NORDVIK

# Halsåsen 10A

3 soverom | 152 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

# Halsåsen 10A

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 26 | Om boligen |
| 37 | Kontaktinfo |
| 40 | Vedlegg |
| 42 | Tilstandsrapport |
| 68 | Egenerklæringsskjema |
| 75 | Andre vedlegg |
| 163 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 167 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 168 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 07.08.2026










# Nøkkelinformasjon

Tomannsbolig med egen gårdsplass og 2 garasjer - Båtplass* - Hage - Barnevennlig nabolag - Solrikt og usjenert

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 990 000,-** |
| Omkostninger | **200 840,-** |
| Totalpris | **8 203 802,-** |
| Fellesgjeld | **12 962,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **2 370,-** |
| BRA-i | **152 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Tomannsbolig** |
| Byggeår | **1963** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

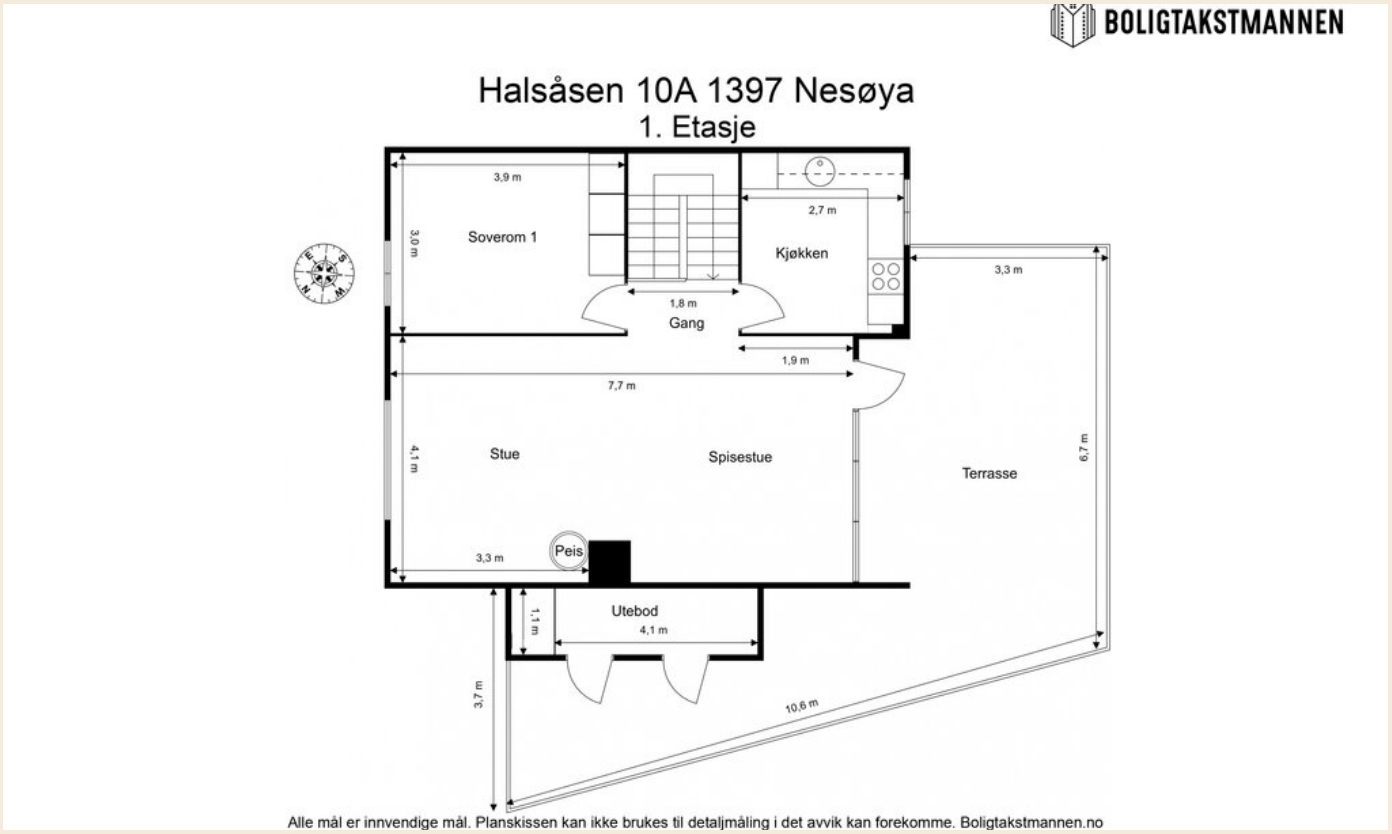
Baldur Sveinsson i Nordvik Asker presenterer Halsåsen 10A.

Her bor du i rolige og sjønære omgivelser, med kort vei til badeplasser, flotte turområder, skoler, barnehager og kollektivtransport. Boligen har en god planløsning fordelt over to etasjer og representerer en spennende mulighet for deg som ønsker å modernisere og skape et hjem tilpasset egne ønsker og behov.

Høydepunkter:
God intern beliggenhet
Mulighet for å leie båtplass i båtforeningen med god ansiennitet
To garasjer med strøm, samt biloppstillingsplass
Opprinnelig 4 godkjente soverom
Solrike og usjenerte uteplasser
Sosialt og barnevennlig bomiljø med fine fellesarealer
Gangavstand til skole, barnehager og ekspressbuss til Oslo
Ca. 6 min til Sandvika, 8 min til Asker og ca. 19 min til Oslo

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 63 kvm







**Underetasje**
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 102 kvm


























































10
years warranty
on inverter motor


Til salgs















# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
33-0149/26

**Boligtype og eierform**
Tomannsbolig (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Halsåsen 10A, 1397 NESØYA
Gnr 40, bnr 604, snr 133 i Asker kommune

**Selgere**
Ina Agerup Eidsgaard
Bjørn Agerup
Lill Agerup
Johannes Agerup
Siril Agerup Hektoen

**Kjøpesum og omkostninger**
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
200 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
220 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 190 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 210 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
1963

**Etasje**
2

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 152 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 165 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 94 kvm. Entré, gang, kjellerstue, gang, 2 boder, vaskerom, baderom og 2 soverom.
BRA-e: 8 kvm. Utebod med tilgang via egen inngang ved boligens inngangsparti.
Total BRA: 102 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Gang, soverom, kjøkken, spisestue og stue.
BRA-e: 5 kvm. Utebod ved terrassen.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 39 kvm. Hjørneterrasse med tilgang fra stue/spisestue og terreng.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis / Findens, datert 07.07.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

**Standard**
Halsåsen 10 A er en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1963, fordelt over underetasje og 1. etasje.

I underetasjen kommer man inn i en entré med flislagt gulv og malte overflater på vegger og himling. Videre er

det en gang med flislagt gulv og malte overflater samt garderobeskap. Kjellerstuen har vegg til vegg teppe på gulvet, panel i vegger, malt himling og gulvvarme, samt en barløsning med skap. En egen gang har flislagt gulv med gulvvarme, panel i vegger og himling, trappoppgang samt bod under trappen med bereder, vannmåler med stoppekran og tilgang til krypkjeller.

Vaskerommet og baderommet er begge våtrom med tettesjikt fra byggeår og må totalrenoveres. Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, gulvmontert klosett, dusjkabinett samt varmekabler i gulv og himling med takplater.

Soverom 2 har teppe på gulv, tapet i vegger og malt himling, panelovn og skap. Soverom 3 har teppe på gulv, tapet i vegger, malt himling og skyvedørsgarderobe. På de originale tegningene var det opprinnelig tre soverom i denne etasjen. Soverom 2 (det største) var opprinnelig to soverom.

To boder har malt støp på gulv, panel og malt murpuss i vegger og panel i tak.

I 1. etasje leder gangen inn med parkett på gulvet, trapp, malt panel i vegger og himling samt takluke til kaldloft. Soverom 1 har vegg til vegg teppe, tapet i vegger, malt himling og garderobeskap.

Kjøkkenet har korkbelegg på gulvet, malt tapet i vegger og malt himling, med eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter bestående av høyskap, overskap og underskap. Det er fliser mellom benkeplate og overskap, benkeplate i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom, integrert oppvaskmaskin og installert komfyrvakt.

Spisestuen har parkett på gulvet, malt panel i vegger og himling samt utgang til terrasse. Stuen har parkett på gulvet, malt panel i vegger og himling og plassbygd peis, med skråtak som gir ekstra romfølelse.

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt med godt potensial: bad og vaskerom mangler tettesjikt og bør totalrenoveres, kjøkkenet har eldre innredning med rom for modernisering, og terrassen har behov for overflatebehandling og utbedring av rekkverk og konstruksjon. Samlet gir dette en bolig med gode romløsninger, attraktiv beliggenhet på Nesøya og et klart potensial for den som ønsker å sette sitt eget preg på hjemmet.

**Parkering**
Boligen har biloppstillingsplass ved inngangspartiet, samt to garasjer i felles garasjeanlegg (nr. 43 og 50), hver på ca. 14 kvm. Garasjene har vippeport i tre og installert strøm. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter i gaten utenfor boligen.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Boligen ble overtatt av nåværende eier 19. mai 2026 og de har ikke kjennskap til eiendommen.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

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, faglært

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei. Usikker på om det foreligger. Og eventuelt hvor det er

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Det er parkeringsplass rett utenfor huset, hvor det kan installeres.

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

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Oljetank er demontert. Varmepumpe.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Det ble tidligere fyrt med olje. Men ble avinstallert for mange år siden. Ble installert varmepumpe i stedet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Eiendommen selges som et dødsbo og arvinger har begrenset kunnskap til eiendommen.

Tilleggsinfo:
Selger opplyser at boligen har medlemskap i Halsbukta båtforening og dermed tilgang til å leie båtplass.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske

anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

**Bygningssakkyndig**
Johannes Barbantonis

**Byggemåte**
Boligen er et oppussingsobjekt. Vertikaldelt tomannsbolig over 2 etasjer. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og stående panel. Taket har saltaksform tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og foldet glass.

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.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 0
TG-1: 8
TG-2: 12
TG-3: 5
TG-IU: 1

Følgende er kommentert med TG3:
- Terrengforhold: Bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann: ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

- Balkong, terrasse, platting: Det er tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon og rekkverk - råteskade i konstruksjon og i rekkverk.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

- Avløpsrør: Sen eller redusert avrenning fra tappested: tett avløp eller har manglende avrenning. Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-

- Baderom: Det er ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet - fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko. Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt
etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

- Vaskerom: Det er ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet - høyt fuktinnhold i nedre del av vegg fra tilstøtende rom som indikerer utett våtrom.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-

Følgende er kommentert med TG2:
- Fuktsikring og drenering: Det er registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt. Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling.
- Krypkjeller: Krypkjeller er en risiko konstruksjon. Det er etablert inspeksjonsluke, men det er vanskelig adkomst til krypkjeller.
- Rom under terreng: Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Vinduer og dører: Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold.
- Yttervegg og fasade: Det er observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen. Saltutslag på mur eller betong, misfarging i overflater (maling, puss, panel). Det er liten lufting av kledningen: manglende lufting bak kledningen. Det er manglende musetetting i nedkant av kledning/plater.
- Takkonstruksjon og loft: Mangelfull eller begrenset lufting av konstruksjonen kan gi økt risiko for sopp-, råte- og fuktskader i loft- og takkonstruksjonen.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom. Lokal høydeforskjell innenfor 2 meter over >15 mm, total høydeforskjell i rommet på 30 mm. Det er rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange. Det er rystelser/nedbøyning ved hard gange.
- Innvendig trapp: Rekkverk er målt til ca. 96 cm og har store åpninger.
- Kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist fukt i underskap vask: tegn til tidligere fukt/lekkasje.
- Vannledninger: Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Varmesentral: Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder: Det er mangelfull lekkasjesikring. Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Skorstein over tak: Skorstein er kledd inn, ikke mulig å kontrollere eventuelle sprekker i pipeløp.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende forhold:
- Rekkverk ved trappen samt rekkverk på terrassen er utført i henhold til kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og åpninger mellom spiler/håndløper. Selv om løsningene var forskriftsmessige da de ble bygget,

innebærer avviket fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. Det stilles ikke krav om utbedring slik forholdet fremstår i dag, men det anbefales å vurdere oppgradering av rekkverkene for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med gjeldende krav.

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

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

**Innbo og løsøre**
- Kjøleskap, komfyr, vaskemaskin, stor fryser, våpenskap og stor safe medfølger handelen.

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, 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.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Oranse F

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme i kjellerstue, gang og bad.
- Panelovn
- Plassbygd peis i stue

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

**Informasjon om strømforbruk**
Det er opplyst at forbruk for 2025 var på 22426 kWh. Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

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

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 2 370,- 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 2 205,-
Renter og omkostninger lån kr 67,-
Avdrag lån kr 98,-

I tillegg betales det inn ekstra kostnader gjennom året:
- Tilleggsforsikring for tilbygg (forfaller hver 12 mnd) kr 1 104,- i juli 2025.
- 2 garasjer (forfaller hver 3. mnd) kr 1 800,- i april 2026. Kr 7 200,- i året.
- Nesøya fellesvel - Frivillig kontigent (forfall hver 12. mnd) kr. 100,- i juli 2025.
- Halsbukta båtforening (forfall hver 12. mnd) kr. 300 i januar 2026.

