovarsel fra Sundveien 25A: Det skal bygges enebolig og garasje på tomten som ligger foran sameiet. Huset ligger langt lavere i terrenget enn denne boligen, så man ser det ikke ut vinduene og det skjermer ikke for utsikten.

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektrisk arbeid utført i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Påkostet og gjennomført rekkehus over to plan, herav en underetasje. Byggeår er 1963. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket her flatt tekket med takplater av galvanisert stål. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og baderom. Vannledninger i kobber og rør i rør system. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Det er montert varmepumpe i stuen. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2000 plassert i bod. Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Elektrisk vifte på baderom, omluftsfilter på kjøkkenet.

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

Arealer og byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport utført av Johannes Barbantonis, datert 08.10.2025. Byggemåte er kun et utdrag av boligrapportens fullstendige opplysninger, for ytterligere informasjon se vedlagt rapport.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 23
TG-2: 4
TG-3: 0
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-2:

- Drenering: Bygget fra 1963 mangler trolig grunnmursplast. Terrengforhold gjør kontroll vanskelig.
- Kjøkken: Omluftsventilator med kullfilter gir ikke tilfredsstillende avtrekk iht. krav. Mekanisk avtrekk anbefales.
- Trapp: Mangler håndløper og har for store åpninger i rekkverk.
- Varmtvannsbereder: Over 20 år gammel, plassert i rom uten sluk og vannstopp.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. For mer informasjon om byggemåte og teknisk tilstand henvises det også til rapporten. Meglerforetaket anbefaler alle interessenter å lese gjennom hele salgsoppgaven med vedlegg og å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Vaskemaskin og tørketrommel

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, 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.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming

Rekkehuset oppvarmes elektrisk med en varmepumpe fra 2022 i stuen, supplert av gulvvarme på badet, i gangen nede og på alle soverommene. Service ble utført på varmepumpen i 2024, og gulvvarmen på to av soverommene er etablert i 2025. For vedfyring er det en åpen peis i stuen. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med elektrisk vifte på badet og en kullfilterventilator på kjøkkenet.

Varmtvannstanken rommer 198 liter og er plassert i den ene boden. I regi av sameiet ble det i 2024 gjennomført rørfornying av avløpsrørene under rekkehusene.

El-anlegget er oppgradert i 2019, 2022 og 2025. Arbeidene i 2019 gjaldt det nye badet og det nye kjøkkenet, mens arbeidet ellers inkluderte ny utekontakt, ny komfyrvakt, ny kurs til varmepumpen og nye kabler mellom kontaktene i stuen. Sikringsskapet har automatsikringer og er montert i en av bodene.

I 2023 ble det satt inn en ny innvendig tappekran til utekranen. Kjøkkenet er utstyrt med en aquastopp og en komfyrvakt fra 2025.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 205 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 865,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring, forretningsførsel, renter og avdrag på andel fellesgjeld, grunnpakke tv/internett fra Telia, drift og vedlikehold av fellesområder.

Felleskostnadene fordeles slik:
Fellesutgifter kr 1 695
Renter og omkostninger lån kr 79
Avdrag lån kr 91

I tillegg er det en frivillig kontingent på kr 100,- dersom man ønsker medlemskap i Nesøya Fellesvel (forfaller i juli måned). Det samme gjelder for medlemskap i Halsbukta Båtforening. Dette medlemskapet koster kr 300 årlig (forfaller i januar måned).

Felleskostnader
Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra sameiet eller økte utgifter etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det kan evt. foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Øvrige kostnader
Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm, osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kommunale avgifter

Kr 16 616,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Verisure kr 705,- pr mnd.
- Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 280 153
Som sekundærbolig: kr 5 120 612

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Nordre Nesøya Sameie, orgnr. 890222102

Om sameiet

Boligen er tilknyttet Nordre Nesøya Sameie. Eiendommen gnr. 40, bnr. 604 i Asker, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 138 seksjoner. Sameiet har organisasjonsnummer 890 22 102. Forretningsfører er ABBL.

Utført vedlikehold og påkostninger:

- Rehabilitering av avløpssystemer (strømpetrekking) i følgende husrekker: Sundlia 7 A–D, Sundlia 9 A–D, Myrveien 11 A–D, Halsåsen 7 A–D
- Fellesledning mellom Halsåsen 5 og 7 strømpet til kommunal kum
- Fyllmasse kontrollert ved tennisbanen, Øverbergveien og Halsåsen 1 – ingen tiltak nødvendig.
- Trapper rehabilitert ved Myrveien 22, mellom Myrveien 26D og 28A og nye trapper bygget ned til Myrveien 20–22
- Råteutbedring i garasje Myrveien 30 og Sundveien (garasje nr. 18)
- Ny lekeplass – total rehabilitering og oppgradering av Myra lekeplass fullføres våren 2025
- Elbil-ladeanlegg etablert og satt i drift 9. april 2025
- Råte- og fuktsaker behandlet og enkelte avvist (Myrveien 6, 11B, Halsåsen 4A)
- Båtforeningen har kjøpt et låsbart stålskap som styret i sameiet også kan benytte

Planlagt / pågående vedlikehold (2025 og videre)

- Full kartlegging av rør og avløp i hele sameiet for å få oversikt over tilstanden – grunnlag for videre prioriteringer.
- Videreføring av rehabilitering av rør i de husrekker som ikke er tatt.
- Digitalisering av arkiv – planlagt gjennomført i løpet av 2025 (budsjettert opptil kr 75.000,-)
- Vedlikeholdsplan skal utarbeides (helhetlig plan for teknisk oppfølging)
- Rehabilitering av trapper – videre arbeid der behov avdekkes
- Ferdigstillelse av lekeplassprosjektet våren 2025
- Evaluering av brannverntiltak og eventuell felles kontroll
- Utbedring av eventuelle setningsskader ved Halsåsen 9 etter Elvia-arbeid
- Oppsetting av nye garasjer i samarbeid med nytt garasjelag
- Oppfølging av forsikringssaker (bl.a. vannskader og svertesopp)
- Videre bruk av trepleiefirma for fagmessig vurdering og beskjæring av trær
-Kommunal kum ved Myrveien 30 meldt inn til kommunen for utbedring

Sameiet tok i 2024 opp et lån på 2 millioner kroner for å finansiere større vedlikeholdsprosjekter som rørrehabilitering, etablering av elbilladestasjon og oppgradering av lekeplasser.

Felleskostnadene ble økt med 7 % fra januar 2024 og 11,25 % fra oktober 2024. Etter en midlertidig reduksjon ved årsskiftet er de fra mai 2025 justert opp med 9,1 %, blant annet som følge av økte kommunale avgifter og prisvekst.

Man har mulighet til å være medlem i Nesøya Fellesvel og Halsbukta Båtforening mot å betale en årlig velavgift. Medlemskap er frivillig.

Oppsetting av nye garasjer
Styret har gjennom avholdt årsmøte fått avklart at riving og oppsetting av nye garasjer skal skje gjennom sameiet og et nytt og formalisert garasjelag; sameiet og garasjelaget skal virke uavhengig av hverandre. Det vil da være de som er medlemmer av garasjelaget som har ansvaret for garasjelaget. Denne seksjonen har ikke andel i garasjelaget og disponerer ikke egen garasjeplass.

Dokumenter fra årsmøtet kan oversendes ved henvendelse til megler.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Overdragelse av seksjon skal meldes skriftlig til forretningsfører og styret.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 13 621,-pr. 25.09.2025

Lånenummer: 94907084161, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2025: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 25.09.2025: 1 879 597
Andel av saldo: 13 621
Første termin/første avdrag: 07.12.2024 (siste termin 07.11.2034)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 338,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 1 541 879,-. Underskuddet i 2024 skyldtes hovedsakelig store vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider, blant annet rørrehabilitering, etablering av elbilladere og oppgradering av lekeplass. Kostnadene oversteg budsjettet, og felleskostnadene ble justert for sent, noe som førte til lavere inntekter og behov for låneopptak.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 1 172 500,-. Underskuddet i 2025 skyldes høye vedlikeholdsutgifter kombinert med for lave felleskostnader tidlig i året.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerde rundt de enkelte sameieres særlige bruksrettsområde. Hekkplanting eller lignende beplantning kan anvendes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Selger opplyser om at det avholdes frivillig dugnad hver vår.

Dyrehold

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.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 93394969

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 91 358 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Sameiet har egen tennisbane og lekeplass som kan benyttes.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Nabolaget består av rekkehus og eneboliger.

Skoler og barnehager

Bikuben Barnehage
Nesøya barnehage
Vendla barnehage

Nesøya barneskole
Landøya ungdomsskole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser i skriv datert 26.09.2025 at det verken foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen i kommunens arkiver. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Dog finnes det byggetegninger som er stemplet av kommunen 16.12.1961.

Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjentmelding for nytt vindfang og veranda datert 23.07.1996. Skrivet innehold vilkår om byggemåte og avstander. Det er uklart om vilkårene er oppfylt. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre. Dokumentet følger vedlagt til salgsoppgaven.

Avvik fra opprinnelige byggetegninger:
- Deler av entré i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som bod. Arealet er i dag innlemmet til bruk som entré.
- Toalettrom i underetasjen er byggemeldt som bod.
- Deler av bad/vaskerom i underetasjen er byggemeldt som bod og tørkerom.

For at rommene lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen til sameiet er stor og er underlagt 7 reguleringsplaner:
- Del av Sundveien, Myrveien og Øverbergveien datert 24.04.1981
- Nordre Nesøya datert 16.12.1926
- Omreg. Sundveien, Sundlia, Brobakken datert 09.09.1987
- Del av Nordre Nesøya datert 24.02.1961
- Nordre Nesøya sameie datert 24.03.1970
- Del av Nordre Nesøya datert 02.09.1957
- Omreg. for del av GBNR. 40/604, Nordre Nesøya sameie datert 05.03.1980

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, gang-/sykkelvei, annen veigrunn, kjørevei, felles avkjørsel, høyspenningsanlegg, felles parkeringsplass og felles grøntareal.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse, nåværende parkering og nåværende småbåthavn i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035. Deler av eiendommen ligger i hensynssone for landskap.