Felleskostnadene ble sist økt 01.02.2026 med 25%.

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 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 19 750,-pr. 2025

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 månedlig/kvartalsvis.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 589 295,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 357 179,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Nordre Nesøya Sameie, orgnr. 890222102

**Om sameiet**
Boligen er tilknyttet Nordre Nesøya Sameie. Eiendommen gnr. 40, bnr. 604 i Asker kommune er seksjonert i 138 boligseksjoner. Sameiet har organisasjonsnummer 890 222 102, og forretningsfører er Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).

Sameiet tok i 2024 opp et lån på kr. 2 000 000,- for å finansiere etablering av elbilladere og generelle vedlikeholdsarbeider. Styret opplyser samtidig at sameiet har begrensede økonomiske reserver, og at det arbeides med å styrke økonomien gjennom kostnadsreduksjoner og nødvendige justeringer av felleskostnadene.

Garasjeprosjekt
Styret arbeider med å etablere et eget garasjelag som skal utrede organisering, drift og eventuell utvikling av garasjeanlegget. Målet er at et fremtidig garasjesameie skal eie eller disponere garasjene uavhengig av Nordre Nesøya Sameie, med eget styre og egen økonomi. Det foreligger per i dag ingen vedtak om gjennomføring eller tidspunkt for etablering av nye garasjer.

Båtforening
Sameiet har strandrettigheter i Vestre Hals og Halsbukta, som disponeres av Halsbukta Båtforening. Som seksjonseier har man anledning til å søke om båtplass ved den årlige tildelingen. Bruk av båtplass må meldes til båtforeningen før hver sesong, og tildeling skjer normalt i april. Nærmere informasjon finnes på båtforeningens nettsider.

Dokumenter fra årsmøter og øvrige sameiedokumenter 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 12 962,-pr. 25.06.2026

Lånenummer: 94907084161, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.06.2026: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 101
Saldo per 25.06.2026: 1 762 804
Andel av saldo: 12 962
Første termin/første avdrag: 07.12.2024 ( siste termin 07.11.2034 )

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 1 841,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr. 1 723 109,-. Underskuddet skyldes i hovedsak høye kostnader knyttet til vedlikehold og oppgraderinger av sameiets bygningsmasse og uteområder, samtidig som sameiet har hatt høye driftskostnader. Styret peker også på økte utgifter til blant annet forsikring og nettleie, samt at sameiet har hatt behov for å styrke økonomien gjennom økning av felleskostnadene. Ved utgangen av året hadde sameiet begrensede likviditetsreserver, men styret opplyser at det arbeides med kostnadsreduksjoner og en mer bærekraftig økonomi.

Budsjettet for 2026 legger til grunn et underskudd på kr. 1 681 537,-. Det budsjetterte underskuddet skyldes fortsatt høye vedlikeholds- og driftskostnader, samtidig som styret prioriterer nødvendige tiltak knyttet til blant annet uteområder, bygninger og fellesanlegg.

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 som 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.

Boligen har en vestvendt hjørneterrasse på totalt ca. 39 kvm, med tilgang både fra stue/spisestue og fra terreng.

Båtforening
Eiendommen er tilknyttet Halsbukta Båtforening med lang ansiennitet (nr 28), og gir ny kjøper mulighet for leie av båtplass til gunstige priser sammenlignet med øvrige tilbud i området.

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.

Megler har vært i kontakt med HBF, som bekrefter at alle medlemmer som ønsker båtplass får tildelt dette. Foreningen leier p.t ut ledige plasser til eksterne når de ikke er i bruk av medlemmene, noe som sikrer god kapasitetsutnyttelse og tilgjengelighet for medlemmene.

**Adkomst**
Se kartskisse 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 visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Tomannsboligen 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 sameiets skjermede lekeplass, som ble oppgradert i 2025. Videre er det nærhet 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, 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.

**Bebyggelse**
Området består hovedsakelig 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, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. 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.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente tegninger, datert 23.10.1970. Tegningene stemmer stort sett med dagens bruk, men kjellerstuen er opprinnelig byggemeldt som hobbyrom. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

**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 fra offentlig vei via privat stikkvei.

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

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

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse, småbåthavn og parkering i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035. Deler av eiendommen til sameiet ligger i hensynssone for bevaring av landskap.

Halsåsen 12 er under oppføring av 5 enheter på naboeiendommen gbnr. 40/583 som ligger sydvest for boligen.

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 andel fellesgjeld og;

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 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 plikter 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.

**Dødsbo**
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

videre forsikring av hus og innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 63 920,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
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 7. august 2026

**Ansvarlig megler**
Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

**Meglerforetaket**
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

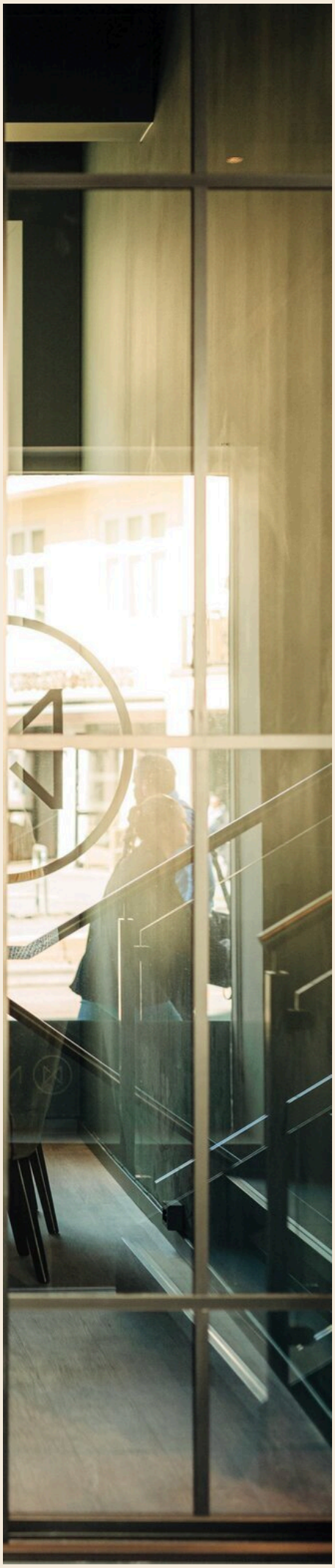
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

# Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
**66 78 71 00**





# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Halsåsen 10A

Nabolaget Halsåsen/Odden - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Nesøya skole (1-7 kl.)**<br>358 elever, 19 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Mellom-Nes skole (1-7 kl.)**<br>415 elever, 25 klasser | 7 min<br>2.5 km |
| **Billingstad skole (1-7 kl.)**<br>281 elever, 14 klasser | 7 min<br>2.8 km |
| **Holmen skole (8-10 kl.)**<br>9 elever, 4 klasser | 4 min<br>2.5 km |
| **Landøya ungdomsskole (8-10 kl....**<br>338 elever, 20 klasser | 8 min<br>3.5 km |
| **Holmen videregående skole**<br>76 elever | 4 min<br>2.5 km |
| **Nesbru videregående skole**<br>715 elever, 37 klasser | 7 min<br>2.9 km |

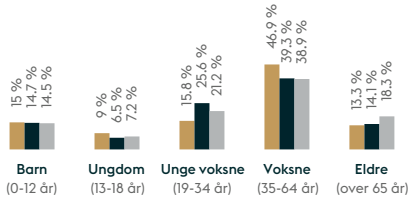
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Hals**<br>Linje 265, 265E | 4 min<br>0.3 km |
| **Billingstad stasjon**<br>Linje L1 | 6 min<br>2.2 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 20 min<br>18.1 km |
| **Oslo Gardermoen** | 50 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Bikuben barnehage (1-5 år)**<br>41 barn | 9 min<br>0.7 km |
| **Nesøya barnehage (1-5 år)**<br>42 barn | 9 min<br>0.8 km |
| **Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 ...**<br>117 barn | 23 min<br>2 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 90/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 73/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Sundveien ballplass | 6 min |
| Nesøya Idrettshall | 9 min |
| SATS Billingstad | 16 min |
| Feel24 Billingstad | 6 min |

*«Pespektabelt. Høflige naboer. Trygt.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

**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 2026


Nesøya skole
og idrettshall



# Halsåsen 10 A
# 1397 NESØYA

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Vertikaldelt tomannsbolig |
| Byggeår: | 1963 |
| BRA: | 165 $m^2$ |
| BRA-i: | 152 $m^2$ |
| Rapportdato: | 7.7.2026 (Gyldig til 7.7.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 8 | 12 | 5 | 1 |

Supertakst

GNR: 40 BNR: 604 SNR: 133

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Halsåsen 10 A
1397 Nesøya

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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**<br>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**<br>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**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

## 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.

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 3. Rapportsammendrag

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

## Elektrisk anlegg

Det har vært kontroll av el anlegget gjennomført av selskapet Elsjekk AS datert 11.08.2020, uten avvik. Likevel anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Terrengforhold | - Bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann: ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning |
| Balkong, terrasse, platting | - Det er tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon og rekkverk : råteskade i konstruksjon og i rekkverk. |
| Avløpsrør | - Sen eller redusert avrenning fra tappested: tett avløp eller har manglende avrenning<br>- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon |
| Våtrom: Baderom. - | - Det er ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet: fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko |
| Våtrom: Vaskerom. - | - Det er ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet: høyt fuktinnhold i nedre del av vegg fra tilstøtende rom som indikerer utett våtrom. |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Fuktsikring og drenering | - Det er registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt: punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling |
| Krypkjeller | Krypkjeller er en risiko konstruksjon. Det er etablert inspeksjonsluke, men det er vanskelig adkomst til krypkjeller. |
| Rom under terreng | - Det er fukt i konstruksjonen: forhøyet fuktverdi i konstruksjonen |
| Vinduer og dører | - Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold |
| Yttervegg og fasade | - Det er observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen: saltutslag på mur eller betong, misfarging i overflater (maling, puss, panel).<br>- Det er liten lufting av kledningen: manglende lufting bak kledningen<br>- Det er manglende musetetting i nedkant av kledning/plater: manglende musetetting i nedkant av kledningen |
| Takkonstruksjon og loft | Mangelfull eller begrenset lufting av konstruksjonen kan gi økt risiko for sopp-, råte- og fuktskader i loft- og takkonstruksjonen. |

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Etasjeskille og gulv på grunn | - Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: lokal høydeforskjell innenfor 2 meter over >15 mm, total høydeforskjell i rommet på 30 mm<br>- Det er rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange: det er rystelser/nedbøyning ved hard gange |
| Innvendig trapp | Rekkverk er målt til ca. 96 cm og har store åpninger. |
| Kjøkken - Overflater og innredning | - Det er påvist fukt i underskap vask: tegn til tidligere fukt/lekkasje |
| Vannledninger | - Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon: vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon |
| Varmesentral | - Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon |
| Varmtvannsbereder | - Det er mangelfull lekkasjesikring: bereder er ikke lekkasjesikret<br>- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Skorstein over tak | Skorstein er kledd inn, ikke mulig å kontrollere eventuelle sprekker i pipeløp. |

## Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Soverom 2 ble forstørret etter sammenslåing av to tidligere soverom (enkelt å sette tilbake på plass ved å reise en lettvegg mellom rommene på nytt). Endringen er ikke et søknadspliktig tiltak.

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

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrassen er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på terrassen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **25.6.2026** | **7.7.2026** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Inger Agerup** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |
| | | Representant v/befaring: | **Bjørn Agerup** |
| Navn: | **Nils Eli Agerup** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |
| | | Representant v/befaring: | **Bjørn Agerup** |

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

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

**Om bygningssakkyndig:**

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

**Egne premisser:**

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

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Halsåsen 10 A, 1397 Nesøya** | | | | | | |
| Kommunenr: | **3203** | Gårdsnr: | **40** | Bruksnr: | **604** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **133** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | **H0101** | | |
| Byggeår: | **1963** | | | | | | |
| Boligtype: | **Vertikaldelt tomannsbolig** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Boligen er et renoveringsobjekt. Vertikaldelt tomannsbolig over 2 etasjer. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og stående panel. Taket har saltaksform tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og foldet glass.

# 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

## Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **U. etasje** | **102** | **94**<br>Romfordeling:<br>Entre, gang, kjellerstue, gang, 2 boder, vaskerom, baderom og 2 soverom. | **8**<br>Romfordeling:<br>Utebod, 2 garasjer. | **0** | **0** |
| **1. etasje** | **63** | **58**<br>Romfordeling:<br>Gang, soverom, kjøkken, spisestue og stue. | **5**<br>Romfordeling:<br>Utebod. | **0** | **39** |
| **Totalt m²** | **165** | **152** | **13** | **0** | **39** |

## Kommentar til arealberegning

Det er etablert en utebod med tilgang via egen inngang ved boligens inngangsparti på ca. 8 m2, og en utebod ved terrassen på ca. 5 m2. Kaldloft i deler av boligen som brukes til lagring. Hjørneterrasse på totalt ca. 39 m2 med tilgang fra stue/spisestue og terreng. Biloppstillingsplass ved inngangspartiet til boligen og to garasjer i felles garasjeanlegg. Garasjene er på ca. 14 m2 hver, er merket med henholdsvis nr. 43 og 50, begge er med vippeport i tre og det er installert strøm. Ellers er det gode parkeringsmuligheter i gaten utenfor boligen. Sameiet eier tomten på ca. 91.979,9 m2 hvor seksjonen har en ideell andel. Eieren opplyser at boligen har medlemskap i Halsbukta båtforening og dermed tilgang til å leie båtplass.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Forstøtningsmur — TG-1

| | |
|---|---|
| Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter? | **Nei** |

**Oppsummering** — TG-1

## 6.2 Fuktsikring og drenering — TG-2

| | |
|---|---|
| Konstruksjonsprinsipp | **Bygning med vegger og rom under terreng** |
| Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Eier representant opplyser at det er blitt foretatt utbedringer av drenering etter byggeår, på 70 tallet.

| | |
|---|---|
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

**Beskrivelse:**
Det registreres tegn til fukt i muroverflater i utebod (som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur). Dette er eneste sted hvor det er mulig å komme til ytterveggs overflater for rom under terreng. Det ble målt etter fukt og det ble registrert utslag på noe forhøyde fuktverdier ved hulltaking i kjellerstue. Tegn til fukt i muroverflater kan også skyldes på kapillært sug fra bakken iom boligen ikke har noe membran eller byggeplast under grunnmuren og sålen.

**Oppsummering** — TG-2

Dreneringen har oppnådd en alder som gir usikkerhet med hensyn til videre funksjon. Redusert funksjon kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i konstruksjoner mot terreng. Registrerte salt-/kalkutslag og avflassing i boden indikerer fuktpåvirkning mot grunnmuren og kan være et symptom på redusert funksjon i drenering eller fuktsikring. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling over tid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting av drenering på kortere eller lengre sikt.

## 6.3 Grunnmur og fundament — TG-1

| | |
|---|---|
| Type Fundament/grunnmur | **Grunnmur med underetasje** |
| Type byggegrunn | **Pukk/stein, Fjell** |
| Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

## 6.4 Krypkjeller — TG-2

| Type krypkjeller | **Krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon** |
|---|---|

Det er etablert to kryperom under terreng med tilgang via gulv luke i boden som er under trapp.

| Er det ved utvendig inspeksjon registrert forhold som indikerer økt skaderisiko i krypkjelleren? | **Nei** |
|---|---|

| Er det registrert skader, svikt eller andre avvik i krypkjelleren? | **Nei** |
|---|---|

| **Oppsummering** | **TG-2** |
|---|---|

Krypkjeller er en risiko konstruksjon. Det er etablert inspeksjonsluke, men det er vanskelig adkomst til krypkjeller, som forøvrig er for lav for å kunne foreta undersøkelser fysisk alle steder til en helhetlig kontroll. Det bør følges med og nye målinger bør foretas etter noen år. Observeres det vann eller forhøyd luftfuktighet i rommet anbefales det å etablere plast mot grunn.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier ved relativ fuktighets måling i det første rommet, men det anbefales å etablere plast eller vintermatter på bakken i krypkjelleren for å redusere tilsig av fuktighet fra bakken.

## 6.5 Terrengforhold — TG-3

| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann? | **Ja** |
|---|---|

**Observerte avvik:**
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

| Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull? | **Nei** |
|---|---|

| **Oppsummering** | **TG-3** |
|---|---|

Kontroll av terrengforholdene lot seg ikke gjennomføre fullt ut på grunn av begrenset tilgang som følge av bygningskonstruksjoner og terrengutforming. Dette medfører økt usikkerhet ved vurderingen av fallforhold og vannavledning rundt bygningen.

Fall inn mot grunnmuren gir økt risiko for at vann blir stående inntil konstruksjonen, noe som kan påvirke dreneringens funksjon og føre til fuktproblemer.

Terrengfall inn mot bygningen kan føre til at overflatevann ledes mot grunnmuren. Sammen med registrert fuktpåvirkning i kjellerkonstruksjonene vurderes forholdet å være en mulig medvirkende årsak til den økte fuktbelastningen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å justere terreng slik at det etableres fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

| Kostnadsestimat | 20 000 - 100 000 |
|---|---|

## 6.6 Rom under terreng — TG-2



Hulltaking med fuktmåling i utforende yttervegg under terreng (kjellerstue) viser forhøyde fuktverdier.

| Type rom under terreng | Innredet |
|---|---|

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|

Boligen ble utvidet mot vest på 70 tallet. det ble bygd ny inngangsparti, gang, utebod og kjellerstue.

| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv? | Ja |
|---|---|

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.

| Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen? | Ja |
|---|---|

**Observerte avvik:**

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

**Beskrivelse:**
Saltutslag som er observert i utebod oppstår når fukt trekker gjennom konstruksjonen, tar med seg salter, og etterlater disse på overflaten når vannet tørker.

Angi måleresultater av fuktmåling

Måleresultater ved hulltaking og fuktmåling i kjellerstue er på 59,3 % i RF - Relativ fuktighet.

**Oppsummering** — TG-2

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Det registreres forhøyde fuktverdier ved hulltaking i kjellerstuen og tegn til fukt i overflater til utebod (som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur). Tegn til fukt i muroverflater og ved hulltaking kan også skyldes på kapillært sug fra bakken iom boligen ikke har noe membran eller byggeplast under grunnmuren og sålen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å drenere rundt boligen. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Kapillært fukt er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Løsninger kan være å forbedre dreneringen, installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen.

## 6.7 Balkong, terrasse, platting — TG-3

| Type | Terrasse |
|---|---|

Det er etablert en vestvendt hjørneterrasse med tilgang fra stuen og terreng på totalt ca. 39 m2. Gulvet er
med impregnerte terrassebord. Behov for overflatebehandling.

| | |
|---|---|
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | **Ja** |
| Terrassen er bygd over kjellerstue. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Uteplassene ble fortløpende vedlikeholdt etter behov, dog er det nå lenge siden det er blitt gjennomført tiltak. | |
| Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Nei** |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Ukjent** |
| Terrassen er over kjellerstuen og bør være tekket, umulig å konstatere eventuelt tilstand uten inngrep i bygningskropp. | |

**Oppsummering** **TG-3**

Råteskader bryter ned treverket og svekker styrken i konstruksjonen. Dersom forholdet ikke utbedres, vil skaden utvikle seg videre og bæreevnen kan bli redusert. Luftingen kunne ikke kontrolleres, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt løsning. Dette gir usikkerhet om konstruksjonens ventilering og fuktsikkerhet, og dermed risiko for skjult kondens- og fuktproblematikk. Rekkverket må utbedres og festes forskriftsmessig. Nærmere undersøkelser med inngrep i bygningskroppen anbefales for å avklare tilstanden på tekking og bærekonstruksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Treverk i rekkverk og gulv er stedvis med råte, ellers er den uttørket. Råte elementene bør skiftes ut, rekkverk må festen bedre og treverket må beises for å opprettholde sin funksjon over tid. Det anbefales å kontrollere og utbedre eventuell membran, beslag og overganger for å sikre at konstruksjonen er tett mot bygningsmasse på undersiden. Det anbefales å utbedre de registrerte skadene for å hindre videre skadeutvikling. Omfanget bør kartlegges av fagkyndig, da skaden kan være større enn det som er synlig.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **20 000 - 100 000** |

## 6.8 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Original inngangsdør med sikkerhetslås og glassrute. Innvendige dører med profilerte dørblader.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Vindu og terrassedør skiftet i perioden 1996-1997. | |
| Er det påvist punkterte glass? | **Nei** |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

**Beskrivelse:**
Overflatebehandlingen er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning i karmene som følge av alder, værbelastning og vedlikeholdssvikt.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-2**

Boligen har vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, skiftet i perioden 1996–1997. Videre er det original inngangsdør med sikkerhetslås og glassrute, samt innvendige dører med profilerte dørblader. Overflatebehandlingen på karmene er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning som følge av alder, værbelastning og manglende vedlikehold. Det er ikke påvist punkterte glass, avvik ved utvendig tetting eller isolerglass eldre enn 35 år. Dersom karmene ikke overflatebehandles og vedlikeholdes, må det påregnes tiltakende råteutvikling og på sikt behov for utskifting.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utvendig innramming av vinduer der dette er aktuelt må justeres til å ha en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Konsekvens, dersom dette ikke utbedres, kan bli at innramming kan slå sprekker og vinduer mister deler av sin tiltenkt funksjon.
Med tanke på oppnådd alder på enkelte vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er etter min mening ikke behov for umiddelbare utskifting av glass eller vinduer, men flere av vinduene er fra byggeår og har etter hvert mistet en god del av sin isolasjonsevne.

## 6.9 Yttervegg og fasade TG-2

| | |
|---|---|
| Type veggkonstruksjon: | **Trekonstruksjon, Murkonstruksjon** |
| Type fasade/kledning: | **Stående kledning, Pusset fasade** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ukjent** |
| Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Saltutslag på mur eller betong
- Misfarging i overflater (maling, puss, panel)
- Råteskader i veggkonstruksjonen

**Beskrivelse:**
Det er registrert sprekk i enkelte fasadebord og misfarging i overflater. Forholdet vurderes å indikere fuktpåvirkning.

| | |
|---|---|
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Manglende lufting bak kledningen

| | |
|---|---|
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

**Oppsummering** **TG-2**

Ytterveggen er oppført i tre- og murkonstruksjon, utvendig kledd med stående panel og pusset fasade. Det er registrert sprekk i enkelte fasadebord og misfarging i overflater, noe som vurderes å indikere fuktpåvirkning. Videre er det påvist liten eller ingen lufting av kledningen samt manglende musetetting i nedkant. Manglende lufting kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen, mens manglende musetetting gir risiko for inntrenging av skadedyr. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedrende tiltak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.10 Renner og nedløp — TG-1

| | |
|---|---|
| Er det synlige avvik på takrenner og nedløp? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er ikke registrert synlige avvik på takrenner eller nedløp ved befaringen.

## 6.11 Skorstein over tak — TG-IU



Skorstein over tak.

| | |
|---|---|
| Inspisert fra: | **På tak** |
| Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak? | **Ikke kontrollert** |
| Skorstein er kledd inn, ikke mulig å kontrollere eventuelle sprekker i pipeløp. | |
| Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-IU**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildsted ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen. Det gjøres likevel oppmerksomt på at pipa er trolig en eldre teglsteinspipe og erfaringsmessig vet vi at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering. Skorstein er kledd med stålplater og ikke mulig å inspisere.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Skorstein kunne ikke undersøkes pga den er tildekket. Jeg vil anbefale at dekkingen fjernes for kontroll, eller at brannetaten/feier foretar en kontroll av pipeløpet før denne tas i bruk.

## 6.12 Takkonstruksjon og loft — TG-2

| | |
|---|---|
| Type konstruksjon | **Kryploft** |
| Loftet er innredet uten loft, men det er etablert kaldloft i deler av boligen, tilgang via takluke i gang i 1 etg. | |
| Er loftet tilgjengelig for inspeksjon? | **Ja** |
| Utvendig inspeksjon | **På tak** |

| | |
|---|---|
| Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | **Nei** |
| Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker? | **Nei** |
| Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? | **Nei** |
| Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-2**

Takkonstruksjonen er et saltak tekket med papp, og boligen har delvis kaldloft med tilgang via takluke i gang i 1. etasje. Ved inspeksjon ble det ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det ble ikke påvist tegn til fukt fra lekkasjer eller kondens. Det er heller ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter, og ventilering av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig. Det er registrert begrenset lufttetting rundt gjennomføringer, noe som er vanlig for byggeåret.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke observert noe tegn til svikt eller fukt pga eventuell manglende lufting, man bør følge med og undersøke det åpne undertaket og undertak på kaldloftet.