Sundveien 25A er ubebygget og regulert til bolig. På reguleringskartet er det tegnet inn to boliger på eiendommen. Selger opplyser om at det blir liggende langt ned i terrenget i forhold til dette rekkehuset.

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av:

Dagboknr 18489, tinglyst 24.09.1979, type heftelse: Panterett for sameiet med kr. 10.000,- til kr. 15.000,- som sikkerhet for betaling av fellesutgifter.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr 3332, tinglyst 03.10.1959, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn. og veg, med flere bestemmelser - Eldre kjøpekontrakt for da tomten ble solgt til byggelaget som oppførte rekkehusene på feltet. Avtalen gir naboeiendom rett til å tilknytte seg ledningsnett for vann- og avløp. Kjøperen fikk rett til å benytte strandarealer ved Østre og Vestre Halsbukt.

Dagboknr 443, tinglyst 31.01.1961, type heftelse: Elektriske kraftlinjer - Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger over eiendommen. De gis og rett til å anlegge tre transformatorer.

Dagboknr 2126, tinglyst 26.03.1969, type heftelse: Best om garasje/parkering, med flere bestemmelser - Skjøte fra da borettslaget på eiendommen ble avviklet og eiendommene ble overført til eier. Sameiekontrakt fra 1968 gjelder.

Dagboknr 18489, tinglyst 24.09.1979, type heftelse: Bestemmelse om gjerde, bebyggelse, garasje/parkering med flere bestemmelser. Erklæring/avtale om panterett - Sameiekontrakt fra 1979 mellom beboerne på feltet. Beboerne har rådighet ca. 8 meter ut fra husvegg på for- og bakside. Det skal ikke benyttes gjerder rundt den enkelte sameiers spesielle hagaarealer, men hekk eller lignende kan benyttes. Utvendige endringer og skifte av farge skal godkjennes av styret. De som har betalt for garasjeenhet må betale forholdsmessig andel av driftsutgifter for garasjen. Hver sameier likter å betale sin forholdsmessige andel av utgiftene i sameiet til drift og andel av fellesgjeld. Sameiet har pant begrenset opp til 15.000,- som sikkerhet for betaling av fellesutgifter.

Dagboknr 11605, tinglyst 13.05.1991, type heftelse: Erklæring/avtale vedr. transformatorkiosk . Bestemmelse om adkomstrett og vedlikehold - Asker Elverk får tillatelse til å sette opp og ha stående en prefabrikert transformatorkiosk på eiendommen til sameiet. De gis rett til adkomst for drift og vedlikehold.

Dagboknr 134587, tinglyst 22.02.2010, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver er Asker kommune - Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. De gis rett til adkomst for drift og vedlikehold.

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

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette

gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,654% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ABBL kr. 5 368,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. oktober 2025

Ansvarlig megler

Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER

Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Sundlia 9C

Sundlia 9 C
1397 NESØYA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1963
BRA: 110 m^2
BRA-i: 105 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	23	4	0	0

Supertakst
GNR: 40 BNR: 604 SNR: 36
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Sundlia 9 C
1397 Nesøya

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliktt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36360

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Skrånede tomt, med terrasse på hele frontside gjør at terrengforhold ikke kan kontrolleres.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne sannsynligvis grunnmursplast.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se "rom under terreng".

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverkspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak

Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid. Det bør monteres vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra bereder.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er blitt foretatt endinger i U-etg, hvor soverom 2 kan brukes som soverom eller som walk in closet til hovedsoverom. Tiltakene er ikke søknadspliktige tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.9.2025	**8.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Per Thomas Omholt**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Medlem av NITO

BOLIGTAKSTMANNEN

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør Og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sundlia 9 C, 1397 Nesøya**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**40**	Bruksnr:	**604**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**36**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1963**						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Påkostet og gjennomført rekkehus. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket her flatt tekket med takplater av galvanisert stål. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Det opplyses i tidligere salgsrapport at baderommet og kjøkkenet ble totalrenovert. Samtidig ble det gjennomført overflatebehandling av WC-rom som også ble pusset opp i 2019. Det er fremlagt bilder av arbeidet og fakturaer. Rørlegger: MW Ytterstad AS Badet for øvrig: Amundsen bad & flis Elektriker: TT Elektro AS I tillegg ble den elektriske installasjonen vesentlig oppgradert samme år.	Ja
2022	Det ble installert ny kurs til varmepumpe. Varmepumpe ble installert av Buskerud Varmepumpeservice AS. Screens på terrassedøren og 2 vinduer mot inngangsparti og ny motorisert markise over terrasse mot sjøen montert av Kjells Markiser. Ny inngangsdør og nytt gulv i hele 1. etasje, gang og alle soverom - skipsgulv fra Barry Alloc (egeninnsats). Nytt terrassegulv på forsiden av huset. Det ble lagt undertak på balkongen.	Ja