## 6.13 Taktekking TG-1

| | |
|---|---|
| Takform | **Saltak** |
| Type tekking | **Pappshingel** |
| Inspisert fra | **På tak** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Taktekking er blitt skiftet etter byggeår, fremstår ca. 10-15 år gammelt.

| | |
|---|---|
| Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale? | **Nei** |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | **Nei** |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | **Nei** |
| Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert? | **Nei** |

Kriterier for TG 2 iht NS3600:2025
For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år
For undertak (Skjult bygningsdel):
- Banemembran 18 år
- Oljeimpregnert trefiberplater (Sutak mm) 13 år
- Diffusjonsåpen undertak 13 år

**Oppsummering** TG-1

Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Tekkingen ble skiftet etter opprinnelig byggeår og fremstår som cirka 10–15 år gammel. Ved inspeksjon fra tak ble det ikke registrert skader, deformasjoner eller begroing på tekkingen, og beslag og inndekninger rundt pipe og øvrige takgjennomføringer fremstår uten synlige avvik. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale, og alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er ikke passert.

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

| Type | **Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn** |
|---|---|

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:
1. etg
Stue – ca. 30 mm
Spisestue – ca. 16 mm
U. etg
Gang – ca. 8 mm
Kjellerstue – ca. 16 mm

**Oppsummering** TG-2

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden. Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak. Skjevhetene kan skyldes feil montering av gulv, men det er også ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret med skjevheter på gulv. Disse skjevhetene kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Løse gulvfliser i gangen bør tas opp og limes på nytt.

## 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1



Plassbygd peis i stuen.

| | |
|---|---|
| Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? | **Nei** |
| Type pipe | **Teglsteinspipe** |
| Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd? | **Nei** |
| Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten? | **Nei** |
| Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-1**

Boligen har en teglsteinspipe med tilhørende murt peis. Ildsted ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Ved besiktigelsen ble det ikke registrert for liten avstand mellom ildsted og brennbart materiale, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Pipen er ikke innkledd. Manglende dokumentasjon på nylig tilsyn medfører at pipens og ildstedets tilstand ikke fullt ut kan bekreftes, og det anbefales at det innhentes tilsynsrapport fra lokalt feie- og tilsynsvesen.

## 6.16 Innvendig trapp TG-2



Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik utover normal slitasje? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-2**

Rekkverk er målt til ca. 96 cm og har store åpninger.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Rekkverket anbefales hevet til 100 cm og åpningene i rekkverket må minskes til å oppfylle krav på maks 10 cm i åpning mellom disse.

## 6.17 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Innredningen består av høyskap, overskap og underskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin og det er installert komfyrvakt. Ved modernisering av kjøkkenet anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Tegn til tidligere fukt/lekkasje

**Beskrivelse:**
Funksjonelt, men eldre kjøkkeninnredning.

**Oppsummering overflater og innredning** **TG-2**

Kjøkkenet har en eldre innredning med profilerte fronter, bestående av høyskap, overskap og underskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandingsbatteri, og det er montert fliser mellom benkeplate og overskap. Innredningen er funksjonell, men av eldre dato. Det er integrert oppvaskmaskin og installert komfyrvakt. Ved en fremtidig modernisering av kjøkkenet anbefales det å montere aquastopp som stopper vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Eldre kjøkken med usikker fremtidig funksjon, det anbefales renovering av kjøkkenet.

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | **Mekanisk** |

Eldre kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | **Nei** |

**Oppsummering avtrekk** **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med en eldre kjøkkenvifte som blåser ut via yttervegg. Det er ikke registrert avvik ved kontrollen.

## 6.18 Lovlighet / HMS

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

Soverom 2 ble forstørret etter sammenslåing av to tidligere soverom (enkelt å sette tilbake på plass ved å reise en lettvegg mellom rommene på nytt). Endringen er ikke et søknadspliktig tiltak.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller 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 avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | **Ja** |

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

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

Rekkverk på terrassen er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på terrassen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

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

## 6.19 Avløpsrør — TG-3



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ja** |

Deler av innvendige avløpsrør er blitt skiftet etter byggeår, men ukjent årstall.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | **Nei** |
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Tett avløp eller har manglende avrenning

**Beskrivelse:**
Det er sen avregning i vasken til baderom og på kjøkken.

| | |
|---|---|
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |

Deler av avløpsrør har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

**Oppsummering** — **TG-3**

Avløpsrørene er utført i plast, og deler av det innvendige avløpsanlegget er skiftet etter byggeår, men tidspunktet er ukjent. Det er registrert sen avrenning fra vask på både bad og kjøkken. Deler av avløpsanlegget har videre oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre forholdet. Nærmere vurdering og valg av løsning bør gjøres av fagkyndig.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **Under 20 000** |

## 6.20 Vannledninger — TG-2



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i bod under trapp.

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Kobber, Galvanisert jern** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ukjent** |
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | **Nei** |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? | **Nei** |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? | **Nei** |
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

**Oppsummering** — **TG-2**

Vannledningene består av rør i kobber og galvanisert jern. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller redusert funksjon på stoppekranen. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og eventuelle arbeider utført etter byggeår er ukjent. På bakgrunn av alderen må det påregnes økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon over tid, og utskifting bør påregnes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

## 6.21 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i gang.

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |

Sist gjennomført kontroll av anlegget var i august 2020.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Ja** |

Det vil ikke være mulig å fremskaffe samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

| | |
|---|---|
| Er det manglende kursfortegnelse? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Nei** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |




Kursfortegnelse sikringsskap.

| | |
|---|---|
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

**Oppsummering**

Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i gang. Det elektriske anlegget er oppgradert etter byggeår, men tidspunktet for dette er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene, da sist gjennomførte kontroll var i august 2020. Det vil heller ikke være mulig å fremskaffe samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og hvorvidt utført arbeid er fagmessig og forskriftsmessig utført. Det anbefales at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det har vært kontroll av el anlegget gjennomført av selskapet Elsjekk AS datert 11.08.2020, uten avvik. Likevel anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

## 6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |
| Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter? | **Nei** |

**Oppsummering** — TG-1

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved befaringen ble det ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Det ble ikke registrert forhold som tilsier aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

## 6.23 Varmesentral — TG-2

| | |
|---|---|
| Type anlegg | **Varmepumpe** |
| Er det manglende gjennomført service på anlegget? | **Ukjent** |
| Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |
| Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-2**

Manglende service på varmepumpen fører til redusert effekt, økt strømforbruk og kan på sikt skade anlegget.
Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å foreta service på varmepumpen.

## 6.24 Varmtvannsbereder TG-2

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | **Bod** |
| Fundament | **Plassert på gulv** |
| Årstall | **2000** |
| Størrelse | **196 liter.** |
| Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Bereder er ikke lekkasjesikret

| | |
|---|---|
| Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder? | **Nei** |
| Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)? | **Ja** |

**Oppsummering** **TG-2**

Berederen har nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende. Manglende lekkasjesikring kan øke risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere (NEK 400-8-823).

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader, og at bereder kobles til strøm med fast tilkobling.

## 6.25 Ventilasjon TG-1

| | |
|---|---|
| Type ventilering | **Naturlig ventilasjon** |

**Oppsummering** **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og via luftventiler på yttervegger. Dette er en løsning som var vanlig for byggeåret, men som gir begrenset og lite styrbar luftutskifting sammenlignet med dagens krav. Ved manglende tilstrekkelig ventilering er det økt risiko for opphopning av fukt og redusert inneklima. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

## 6.26 Våtrom: Baderom. TG-3



Baderomssluk plassert under dusjkabinett.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser forhøyde fuktverdier.

Generell beskrivelse

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Våtrommet mangler tettesjikt og bør totalrenoveres.
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, gulvmontert klosett og dusjkabinett. Varmekabler i gulv og himling med takplater.

**Det er behov for totalrenovering av våtrommet.**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? **Ikke foretatt**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er med oppgraderingsbehov.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser tegn til fukt.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet? **Ja**

**Observerte avvik:**

- Fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko

**Beskrivelse:**
Fuktmålinger ble foretatt og det ble påvist forhøyde fuktverdier. 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 også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

**Oppsummering** **TG-3**

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da dette ble vurdert som unødvendig fordi våtrommet allerede har et oppgraderingsbehov. Det er utført fuktmåling og fuktsøk i overflater og konstruksjon fra tilstøtende rom mot våtsonen, samt søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Målingene ble foretatt med digital Protimeter og Protimeter MMS3 for relativ luftfuktighet, og det ble påvist forhøyede fuktverdier. Forhøyet fukt i konstruksjonen kan medføre skjulte fuktskader, redusert materialers levetid og risiko for muggvekst. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres i forbindelse med oppgradering av våtrommet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

**Kostnadsestimat** **200 000 - 500 000**

## 6.27 Våtrom: Vaskerom. TG-3



Generell beskrivelse

Våtrommet er med tettesjikt fra byggeår og må totalrenoveres. Det er etablert opplegg vaskemaskin.

**Det er behov for totalrenovering av våtrommet.**

Baderomssluk plassert ved vaskemaskin.




Fuktmålinger på våtroms overflater viser forhøyde fuktverdier.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Ikke foretatt** |

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er med oppgraderingsbehov.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser tegn til fukt.

| | |
|---|---|
| Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Høyt fuktinnhold i nedre del av vegg fra tilstøtende rom som indikerer utett våtrom

**Oppsummering** **TG-3**

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da våtrommet vurderes å ha oppgraderingsbehov. Ved fuktsøk/måling i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone er det registrert tegn til fukt. Registrert fukt indikerer at det kan foreligge en aktiv fuktbelastning eller skade i konstruksjonen. Dersom forholdet ikke undersøkes nærmere og utbedres, kan det medføre videre fuktskader og risiko for skade på tilstøtende konstruksjoner. Nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke omfang og årsak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **100 000 - 200 000** |

## 6.28 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Oljetank
- Vannbåren varme

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Vertikaldelt tomannsbolig

**U. etasje**




**1. etasje**



# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Bjørn Agerup | 9578-5999-4-1328247 | 2026-06-19 13:40:23 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. juni 2026

Oppdragsnummer
33-0149/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Halsåsen 10A, 1397 NESØYA

**Meglerfirma**
Nordvik Asker

**Selgere**
Siril Agerup Hektoen, Bjørn Agerup, Lill Agerup, Johannes Agerup, Ina Agerup Eidsgaard

**Fullmektige**
Bjørn Agerup for Siril Agerup Hektoen, Lill Agerup, Johannes Agerup, Ina Agerup Eidsgaard

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
19. mai 2026

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Nils Eli Agerup

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 0
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Byttet ventil varmtvannsbreder

**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, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vet ikke.

**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?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Usikker på om det fåreligger. Og eventuelt hvor det er.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Kan hende. Usikker.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er parkeringsplass rett utenfor huset, hvor det kan installeres.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er utført ordinært vedlikehold

---

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Usikker.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Trolig ingen av delene

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Oljetank er demontert. Varmepumpe.

---

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

Nei

---

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

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?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Det ble tidligere fyrt med olje. Men ble avinstallert for mange år siden. Ble installert varmepumpe i stedet.

---

**31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Usikker rundt detaljene om dette

---

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

Ja

**Beskriv:** Eiendommen selges som et dødsbo og arvinger har begrenset kunnskap til eiendommen.

---

## 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: 33-0149/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Bjørn Agerup** | **2026-06-19** |

Identifikasjon

Bjørn Agerup

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

# Boligopplysninger:



Nordre Nesøya Sameie
HALSÅSEN 10 A
1397 NESØYA

**Vår ref.:** 564/133
**Type:** Sameie
**Eiere:** Nils Eli Agerup

**Organisasjonsnr:** 890 222 102 **Seksjonsnr:** 133

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **2 370**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | FELLESUTGIFTER | | 2 205 |
| | RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN | | 67 |
| | AVDRAG LÅN | | 98 |
| Tilleggsytelser: | Tilleggsforsikring - Tilbygg (forfall hver 12. md.) | ( 1.104,00 i Jul. 25) | 0 |
| | 2 GARASJER (forfall hver 3. md.) | ( 1.800,00 i Apr. 26) | 0 |
| | NESØYA FELLESVEL - Frivillig kontigent (forfall hver 12. md.) | ( 100,00 i Jul. 25) | 0 |
| | Halsbukta Båtforening (forfall hver 12. md.) | ( 300,00 i Jan. 26) | 0 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 12 962 | Gjeld siste årsoppg.: | 13 581 |
| Klient ajourf. lån: | 1 762 804 | Klient gj. s. årsoppg.: | 1 841 559 |

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907084161, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.06.2026: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 101
Saldo per 25.06.2026: 1 762 804
Andel av saldo: 12 962
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 - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 13 581 | Andre inntekter: | 148 |
| Annen formue: | 1 841 | Utgifter: | 938 | | |

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 40/604 - seksjon:133
Feste/eiet tomt: Eiet

# Boligopplysninger:



| | | |
|---|---|---|
| Nordre Nesøya Sameie | **Vår ref.:** | 564/133 |
| HALSÅSEN 10 A | **Type:** | Sameie |
| 1397 NESØYA | **Eiere:** | Nils Eli Agerup |
| **Organisasjonsnr:** 890 222 102 | | |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 93394969 |

# SAMEIEVEDTEKTER

## for

# NORDRE NESØYA SAMEIE

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

### § 1
### Innledning og formål

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

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

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

### § 2
### Rett til bruk av seksjon og fellesareal

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

Sameieandel og eiendomsrett til seksjonen med festerett kan ikke adskilles.