2023	Innvendig tappekran til utekran ble montert av Sofienberg Rør AS.	Ja
2024	I regi av sameiet ble det gjennomført rørfornying/strømping av avløpsrør under rekkehusene. Nye skyvedører i gangen (egeninnsats).	Ja
2025	Det ble installert ny komfyrvakt og ny varmefolje på soverom 1 og 2. Levert av spot-on /elektroimportøren.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	50	45	5	0	13
1. etasje	60	60	0	0	58
Totalt m²	**110**	**105**	**5**	**0**	**71**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	45	41	4	Gang, bad/vaskerom, WC-rom, og 3 soverom.	2 boder.
1. etasje	60	60	0	Entre, gang, kjøkken, spisestue og stue.	
Totalt m²	**105**	**101**	**4**		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal er det en redskapsbod i veranda på ca. 3,2 m2 og en plastbygd bod på terrassen mot nordvest med gulvareal på ca. 2 m2. Mulighet for å leie garasjeplass, ellers gateparkering etter gjeldene regelverk. Boligen har rett til båtplass i Halsbukta båtforening, se www.halsbuktabatforening.no. Felles eiet tomt på totalt ca. 91.674 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Skrånede tomt, med terrasse på hele frontside gjør at terrengforhold ikke kan kontrolleres. Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne sannsynligvis grunnmursplast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se "rom under terreng".

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

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

Grunnmur er i hovedsak dekket til og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

6.3 Støttemur



Støttemur i terrassen mot syd, er oppført med naturstein.

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-1**

6.4 Rom under terreng



Fuktmålinger på overflater til yttervegg i boden - rom under terreng - viser normale fuktverdier.



Fuktmålinger på overflater til utforende vegger i rom under terreng, viser normale fuktverdier.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Rom under terreng er mot sør og er bad/vaskerom, WC-rom og 2 boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Bad/vaskerom ble i følge tidligere salgsoppgave totalrenovert i 2019. WC-rom ble renovert samme år.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

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

Det er pga. bygningsmessige hindringer (betongvegger eller flis) ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Det ble målt på overflater i vegg under terreng (bodene og bad/vaskerom) og ved måling av relativ fuktighet måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det gjøres oppmerksomt på at utforende vegger under terreng er uansett en skadeutsatt konstruksjon og målinger kun gjelder for der målingene ble foretatt.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Det er etablert en sydvendt terrasse ved inngangspartiet på ca. 36 m2, en nord-vestvendt balkong med tilgang fra stuen på ca. 22 m2, en veranda med tilgang fra soverom 1 på ca. 5,5 m2 og en nord-vestvendt terrasse på ca. 7 m2. Markise på den sydvendte terrassen og motorisert markise på balkongen. Samtlige uteplasser er i trekonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt gulv ble lagt i den sydvendte terrassen i 2022. Trapp fra veien samt uteplassene mot nordvest ble beiset i 2025. Motorisert markise på balkongen ble installert i 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket på balkongen er på 100 cm og tilfredsstiller dagens krav, rekkverket til verandaen er på ca. 90 cm og tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med glassruter og kodelås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdøren er fra 2022. Balkongdøren er med glass fra 1996, fastkarmsvindu i stuen (på midten) er fra 1973, den til høyre i stuen er med glass fra 2004. Vinduene på kjøkkenet er fra 2004, 2014 og terrassedøren fra 2001. I U-etg er vinduene og balkongdøren fra 2003.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for fastkarmsvindu i stuen fra 1973 som er med isolerglass (glass er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi. Fastkarmsvindu i stuen får dermed TG2 resten av vinduene og dører er TG1.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er blitt gjort arbeid med taket etter byggeår, men det ukjent hvilket år.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.10 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Tekket med taksteins emitterte stålplater (Decra eller tilsvarende).	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er blitt gjort arbeid med taket etter byggeår, men det ukjent hvilket år.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Eneste målbare avvik på ca. 18 mm gjennom hele rommet ble registrert fra peisen mot hjørne på kjøkkenet mot naboen i vest. Ellers ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.
Etter min mening er det ikke behov for tiltak. Registrert skjevhet kun på den ene siden av kjøkkenet kan også skyldes feil montering av gulv. Ønsker man å avdekke årsak til påviste svekkelse må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

6.13 Ildsted/Skorstein



Åpen, plassbygd peis plassert i spisestue/stue.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Benkeplate er i marmor, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp plassert i kjøkkenøy, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.15 Lovlighet

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

Det er blitt foretatt endinger i U-etg, hvor soverom 2 kan brukes som soverom eller som walk in closet til hovedsoverom. Tiltakene er ikke søknadspliktige tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

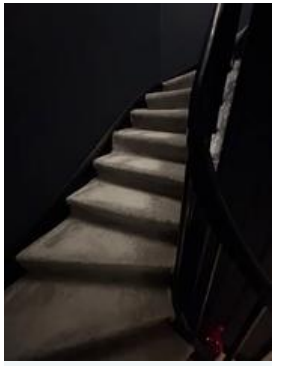
6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom	TG-1

Det ble framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning, når det gjelder lekkasjevarsling fra sisterne.

6.17 Trapp



Innvendig trapp er en lukket, teppebelagt tretrapp.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket, teppebelagt tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.18 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

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

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og baderom.

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.19 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran lett tilgjengelige bak inspeksjonsluke på WC-rom.



Rørfordelerskap plassert i vegg på WC-rom.

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

6.20 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod2.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Arbeid på bad og kjøkken av TT Elektro AS i 2019. 2022 og 2025 ble det installert ny kurs til varmepumpe, ny utekontakt, kabler mellom kontakter i stue og ny komfyrvakt.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmepumpe i stuen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Det ble sist utført service på anlegget i 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.22 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i bod1.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid. Det bør monteres vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra bereder.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave totalrenovert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

Det er etablert servantskap med benkeplate i marmor og toppservant i marmor med ettgreps blandebatteri. Benkeplate med plass til vaskemaskin og tørketrommel under. Dusjnisje med fast montert skillevegg i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og elektrisk avtrekk.

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

Ventilasjon

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

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

Fuktmåling

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

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

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Rekkehus

U. etasje



1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Omholt, Per Thomas	9578-5997-4-16849	2025-09-29 13:57:40

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. sep. 2025

Oppdragsnummer
33-0227/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sundlia 9C, 1397 NESØYA

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Per Thomas Omholt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93394969
Forsikret i: Gjensidige ASA - gjennom sameiet

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og toalett er pusset opp under tidligere eier i 2019. Det er bilder av arbeidet og fakturaer. Rørlegger: MW Ytterstad AS Badet for øvrig: Amundsen bad & flis Elektriker: TT Elektro AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad er pusset opp under tidligere eier i 2019. Det er bilder av arbeidet og fakturaer. Rørlegger: MW Ytterstad AS Badet for øvrig: Amundsen bad & flis

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad er pusset opp under tidligere eier i 2019. Det er bilder av arbeidet og fakturaer. Rørlegger: MW Ytterstad AS Badet for øvrig: Amundsen bad & flis

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt terrassegulv på forsiden av huset. Lagt selv.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker - bad og kjøkken: TT Elektro AS - 2019 Elektriker - ny kurs til varmepumpe, ny utekontakt, kabler mellom kontakter i stue og ny komfyrvakt: Spot On - 2022 og 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying/strømping av avløpsrør under rekkehusene i sameiet - utført av firma på oppdrag fra sameiet. Utført i 2024 under denne boligen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Satt opp en liten utebod på terrassen nede. Søkt og godkjent av sameiet.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Gulv er byttet i hele 1. etasje, gang nede og alle soverom - skipsgulv fra Barry Alloc - 2023 til 2025 - egeninnsats - Varmepumpe er installert i 2022 - Buskerud Varmepumpeservice - Innvendig tappekran til utekran - 2023 - Sofienberg rør - Screens på 3 vinduer mot inngangsparti - 2022 - Kjells Markiser - Stor ny markise over terrasse mot sjøen - 2022- Kjells Markiser - Malt flere rom - 2022-2025 - egeninnsats - Ny inngangsdør - 2022 - egeninnsats - Nye skyvedører i gang - 2024 - egeninnsats

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport innhentet av forrige eier i forbindelse med salg av boligen i 2021/2022

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppsoppgave og tilstandsrapport innhentet av forrige eier i forbindelse med salg av boligen 2021/2022

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Nabovarsel fra Sundveien 25A: Det skal bygges enebolig og garasje på tomten som ligger foran sameiet. Huset ligger langt lavere i terrenget enn denne boligen, så man ser det ikke ut vinduene og det skjermer ikke for utsikten.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 33-0227/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Omholt, Per Thomas	**2025-09-29**

Identifikasjon

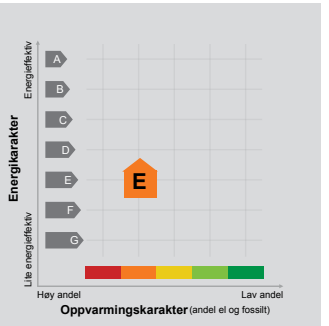
bankID Omholt, Per Thomas

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sundlia 9C
Postnummer	1397
Sted	NESØYA
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	604
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16263826
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173908
Dato	28.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 10 594 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 594 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.:	40	**Bnr.:**	604	**Fnr.:**		**Snr.:**	**36**

Merknad:	**Saksbehandler - dato**
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Julie Oldeide, 26.09.25

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.

ASKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Rådhuset - 1371 ASKER

Ole Henrik Bjørge
Sundlia 9 C
1315 NESØYA

DERES REF.:	VÅR REF.:	ARKIVNR:	DATO:
	TEBYHJJ S96/06263	L42 &18-BY40/604 seksjon 36 L030663/96	23.07.96

GNR. 40, BNR. 604 (SEKSJ. 36) GODKJENT MELDING FOR NYTT VINDFANG OG VERANDA BOLIG I SUNDLIA 9 C. BYGGHERRE: OLE HENRIK BJØRGE

Byggemelding datert innkommet 26.06.96 for veranda og nytt vindfang..
Bygnings- og reguleringssjefen har ingen merknader til at byggearbeid settes igang, etter at vilkår nedenfor er oppfylt.