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

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

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

## § 3
## Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon skal meldes skriftlig til forretningsfører og styret.

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonseier forplikter seg til å vedlikeholde

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 5
## Garasjer

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

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

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

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

## § 6
## Seksjonseiernes plikter

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

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

Seksjonen må bare benyttes i samsvar med dens formål.

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

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

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

## § 7
## Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier.

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

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

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

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

## § 8
## Sameiets plikter

Sameiet skal:

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

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

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

## § 9
## Forandringer av seksjonen, antenne m.m.

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

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

## § 10
## Fellesutgifter og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

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

## § 11
## Utleie

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

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

## § 12
## Mislighold

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

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

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

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

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

## § 13
## Årsmøte

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

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

**§ 14**
**Årsmøtets myndighet**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 15**
**Styret**

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

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

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

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

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

**§ 16**
**Forretningsfører**

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

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

**§ 17**
**Revisor**

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

**§ 18**
**Forsikring**

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

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

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

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

**§ 19**
**Legalpant**

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

**§ 20**
**Tvister**

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

**§ 21**
**Vedtektsendring**

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

**§ 22**
**Oppløsning**

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

**§ 23**
**Ikrafttredelse**

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

# ORDENSREGLER
# FOR
# NORDRE NESØYA SAMEIE

**Revidert 1.06.2022**

## 1. INNLEDNING

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

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

## 2. FELLESAREAL

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

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

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

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

## 3. EGET BRUKSRETTSOMRÅDE

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

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

## 4. BOLIGENHETEN

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

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

## 5. GARASJENE

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

## 6. VIS HENSYN

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

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

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

## 7. BRANNVERN

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

## 8. ANSVAR

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

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

**Vedtatt på Sameiermøtet i**
**Nordre Nesøya Sameie**
**12. mars 2003**

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie onsdag 28.01.2026 kl. 16:00 - Digitalt på min side .

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Styrelder Lars Christiansen ble valg som møteleder

Totalt antall stemmer: 51

- Blankt: 13
- For: 38
- Mot: 0

### 1.2 Valg av protokollfører

Kasper Johansen Forsstrøm v/ABBL foreslås som protokollfører.

**Vedtak:**
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

Totalt antall stemmer: 49

- Blankt: 10
- For: 38
- Mot: 1

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

**Vedtak:**
Tatt til orientering. Til stede var 51 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 3 fullmakter, totalt 51 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Kasper Johansen Forsstrøm.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Bruce Lethuillier foreslås som seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**
Bruce Lethuillier velges som seksjonseier til å medundertegne protokollen

Totalt antall stemmer: 49

- Blankt: 11
- For: 37
- Mot: 1

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**
Møteinnkalling og dagsorden godkjent.

Totalt antall stemmer: 49

- Blankt: 10
- For: 27
- Mot: 12

## 2. Økning av felleskostnader

I henhold til § 10 tredje ledd, første punktum om fellesutgifter og fellesinntekter i Nordre Nesøya sameie sine vedtekter, skal fastsettelse av felleskostnader gå igjennom årsmøtet.

Nordre Nesøya står ovenfor en krevende økonomisk situasjon, og er avhengig av å øke felleskostnadene, for å kunne sikre videre drift av sameiet.

De senere årene har kostnadene til drift og vedlikehold økt betydelig. Et konkret eksempel er forsikringspremien som i perioden 2020–2025 har økt med om lag 60 %, tilsvarende rundt kr 300 000. Til sammenligning har felleskostnadene i samme periode økt med cirka 35 %. Styret arbeider aktivt med å stabilisere den økonomiske situasjonen, blant annet gjennom reforhandling og eventuelt bytte av eksisterende avtaler som den nevnt ovenfor.

Styret har tidligere orientert og presentert tallmateriale som underbygger situasjonen Nordre Nesøya sameie står i. Vedlagt følger en regnskapsrapport samt to budsjettutkast, som viser henholdsvis ingen økning og en økning på 25%. Basert på budsjettutkastene for 2026 vil sameiet kunne havne i en likviditetsskvis, dersom økningen av felleskostnadene ikke vedtas snarest.

**Risiko for kostnadsøkninger som ikke er inkludert i budsjettet**

- Det er budsjettert med kr 300 000 til inspeksjon av rør og lett vedlikehold. Eventuelle kostnader til utskifting eller større rehabilitering av rør eller tak er ikke inkludert.
- Posten for reparasjon og vedlikehold er basert på gjennomsnittlige kostnader de siste fem årene, og tar ikke høyde for ekstraordinære eller uforutsette utgifter.

**Vedtak:**
Økning av felleskostnader med 25% fra 01.02.26 ble vedtatt.

Totalt antall stemmer: 48

- Blankt: 4
- For: 25
- Mot: 19

## Protokoll ekstraordinært møte for Nordre Nesøya Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Lars Christiansen (sign.) | 29.01.2026 |
| Sekretær | Kasper Johansen Forsstrøm (sign.) | 29.01.2026 |
| Protokollvitne | Bruce Nicolas Lethuillier (sign.) | 28.01.2026 |

# Nordre Nesøya Sameie




## Ordinært årsmøte | 2026

**Ordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie - Onsdag 27.05.2026**

# REGISTRERINGSBLANKETT

**Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

# FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

**Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?**

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

# Nordre Nesøya Sameie

## Til seksjonseiere og andre med møterett

## Innkalling til ordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Valg av protokollfører

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

## 2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

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

# 6. Saker fra beboere

## 6.1 Webside

Forslagsstiller: Ingvild Marie Løken

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

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

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

## 6.2 Nytt garasjelag fra høsten 2026

Forslagsstiller: Trond A. Stenersen

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

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

## 6.3 Etablering av fast ekstraordinært årsmøte i november hvert år

Forslagsstiller: Harald Andresen

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

**1. Orientering om saken**

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

Resultatet er at:

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

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

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

Dette møtet skal ha tre hovedformål:

Gjennomgang av status for årets planlagte oppgaver og regnskap per november

Presentasjon av planlagte oppgaver for kommende år

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

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

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

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

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

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

a) Statusrapport for årets planlagte oppgaver og økonomi per november

b) Presentasjon av planlagte oppgaver for kommende år

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

**Vedtakspunkt 3** – Virkningstidspunkt

Ordningen trer i kraft fra og med november 2026.

### 6.4 Ugyldig behandling av budsjett og felleskostnader

Forslagsstiller: Harald Andresen

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

**1. Orientering om saken**

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

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

**a) Møteform og innkalling**

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

**b) Manglende og feilaktig dokumentasjon**

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

fullstendig budsjett for 2026

sammenstilling mot regnskap 2025

dokumentasjon for hva økte inntekter skulle brukes til

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

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

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

**c) Feil forståelse av vedtektene § 10**

Styret uttalte i høringsperioden at:

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

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

**d) Budsjettposter i strid med vedtektene**

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

vedlikehold av tak (vedtektene § 4: seksjonseiers ansvar)

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

Dette gjør budsjettet ugyldig som beslutningsgrunnlag.

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

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

Vedtaket anses derfor som ugyldig.

**Forslag 2 – krav om korrekt behandling**

Årsmøtet pålegger styret å legge frem:

fullstendig regnskap for 2025

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

dokumentasjon for alle vesentlige avvik og kostnader

korrekt tallgrunnlag for eventuell endring av felleskostnader

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

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

**Forslag 3 – krav om forsvarlig møteform**

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

## 7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering.

## 8. Valg

Sittende styre består av:

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

### 8.1 Valg av styreleder

Lars Christiansen er på valg i 2027.

### 8.2 Valg av styremedlemmer

Morten bringsli og Per Schjeldsøe er på valg.

Anders Aabo og Bruce Lethuillier er på valg i 2027.

### 8.3 Valg av varamedlemmer

Nicolai Waldø-Jensen er på valg.

### 8.4 Valg av valgkomité

Andreas A. Grønbekk er på valg.

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

Med vennlig hilsen
Nordre Nesøya Sameie
Styret

# Nordre Nesøya Sameie

## Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

### Tillitsvalgte

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

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

### Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

### HMS/Internkontroll

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

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

### Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 1 723 109.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

## Styrets arbeid

1. OVERSIKT

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

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

2. SAMEIETS ØKONOMI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. VEDLIKEHOLDSPLIKT – SAMEIER – SAMEIET

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

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

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

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

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

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

4. FORSIKRINGSDEKNING

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

5. RØR FORNYING

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

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

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

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

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

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

6. GARASJEPROSJEKTET

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

tid å få sluttført.

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

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

7. INFORMASJONSFLYT

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

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

8. TREPLEIE

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

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

9. RYDDIGHET I NÆRMILJØET

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

**Styret i Nordre Nesøya Sameie**

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Resultatregnskap Nordre Nesøya Sameie, 2025

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

# Balanse Nordre Nesøya Sameie, 2025

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

# Balanse Nordre Nesøya Sameie, 2025

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

Nordre Nesøya Sameie

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Lars Christiansen<br>Styreleder | Per Sverre Schjeldsøe<br>Styremedlem | Anders Aabo<br>Styremedlem |
| Morten Bringsli<br>Styremedlem | Bruce Nicolas Lethuillier<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

## Note 1 - Felleskostnader

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

## Note 2 - Annen driftsinntekt

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

## Note 3 - Lønnskostnad

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

Sameiet har ingen ansatte.

## Note 4 - Kostnad lokaler

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

## Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

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

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

## Note 8 - Periodisk vedlikehold

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

## Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

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

## Note 10 - Annen driftskostnad

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

## Note 10 - Annen driftskostnad

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

## Note 11 - Finansinntekt

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

## Note 12 - Finanskostnad

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

## Note 13 - Andre fordringer

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

Kortsiktige fordringer

## Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

## Note 15 - Egenkapital

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

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

## Note 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Det er stilt følgende pant: 0,-

## Note 17 - Gjeld

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

## Gjeld

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

## Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

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

## Note 19 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Nordre Nesøya Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nordre Nesøya Sameie**

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

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

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

Til årsmøtet i Nordre Nesøya Sameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**
Tatt til orientering. Til stede var 25 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 7 fullmakter, totalt 32 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Kasper Johansen Forsstrøm.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**
Harald Andresen ble valgt som seksjonseier til å medundertegne protokoll.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

Seksjonseier Harald Andresen ønsket følgende protokolltilførsel:

*"Seksjonseiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon hos ABBL har krav på å motta innkallingen i papirform, selv om de har oppgitt e-postadresse. Dersom disse ikke har fått innkallingen i postkassen, kan årsmøtet anses ugyldig innkalt, og gyldigheten av vedtakene som ble fattet kan dermed trekkes i tvil.»*

## 2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

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

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble godkjent.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Vedtak:**
Styret får kr 240 000 til intern fordeling.

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Valg av revisor

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

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

## 6. Saker fra beboere

### 6.1 Webside

Forslagsstiller: Ingvild Marie Løken

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

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

**Vedtak:**
Forslaget ble ikke vedtatt.

### 6.2 Nytt garasjelag fra høsten 2026

Forslagsstiller: Trond A. Stenersen

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

**Vedtak:**
Et nytt garasjelag skal stiftes og skal ha meldeplikt til styret.

Forslaget ble vedtatt.

### 6.3 Etablering av fast ekstraordinært årsmøte i november hvert år

Forslagsstiller: Harald Andresen

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

**1. Orientering om saken**

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

Resultatet er at:

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

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

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

Dette møtet skal ha tre hovedformål:

Gjennomgang av status for årets planlagte oppgaver og regnskap per november

Presentasjon av planlagte oppgaver for kommende år

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

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

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

**Vedtak:**

Årsmøtet og forslagsstiller ble enige om endring av forslag til vedtak til følgende:

Det skal arrangeres et fast beboermøte hvert år i november, der styret går igjennom status og budsjett for det kommende året.

### 6.4 Ugyldig behandling av budsjett og felleskostnader

Forslagsstiller: Harald Andresen

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

**1. Orientering om saken**

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

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

**a) Møteform og innkalling**

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

**b) Manglende og feilaktig dokumentasjon**

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

fullstendig budsjett for 2026

sammenstilling mot regnskap 2025

dokumentasjon for hva økte inntekter skulle brukes til

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

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

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

**c) Feil forståelse av vedtektene § 10**

Styret uttalte i høringsperioden at:

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

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

**d) Budsjettposter i strid med vedtektene**

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

vedlikehold av tak (vedtektene § 4: seksjonseiers ansvar)

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

Dette gjør budsjettet ugyldig som beslutningsgrunnlag.