Hvis byggestart skjer før fristen for nabovarsel er utløpt, må naboer skriftlig ha gitt uttrykk for at de ikke har noen merknader. Det presiseres her at kvittering på mottatt nabovarsel ikke automatisk betyr at naboen har fraskrevet seg retten til å komme med merknader innen 2-ukers fristen.

Innløper nabomerknader, må byggesaken behandles som vanlig byggesak.

For øvrig på følgende vilkår:
1. Skillevegg mellom verandaer for Sundlia 9C og 9D må utføres som en brannhemmende bygningskonstruksjon B 30. Det samme kravet gjelder for vegg i vindfang mellom Sundlia 9C og 9B, jfr. BF. 30:41.

2. Inntegnet veranda må utføres med rekkverk med høyde minst 0,9 m, samt at åpninger i rekkverk ikke må være bredere enn 0,1 m. Rekkverk må ha en slik utforming at det hindrer klatring, jfr BF. 44:31 og 44:33.

- Gebyr må være betalt senest 6 uker fra dags dato
- Oppmålingsvesenet kontaktes for ajourføring
- Eventuelle installasjoner i bakken må være avklart

MRK.: Veranda er godkjent med bredde inntil 3,0 m. Hjørne av veranda mot (naboleilighet) Sundlia 9 B blir utført med en 45 graders vinkel. Dette er også gjort på veranda for (naboleilighet) Sundlia 9D mot vest. Ved bygging av veranda for Sundlia 9B og 9A, blir disse utført på samme måte som Sundlia 9D og 9C for å oppnå samhørighet for rekkehusene.

Tore Vik
Bygnings- og reguleringssjef

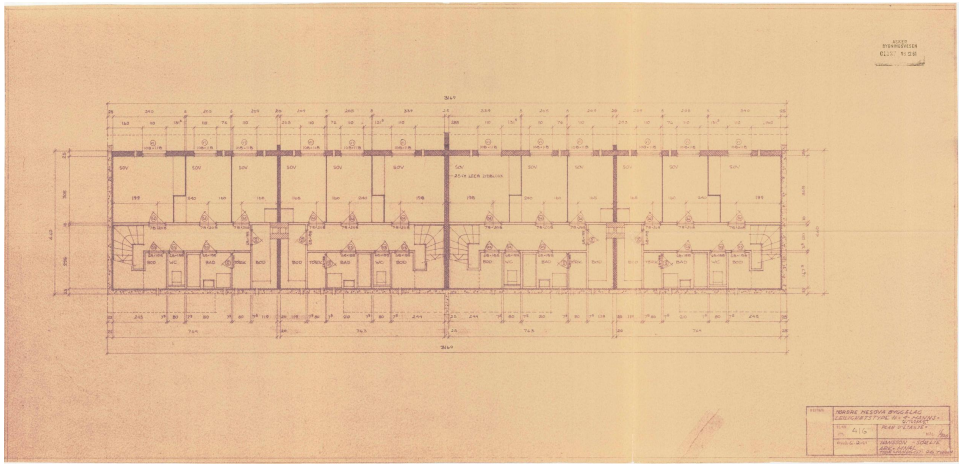
Hans Jørgen Jakobsen
Bygningskontrollør

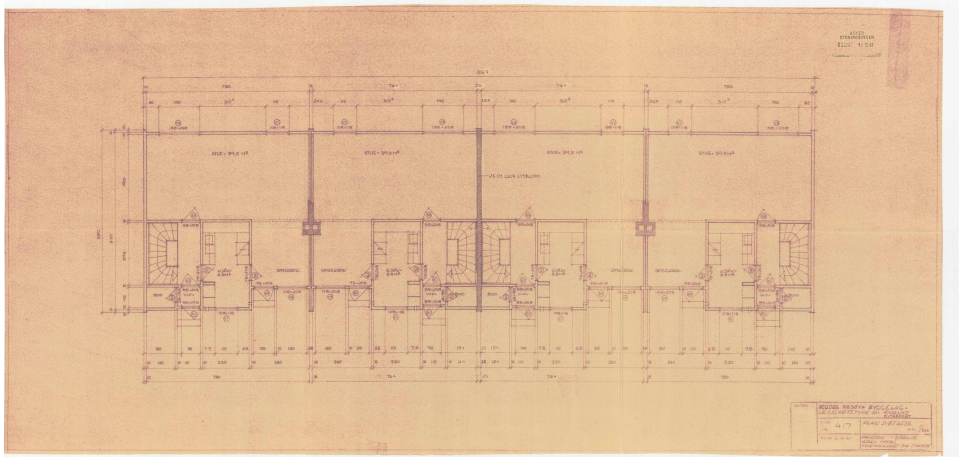
Knud Askers vei 25
Postboks 353
1371 Asker

Telefon: 66 90 90 54
Telefon: 66 90 90 55
Telefax: 66 90 90 58

Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202

Org.nr. 944 382 038 mva.