**Vedtak:**
Saken ble trukket av forslagsstiller.

## 7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

**Vedtak:**
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

## 8. Valg

### 8.1 Valg av styreleder

Lars Christiansen er på valg i 2027.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

### 8.2 Valg av styremedlemmer

Morten bringsli og Per Schjeldsøe er på valg.

Anders Aabo og Bruce Lethuillier er på valg i 2027.

**Vedtak:**
Morten Bringsli og Per Schjeldsøe ble gjenvalgt som styremedlemmer for 2 år.

### 8.3 Valg av varamedlemmer

Nicolai Waldø-Jensen er på valg.

**Vedtak:**
Sverre Are Strømme og Astrid Arnslett ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

### 8.4 Valg av valgkomité

Andreas A. Grønbekk er på valg.

**Vedtak:**
Andreas A. Grønbekk og Anastasia Andreevna Zubova ble valgt som valgkomite for 1 år.

Møtet ble avsluttet 20:19.

Styresammensetningen er etter årsmøtet følgende:

- Lars Christiansen som styreleder (På valg i 2027)
- Morten Bringsli som styremedlem (På valg i 2028)
- Per Schjeldsøe som styremedlem (På valg i 2028)
- Anders Aabo som styremedlem (På valg i 2027)
- Bruce Lethuillier som styremedlem (På valg i 2027)
- Sverre Are Strømme som varamedlem (På valg i 2027)
- Astrid Arnslett som varamedlem (På valg i 2027)

## Protokoll for Nordre Nesøya Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Kasper Johansen Forsstrøm (sign.) | 10.06.2026 |
| Protokollvitne | Harald Andresen (sign.) | 10.06.2026 |

# Nordre Nesøya Sameie




## Ekstraordinært årsmøte | 2026

**Ekstraordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie - Onsdag 28.01.2026**

# REGISTRERINGSBLANKETT

**Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

# FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

**Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte**

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

# Nordre Nesøya Sameie

## Til seksjonseiere og andre med møterett

## Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

**Frist for avstemming:** Onsdag 28.01.2026 kl. 16:00
**Sted:** Digitalt på min side

**Høringsperiode:** 22.01.26 kl. 10.00 - 26.01.26 kl. 12.00
**Avstemmingsperiode:** 27.01.26 kl. 16.00 - 28.01.26 kl. 16.00

Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Lars Christiansen velges som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

Kasper Johansen Forsstrøm v/ABBL foreslås som protokollfører.

**Forslag til vedtak:** ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Bruce Lethuillier foreslås som seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Forslag til vedtak:** Bruce Lethuillier velges som seksjonseier til å medundertegne protokollen

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

## 2. Økning av felleskostnader

I henhold til § 10 tredje ledd, første punktum om fellesutgifter og fellesinntekter i Nordre Nesøya sameie sine vedtekter, skal fastsettelse av felleskostnader gå igjennom årsmøtet.

Nordre Nesøya står ovenfor en krevende økonomisk situasjon, og er avhengig av å øke felleskostnadene, for å kunne sikre videre drift av sameiet.

De senere årene har kostnadene til drift og vedlikehold økt betydelig. Et konkret eksempel er forsikringspremien som i perioden 2020–2025 har økt med om lag 60 %,

tilsvarende rundt kr 300 000. Til sammenligning har felleskostnadene i samme periode økt med cirka 35 %. Styret arbeider aktivt med å stabilisere den økonomiske situasjonen, blant annet gjennom reforhandling og eventuelt bytte av eksisterende avtaler som den nevnt ovenfor.

Styret har tidligere orientert og presentert tallmateriale som underbygger situasjonen Nordre Nesøya sameie står i. Vedlagt følger en regnskapsrapport samt to budsjettutkast, som viser henholdsvis ingen økning og en økning på 25%. Basert på budsjettutkastene for 2026 vil sameiet kunne havne i en likviditetsskvis, dersom økningen av felleskostnadene ikke vedtas snarest.

**Risiko for kostnadsøkninger som ikke er inkludert i budsjettet**

- Det er budsjettert med kr 300 000 til inspeksjon av rør og lett vedlikehold. Eventuelle kostnader til utskifting eller større rehabilitering av rør eller tak er ikke inkludert.
- Posten for reparasjon og vedlikehold er basert på gjennomsnittlige kostnader de siste fem årene, og tar ikke høyde for ekstraordinære eller uforutsette utgifter.

**Forslag til vedtak:** Økning av felleskostnader med 25% fra 01.02.26.

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

Med vennlig hilsen
Nordre Nesøya Sameie
Styret

ABBL
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Sandvika,
28.11.2025

## REGNSKAPSRAPPORT PER. 31.10.2025 FOR NORDRE NESØYA SAMEIE

Vedlagt følger regnskap per 31.10 som viser et underskudd på kr 2 082 670,-, mot et budsjettert underskudd på kr 1 172 500,- for regnskapsåret 2025. (Se regnskapsrapport under)

- **Resultat før finansielle poster:** kr -1 984 447,-
- **Årsresultat:** kr -2 082 670,-

Underskuddet per 31.10 skyldes i hovedsak større vedlikehold- og rehabiliteringsarbeider. Avviket mot budsjettet kan i stor grad forklares med uforutsette hendelser knyttet til rør- og garasjeanlegg. Se særlig note 7,8 og 9 i regnskapsrapporten under.

### Egenkapital og gjeld

1. **Egenkapital:** kr -1 614 395,-
2. **Langsiktig gjeld:** kr 1 866 918,-
3. **Kortsiktig gjeld:** kr 94 463,-
4. **Sum gjeld:** kr 1 961 381,-

Sameiet har per 31.10 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Deler av vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak i 2024 og blir tilbakebetalt via felleskostnadene.

### Kommentar til regnskapet (Se regnskapsrapport)

- Sameiet har et betydelig underskudd per 31.10, med et negativt årsresultat på kr -2 082 670,-. Dette skyldes høye kostnader til vedlikehold og rehabilitering, kostnader som ikke dekkes gjennom inntektene til sameiet.
- Egenkapitalandelen er negativ, noe som indikerer og viser at sameiet ikke har en buffer til å dekke tap. I 2025 har derimot deler av underskuddet blitt dekket gjennom låneopptaket som ble tatt i 2024.
- Likviditeten er dermed presset, med et bankinnskudd på kun kr 43 084,- per 31.10.
- Gjeldsnivået er høyt i forhold til eiendelene, men lånet er langsiktig, og moderat sett i sammenheng med andel gjeld per seksjon. Per 31.10 har sameiet et lån i Handelsbanken på kr 1 866 918,-

- Økonomien i sameiet er preget av store underskudd de senere årene, med en negativ egenkapital og lav likviditet. Fremtidig vedlikehold vil fortsette å melde seg, og det vil være avgjørende å sette inn tiltak i form av økte felleskostnader, for å redusere omfanget på et senere tidspunkt.

## Prioriteringer for budsjett/regnskapsåret 2026

For å sikre drift og fremtidige vedlikeholdsbehov jobber styret med:

1. **Øke felleskostnadene** for regnskapsåret 2026.
2. **Gjennomgå kostnadsnivået** og prioritere nødvendige vedlikeholdstiltak.
3. **Budsjettet for 2026** vil inneholde reduksjoner, samtidig som styret må jobbe etter et realistisk kostnadsbilde.

# Resultatregnskap Nordre Nesøya Sameie, 2025

| | Note | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 2 434 116 | 2 505 538 | 2 925 000 | 0 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 600 418 | 685 694 | 583 000 | 0 |
| Sum inntekter | | 3 034 534 | 3 191 232 | 3 508 000 | 0 |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 273 840 | 205 857 | 274 000 | 0 |
| Kostnad lokaler | 4 | 467 991 | 490 697 | 446 000 | 0 |
| Leie maskiner, inventar o.l. | 5 | 680 | 0 | 0 | 0 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriale | 6 | 82 539 | 11 470 | 10 000 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 882 787 | 717 761 | 920 000 | 0 |
| Periodisk vedlikehold | 8 | 675 208 | 1 129 569 | 500 000 | 0 |
| Påkostning, rehabilitering, investering | 9 | 528 179 | 0 | 0 | 0 |
| Annen driftskostnad | 10 | 2 107 757 | 2 276 164 | 2 400 500 | 0 |
| Sum kostnader | | 5 018 981 | 4 831 518 | 4 550 500 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | -1 984 447 | -1 640 286 | -1 042 500 | 0 |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | 11 | 1 247 | 129 466 | 0 | 0 |
| Finanskostnad | 12 | 99 470 | 31 059 | 130 000 | 0 |
| Sum finansielle poster | | -98 223 | 98 407 | -130 000 | 0 |
| Årsresultat | | -2 082 670 | -1 541 879 | -1 172 500 | 0 |

# Balanse Nordre Nesøya Sameie, 2025

| | Note | Balanse 2025-10 | Balanse 2024-12 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler:** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger/tomter | | 226 720 | 226 720 |
| Garasjer | | 60 000 | 60 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 286 720 | 286 720 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Andel ABBL | | 300 | 300 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 300 | 300 |
| Sum anleggsmidler | | 287 020 | 287 020 |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse innbetalinger | | 16 882 | 13 515 |
| Andre fordringer | 13 | 1 | 490 560 |
| Sum fordringer | | 16 883 | 504 075 |
| Bankinnskudd, kasse o.l | 14 | 43 084 | 1 844 783 |
| Sum omløpsmidler | | 59 966 | 2 348 858 |
| Sum eiendeler | | 346 986 | 2 635 878 |

# Balanse Nordre Nesøya Sameie, 2025

| | Note | Balanse 2025-10 | Balanse 2024-12 |
|---|---|---|---|
| **Egenskapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 15 | -1 614 395 | 402 719 |
| Sum egenkapital | | -1 614 395 | 402 719 |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 16, 17 | 1 866 918 | 1 988 100 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 866 918 | 1 988 100 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 34 856 | 121 393 |
| Forskudd innbetalinger | | 59 572 | 85 465 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 35 | 38 201 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 94 463 | 245 059 |
| Sum gjeld | | 1 961 381 | 2 233 159 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 346 986 | 2 635 878 |

Nordre Nesøya Sameie

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Lars Christiansen<br>Styreleder | Morten Bringsli<br>Styremedlem | Ingvild Marie Løken<br>Styremedlem |
| Kristin Marie Due<br>Styremedlem | Per Sverre Schjeldsøe<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

## Note 1 - Felleskostnader

| | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader bolig | 2 260 652 | 2 495 538 | 2 728 000 | 0 |
| Halsbukta båtforening | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 0 |
| Avdrag ordinære lån | 87 528 | 0 | 100 000 | 0 |
| Renter ordinære lån | 75 936 | 0 | 87 000 | 0 |
| **Sum** | **2 434 116** | **2 505 538** | **2 925 000** | **0** |

## Note 2 - Annen driftsinntekt

| | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Diverse inntekter | 0 | 103 000 | 0 | 0 |
| Garasjer | 443 600 | 443 600 | 444 000 | 0 |
| Leieinntekter 2 garasjer | 9 600 | 9 600 | 10 000 | 0 |
| Lading av elbil | 14 400 | 14 400 | 14 500 | 0 |
| VA-prosjekt, innbet fra beboere | 0 | 100 752 | 0 | 0 |
| Strøm el-bil | 17 724 | 0 | 0 | 0 |
| Vedlikehold boder | 1 842 | 1 842 | 2 000 | 0 |
| Nesøya felles vel | 12 500 | 12 500 | 12 500 | 0 |
| VA-porsjekt, innbet. fra beboere | 100 752 | 0 | 100 000 | 0 |
| **Sum** | **600 418** | **685 694** | **583 000** | **0** |

## Note 3 - Lønnskostnad

| | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 240 000 | 180 000 | 240 000 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 33 840 | 25 380 | 34 000 | 0 |
| Gaver | 0 | 477 | 0 | 0 |
| **Sum** | **273 840** | **205 857** | **274 000** | **0** |

Sameiet har ingen ansatte.

## Note 4 - Kostnad lokaler

| | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Leie lokale og felleskostnader | 2 793 | 0 | 0 | 0 |
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 896 | 558 | 1 000 | 0 |
| Vaktmestertjenester | 69 295 | 53 423 | 0 | 0 |
| Lys, varme, energi | 63 125 | 45 291 | 50 000 | 0 |
| Løpende drifts og serviceavtaler lokaler | 10 978 | 10 923 | 15 000 | 0 |
| Sommer- og vinterkostnader | 320 905 | 380 503 | 380 000 | 0 |
| **Sum** | **467 991** | **490 697** | **446 000** | **0** |

## Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

| | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Leie maskiner | 680 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **680** | **0** | **0** | **0** |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

| | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Verktøy/materialer | 1 064 | 6 448 | 10 000 | 0 |
| Inventar | 15 780 | 0 | 0 | 0 |
| Driftsmateriale | 1 126 | 2 604 | 0 | 0 |
| Datautstyr (hardware) | 0 | 356 | 0 | 0 |
| IT-tjenester | 21 875 | 0 | 0 | 0 |
| Rekvisita | 42 694 | 2 063 | 0 | 0 |
| **Sum** | **82 539** | **11 470** | **10 000** | **0** |

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

| | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 168 587 | 479 233 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 379 853 | 9 281 | 370 000 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 312 872 | 217 425 | 550 000 | 0 |
| Forsikringsskadesaker | 21 475 | 11 822 | 0 | 0 |
| **Sum** | **882 787** | **717 761** | **920 000** | **0** |

Rørprosjekt, garasjeanlegg etc.

## Note 8 - Periodisk vedlikehold

| | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Tak | 0 | 61 959 | 0 | 0 |
| VVS | 0 | 1 067 610 | 0 | 0 |
| Utomhusareale | 675 208 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 675 208 | 1 129 569 | 500 000 | 0 |

Lekeplass

## Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

| | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Elektriskanlegg | 526 121 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 528 179 | 0 | 0 | 0 |

Ladestasjon

## Note 10 - Annen driftskostnad

| | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Forretningsførerhonorar | 195 616 | 187 605 | 195 000 | 0 |
| Honorar for juridisk bistand | 143 775 | 480 149 | 250 000 | 0 |
| Honorar for teknisk rådgivning | 8 156 | 0 | 250 000 | 0 |
| Kontorrekvisita | 0 | 13 506 | 15 000 | 0 |
| Møte, kurs, oppdatering o.l. | 233 | 0 | 0 | 0 |
| Elektronisk kommunikasjon | 3 655 | 0 | 0 | 0 |
| Porto og andre forsendelseskostnader | 10 957 | 19 390 | 20 000 | 0 |
| Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv | 756 231 | 704 699 | 740 000 | 0 |
| Kontingent, fradragsberettiget | 0 | 0 | 1 000 | 0 |
| Kontingenter | 1 104 | 966 | 0 | 0 |
| Kontingent boligbyggelaget | 500 | 500 | 500 | 0 |

## Note 10 - Annen driftskostnad

| | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Forsikringspremie | 980 064 | 830 397 | 886 000 | 0 |
| Styre- og bedriftsforsamlingsmøter | 711 | 27 429 | 30 000 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 6 755 | 8 208 | 8 000 | 0 |
| Kostnader for bomiljøtiltak | 0 | 3 314 | 5 000 | 0 |
| **Sum** | **2 107 757** | **2 276 164** | **2 400 500** | **0** |

## Note 11 - Finansinntekt

| | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renter på restanse | 1 247 | 1 601 | 0 | 0 |
| Renter plasseringskonto | 0 | 38 452 | 0 | 0 |
| Finansinntekt | 0 | 89 413 | 0 | 0 |
| **Sum** | **1 247** | **129 466** | **0** | **0** |

## Note 12 - Finanskostnad

| | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renteutgifter langsiktig lån | 99 470 | 31 059 | 130 000 | 0 |
| **Sum** | **99 470** | **31 059** | **130 000** | **0** |

## Note 13 - Andre fordringer

| | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| Annen restanse | 1 | 100 001 |
| Periodisering kostnader | 0 | 361 049 |
| Andre kortsiktige fordringer | 0 | 29 510 |
| **Sum** | **1** | **490 560** |

Kortsiktige fordringer

## Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

| | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| Bankinnskudd (driftskto) | 42 718 | 978 917 |
| Sparekonto Boligbanken | 366 | 865 866 |
| **Sum** | **43 084** | **1 844 783** |

Faktiske midler på konto

## Note 15 - Egenkapital

| | Regnskap 2025-10 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| **Annen egenkapital** | | |
| IB annen egenkapital | 402 719 | 1 944 598 |
| Fra årets resultat | -2 017 113 | -1 541 879 |
| Sum annen egenkapital | -1 614 395 | 402 719 |
| Sum egenkapital | -1 614 395 | 402 719 |

## Note 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

| | Balanse 2025-10 | Balanse 2024-12 |
|---|---|---|
| Gjeldsbrevlån | 1 866 918 | 1 988 100 |
| **Sum** | **1 866 918** | **1 988 100** |

Det er stilt følgende pant: 0,-

## Note 17 - Gjeld

| **Kreditor:** | **Handelsbanken** |
|---|---|
| Formål: | Ladestasjoner og generelt vedlikehold |
| **Lånenummer:** | **94907084161** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 |
| Rentesats: | 6.25 % |
| Beregnet innfridd: | 07.11.2034 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 2 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 1 988 100 |
| Avdrag i perioden: | 121 182 |
| **Lånesaldo 31.10:** | **1 866 918** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 970 554 |

## Gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.10** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907084161 | 32 | 13 728 | 439 296 |
| | 32 | 13 529 | 432 928 |
| | 62 | 13 463 | 834 706 |
| | 12 | 13 331 | 159 972 |

## Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

| | **Regnskap 2025-10** | **Regnskap 2024-12** |
|---|---|---|
| Halsbukta Båtforening | 0 | 29 000 |
| Påløpte renter | 0 | 9 166 |
| Interim RF betaling | 35 | 35 |
| **Sum** | **35** | **38 201** |

## Note 19 - Disponible midler

| | **Regnskap 2025-10** | **Regnskap 2024-12** |
|---|---|---|
| Disponible midler per 01.01 IB | 2 103 799 | 1 657 578 |
| Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | -2 017 113 | -1 541 879 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -121 182 | -11 900 |
| Opptak lån | 0 | 2 000 000 |
| Årets endring disponible midler | -2 138 295 | 446 221 |
| Disponible midler UB | -34 497 | 2 103 799 |

Hensyntar kortsiktig gjeld og evt utestående midler

# Budsjett 2026 for Nordre Nesøya Sameie

## Inntekter

| Konto | Kontonavn | Kommentar | Beløp |
|---|---|---|---|
| 3601 | FELLESUTGIFTER | | 3,480,000.00 |
| 3609 | Halsbukta båtforening | ..... | 10,000.00 |
| 3610 | 1 GARASJE | | 445,000.00 |
| 3612 | LEIE GARASJE AV NNS | | 10,000.00 |
| 3629 | Strøm el-bil | | 29,500.00 |
| 3652 | NESØYA FELLESVEL - Frivillig kontigent | | 12,500.00 |
| 3659 | Tilleggsforsikring - Tilbygg | | 100,755.00 |
| 3690 | AVDRAG LÅN | Ved nåværende lån på kr 2 000 000,- | 150,000.00 |
| 3695 | RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN | Ved nåværende lån på kr 2 000 000,- | 130,000.00 |
| **Sum inntekter** | | | **4,367,755.00** |

## Kostnader

| Konto | Kontonavn | Kommentar | Beløp |
|---|---|---|---|
| 2231 | Gjeldsbrevlån | Ved nåværende lån på kr 2 000 000,- | 159,359.00 |
| 2489 | Halsbukta Båtforening | | 41,400.00 |
| 5330 | Styrehonorar | | 240,000.00 |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | 14.10% av 5330 - Styrehonorar | 33,840.00 |
| 6320 | Renovasjon, vann, avløp o.l. | Renovasjon | 1,000.00 |
| 6330 | Vaktmestertjenester | Vaktmester - Løpende tjenester | 70,000.00 |
| 6340 | Lys, varme, energi | Gatebelysning, garasjeanlegg, idrettsanlegg | 90,000.00 |
| 6391 | Løpende drifts og serviceavtaler lokaler | Pelias skadedyr. | 12,000.00 |
| 6395 | Sommer- og vinterkostnader | Container, feiing, strøing og snøbrøyting. | 250,000.00 |
| 6500 | Verktøy | Diverse materialer og verktøy | 4,000.00 |
| 6560 | Rekvisita | | 10,000.00 |
| 6600 | Reparasjon og vedlikehold bygninger | Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene | 300,000.00 |
| 6610 | Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene | 250,000.00 |
| 6620 | Reparasjon og vedlikehold uteområde | Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene | 50,000.00 |
| 6640 | Periodisk vedlikehold | Rådgivning og kontroll tak/rør. | 300,000.00 |
| 6695 | Forsikringsskadesaker | Egenandel forsikring | 12,000.00 |
| 6710 | Forretningsførerhonorar | Justert i henhold til KPI - 3,1% | 205,000.00 |
| 6726 | Honorar for juridisk bistand | | 300,000.00 |
| 6900 | Elektronisk kommunikasjon | | 4,000.00 |
| 6940 | Porto og andre forsendelseskostnader | | 12,000.00 |
| 6980 | Elektroniske fellesavtaler | I henhold til økningen fra Telia. | 865,000.00 |
| 7410 | Kontingenter | Asker Velforbund | 1,000.00 |
| 7450 | Kontingent boligbyggelaget | Kontingent ABBL. | 500.00 |
| 7500 | Forsikringspremie | | 965,000.00 |
| 7710 | Styre- og bedriftsforsamlingsmøter | ..... | 2,000.00 |
| 7770 | Bank og kortgebyrer | ..... | 8,000.00 |
| 8150 | Renteutgifter langsiktig lån | Ved nåværende lån på kr 2 000 000,- | 110,588.00 |
| 8150 | Renteutgifter langsiktig lån | Ved nåværende lån på kr 2 000 000,- | 1,080.00 |
| **Sum kostnader** | | | **4,297,767.00** |

## Resultat

| | |
|---|---|
| **Sum** | **69,988.00** |

## Disponible midler

| | |
|---|---|
| Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld | 229,347.00 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 0.00 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -159,359.00 |
| Endring disponible midler | 69,988.00 |

| Budsjetterte inntekter | Budsjetterte kostnader | Budsjettert resultat |
|---|---|---|
| **4,367,755.00** | **4,297,767.00** | **69,988.00** |

# Budsjett 2026 for Nordre Nesøya Sameie

## Inntekter

| Konto | Kontonavn | Kommentar | Beløp |
|---|---|---|---|
| 3601 | FELLESUTGIFTER | | 2,728,000.00 |
| 3609 | Halsbukta båtforening | ..... | 10,000.00 |
| 3610 | 1 GARASJE | | 445,000.00 |
| 3612 | LEIE GARASJE AV NNS | | 10,000.00 |
| 3629 | Strøm el-bil | | 29,500.00 |
| 3652 | NESØYA FELLESVEL - Frivillig kontigent | | 12,500.00 |
| 3659 | Tilleggsforsikring - Tilbygg | | 100,755.00 |
| 3690 | AVDRAG LÅN | Ved nåværende lån på kr 2 000 000,- | 150,000.00 |
| 3695 | RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN | Ved nåværende lån på kr 2 000 000,- | 130,000.00 |
| **Sum inntekter** | | | **3,615,755.00** |

## Kostnader

| Konto | Kontonavn | Kommentar | Beløp |
|---|---|---|---|
| 2231 | Gjeldsbrevlån | Ved nåværende lån på kr 2 000 000,- | 159,359.00 |
| 2489 | Halsbukta Båtforening | | 41,400.00 |
| 5330 | Styrehonorar | | 240,000.00 |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | 14.10% av 5330 - Styrehonorar | 33,840.00 |
| 6320 | Renovasjon, vann, avløp o.l. | Renovasjon | 1,000.00 |
| 6330 | Vaktmestertjenester | Vaktmester - Løpende tjenester | 70,000.00 |
| 6340 | Lys, varme, energi | Gatebelysning, garasjeanlegg, idrettsanlegg | 90,000.00 |
| 6391 | Løpende drifts og serviceavtaler lokaler | Pelias skadedyr. | 12,000.00 |
| 6395 | Sommer- og vinterkostnader | Container, feiing, strøing og snøbrøyting. | 250,000.00 |
| 6500 | Verktøy | Diverse materialer og verktøy | 4,000.00 |
| 6560 | Rekvisita | | 10,000.00 |
| 6600 | Reparasjon og vedlikehold bygninger | Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene | 300,000.00 |
| 6610 | Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene | 250,000.00 |
| 6620 | Reparasjon og vedlikehold uteområde | Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene | 50,000.00 |
| 6640 | Periodisk vedlikehold | Rådgivning og kontroll tak/rør. | 300,000.00 |
| 6695 | Forsikringsskadesaker | Egenandel forsikring | 12,000.00 |
| 6710 | Forretningsførerhonorar | Justert i henhold til KPI - 3,1% | 205,000.00 |
| 6726 | Honorar for juridisk bistand | | 300,000.00 |
| 6900 | Elektronisk kommunikasjon | | 4,000.00 |
| 6940 | Porto og andre forsendelseskostnader | | 12,000.00 |
| 6980 | Elektroniske fellesavtaler | I henhold til økningen fra Telia. | 865,000.00 |
| 7410 | Kontingenter | Asker Velforbund | 1,000.00 |
| 7450 | Kontingent boligbyggelaget | Kontingent ABBL. | 500.00 |
| 7500 | Forsikringspremie | | 965,000.00 |
| 7710 | Styre- og bedriftsforsamlingsmøter | ..... | 2,000.00 |
| 7770 | Bank og kortgebyrer | ..... | 8,000.00 |
| 8150 | Renteutgifter langsiktig lån | Ved nåværende lån på kr 2 000 000,- | 110,588.00 |
| 8150 | Renteutgifter langsiktig lån | Ved nåværende lån på kr 2 000 000,- | 1,080.00 |
| **Sum kostnader** | | | **4,297,767.00** |