Utskriftsdato: 25.09.2025

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

Grunnkart

Eiendom: 40/604/0/36
Adresse: Sundlia 9C
Dato: 25.09.2025
Målestokk: 1:2500

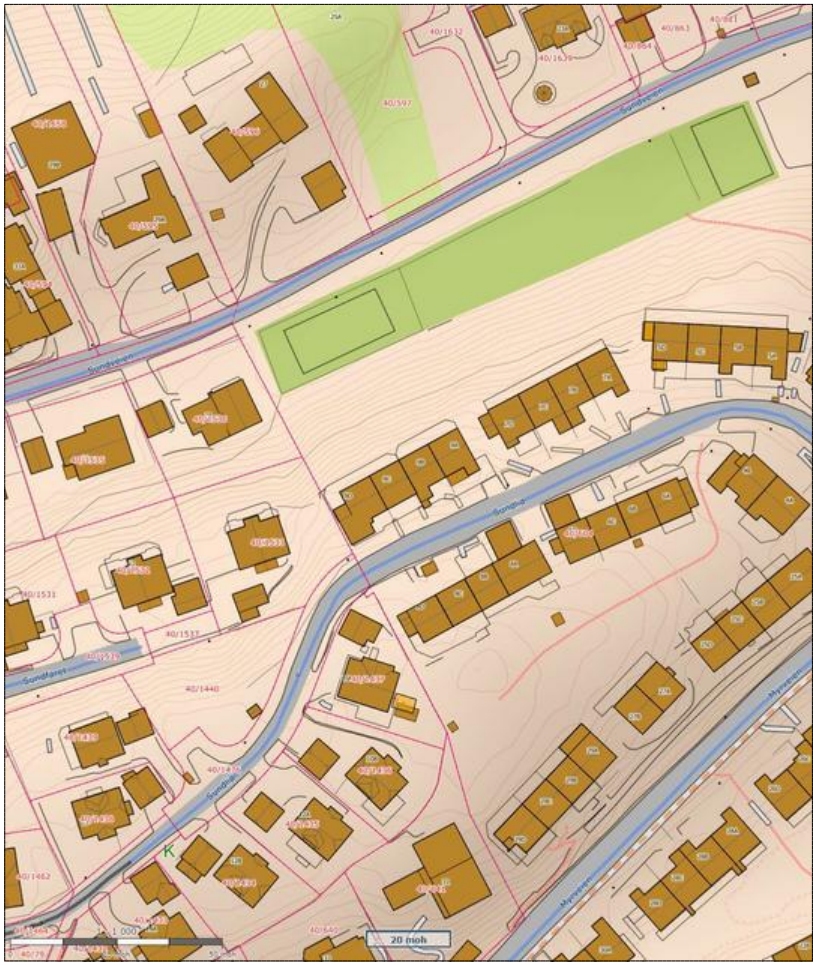
N

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.



Asker kommune

Kartutsnitt

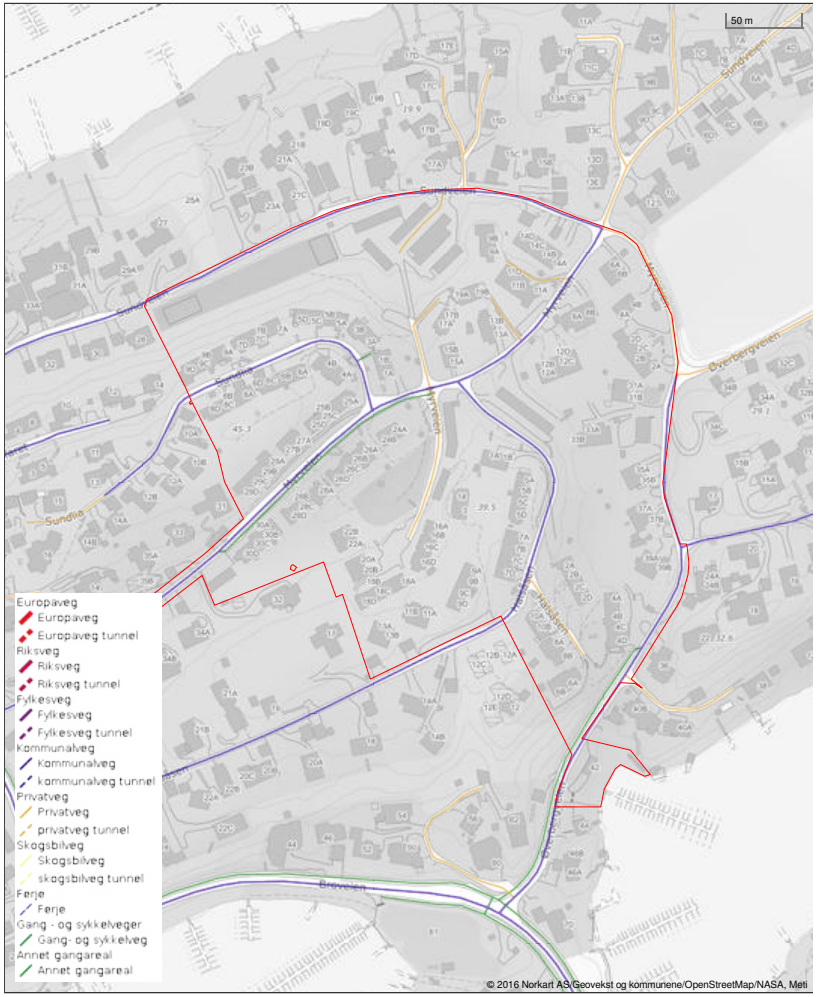
N

Målestokk: 1:1000
Dato:26/9-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Utskriftsdato: 25.09.2025

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.

Ledningskart

Asker kommune

Eiendom: 40/604/0/36
Adresse: Sundlia 9C
Dato: 25.09.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

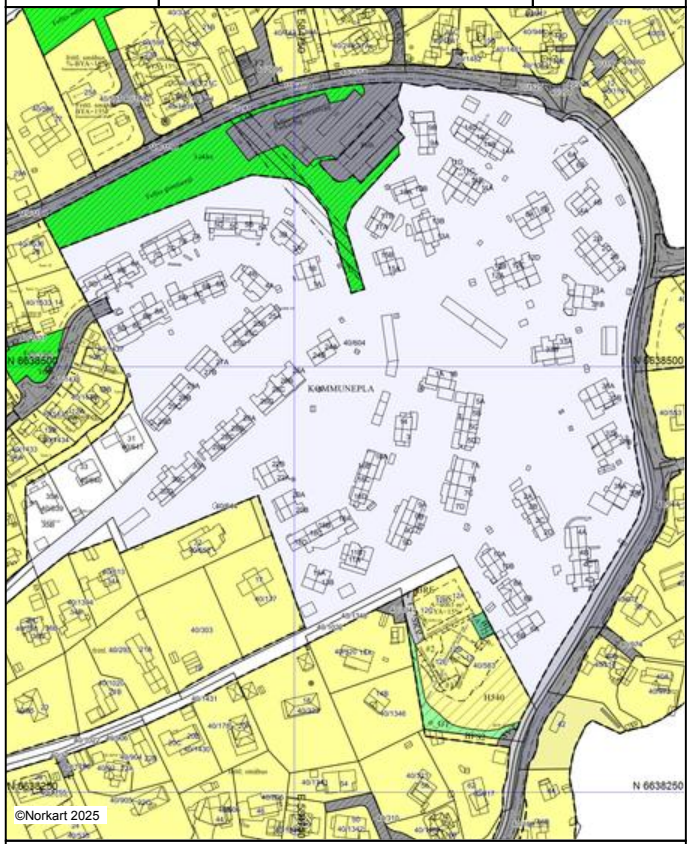
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/604/0/36
Adresse: Sundlia 9C
Dato: 25.09.2025
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 kommunaltekn
- 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
- Regulert tomtegrense
- 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

Boligopplysninger:

Nordre Nesøya Sameie
SUNDLIA 9 C
1397 NESØYA

Vår ref.: 564/36
Type: Sameie
Eiere: Per Thomas Omholt

Organisasjonsnr: 890 222 102 **Seksjonsnr:** 36

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 865**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER		1 695
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN		79
	AVDRAG LÅN		91
Tilleggsytelser:	NESØYA FELLESVEL - Frivillig kontigent (forfall hver 12. md.)	(100,00 i Jul. 25)	0
	Halsbukta Båtforening (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Jan. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	13 621	Gjeld siste årsoppg.:	14 404
Klient ajourf. lån:	1 879 597	Klient gj. s. årsoppg.:	1 988 099

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907084161, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2025: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 25.09.2025: 1 879 597
Andel av saldo: 13 621
Første termin/første avdrag: 07.12.2024 (siste termin 07.11.2034)

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 - 2024

		Gjeld:	14 404	Andre inntekter:	938
Annen formue:	15 338	Utgifter:	226		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 40/604 - seksjon:36
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Nordre Nesøya Sameie
SUNDLIA 9 C
1397 NESØYA

Vår ref.: 564/36
Type: Sameie
Eiere: Per Thomas Omholt

Organisasjonsnr: 890 222 102

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 93394969

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

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 uteareales 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 møtelederes 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.

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 mislighold 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 Nybergs

Turi Nerdrum

Rolf Olsen

Nesøya, den 1/2 1989

Alf Klein

Edda Kippestad

Bj Helland

Undertegnede, Kurt Haug, bekrefter herved at

Bjørn Nyberg

Turi 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 Kippestad

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

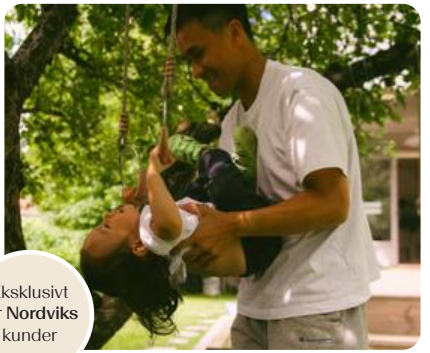
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 33-0227/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sundlia 9C 1397 NESØYA

Betegnelse: Gnr 40, bnr 604, snr 36 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no