## Resultat

| | |
|---|---|
| **Sum** | **-682,012.00** |

## Disponible midler

| | |
|---|---|
| Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld | -522,653.00 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 0.00 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -159,359.00 |
| Endring disponible midler | -682,012.00 |

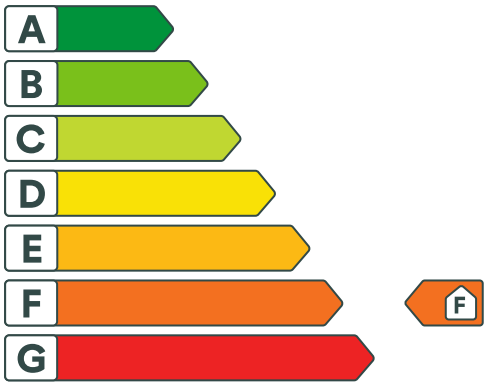
| Budsjetterte inntekter | Budsjetterte kostnader | Budsjettert resultat |
|---|---|---|
| **3,615,755.00** | **4,297,767.00** | **-682,012.00** |

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Halsåsen 10A, 1397 NESØYA** | |
| Dato for energimerking<br>**07.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-328344** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**149870032** |
| Gårdsnummer<br>**40** | Bruksnummer<br>**604** |
| Seksjonsnummer<br>**133** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1962** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig vertikal delt** |
| Bruksareal<br>**152,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**152,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**295,40 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**330,79 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**50 280 kWh** |




# Halsåsen 10A, 1397 NESØYA

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Halsåsen 10A, 1397 NESØYA

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 9: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

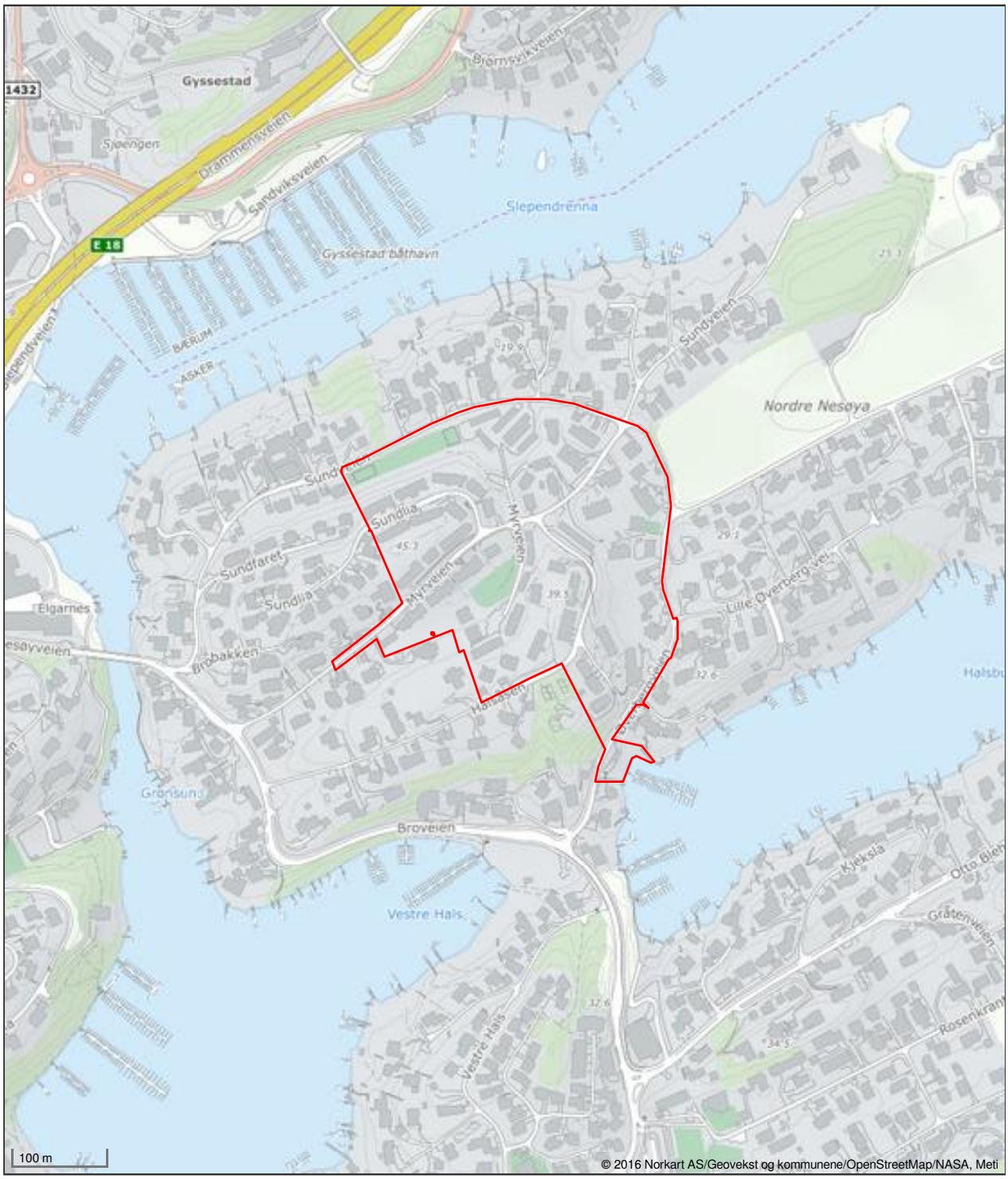
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 25.06.2026

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 40/604//




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

Asker kommune

**Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:**

| Gnr.: 40 | Bnr.: 604 | Fnr.: | Snr.: 133 |
|---|---|---|---|

| Merknad: | Saksbehandler - dato |
|---|---|
| Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver. | Cibele Bang 25.06.2026 |

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

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 25.06.2026

# Asker kommune

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

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 40 | **Bruksnr.** | 604 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 133 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Halsåsen 10A, 1397 NESØYA | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 7 353,12 kr |
| Feiing | 355,00 kr |
| Renovasjon | 5 047,00 kr |
| Vann | 6 995,00 kr |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Asker kommune
**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
**Telefon:** 66 70 00 00

Utskriftsdato: 25.06.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 40 | **Bruksnr.** | 604 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 133 |
| **Adresse** | Halsåsen 10A, 1397 NESØYA | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2020100 |
| **Navn** | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 89 971 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 6 $m^2$<br>**Arealbruk** Småbåthavn,Nåværende |
| | **Delareal** 1 380 $m^2$<br>**Arealbruk** Parkering,Nåværende |
| | **Delareal** 2 395 $m^2$<br>**KPAngittHensyn** Hensyn landskap<br>**KPHensynsonenavn** H550_2 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 91 359 $m^2$ |
| **BestemmelseOmrådenavn** | #8 Nullvekst nord |
| **KPBestemmelseHjemmel** | byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 022087C |
| **Navn** | Omreg. Sundveien, Sundlia, Brobakken |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 09.09.1987 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/154/87C_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 98 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |
| | **Delareal** 3 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse |

| | |
|---|---|
| **Id** | 022085 |
| **Navn** | Del av Nordre Nesøya |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 02.09.1957 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/143/85_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 124 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse |

| | |
|---|---|
| **Id** | 022086 |
| **Navn** | Del av Nordre Nesøya |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 24.02.1961 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/156/86_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 424 $m^2$<br>**Formål** Høyspenningsanlegg |

| | |
|---|---|
| **Id** | 022084 |
| **Navn** | Nordre Nesøya |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 16.12.1926 |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 186 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse |
| | **Delareal** 6 $m^2$<br>**Formål** Felles avkjørsel |
| **Id** | 022086D |
| **Navn** | Del av Sundveien, Myrveien og Øverbergveien |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 24.04.1981 |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 050 $m^2$<br>**Formål** Annen veigrunn |
| | **Delareal** 661 $m^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelvei |
| | **Delareal** 2 951 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |
| **Id** | 022086B |
| **Navn** | Nordre Nesøya sameie |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 24.03.1970 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/155/86B_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 2 566 $m^2$<br>**Formål** Felles parkeringsplass |
| | **Delareal** 874 $m^2$<br>**Formål** Høyspenningsanlegg |
| | **Delareal** 5 372 $m^2$<br>**Formål** Felles grøntareal |
| **Id** | 022086C |
| **Navn** | Omreg. for del av GBNR. 40/604, Nordre Nesøya sameie |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 05.03.1980 |

| | | |
|---|---|---|
| **Delarealer** | **Delareal** | 1 031 $m^2$ |
| | **Formål** | Felles parkeringsplass |

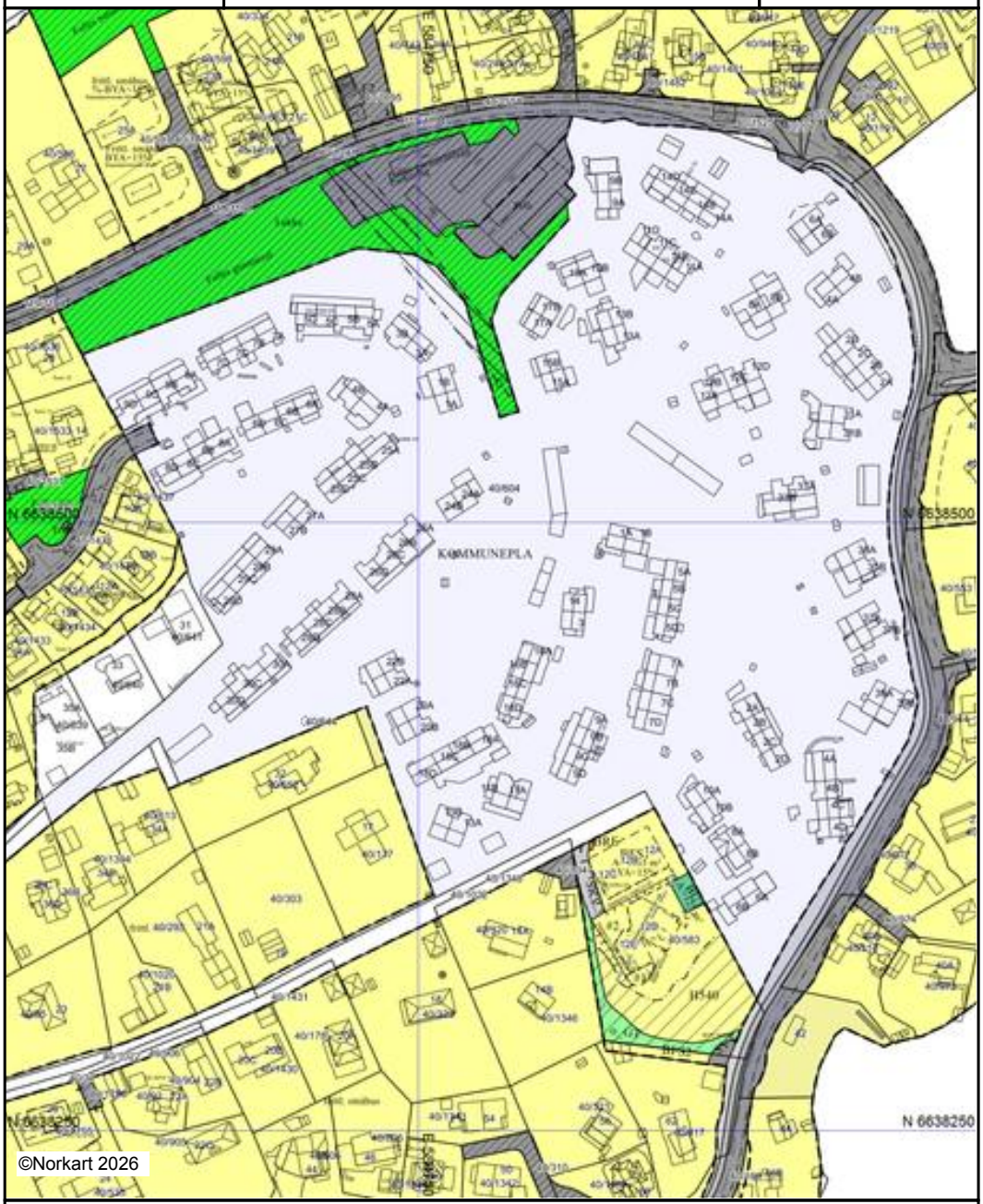
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 40/604/0/133
Adresse: Halsåsen 10A
Dato: 25.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



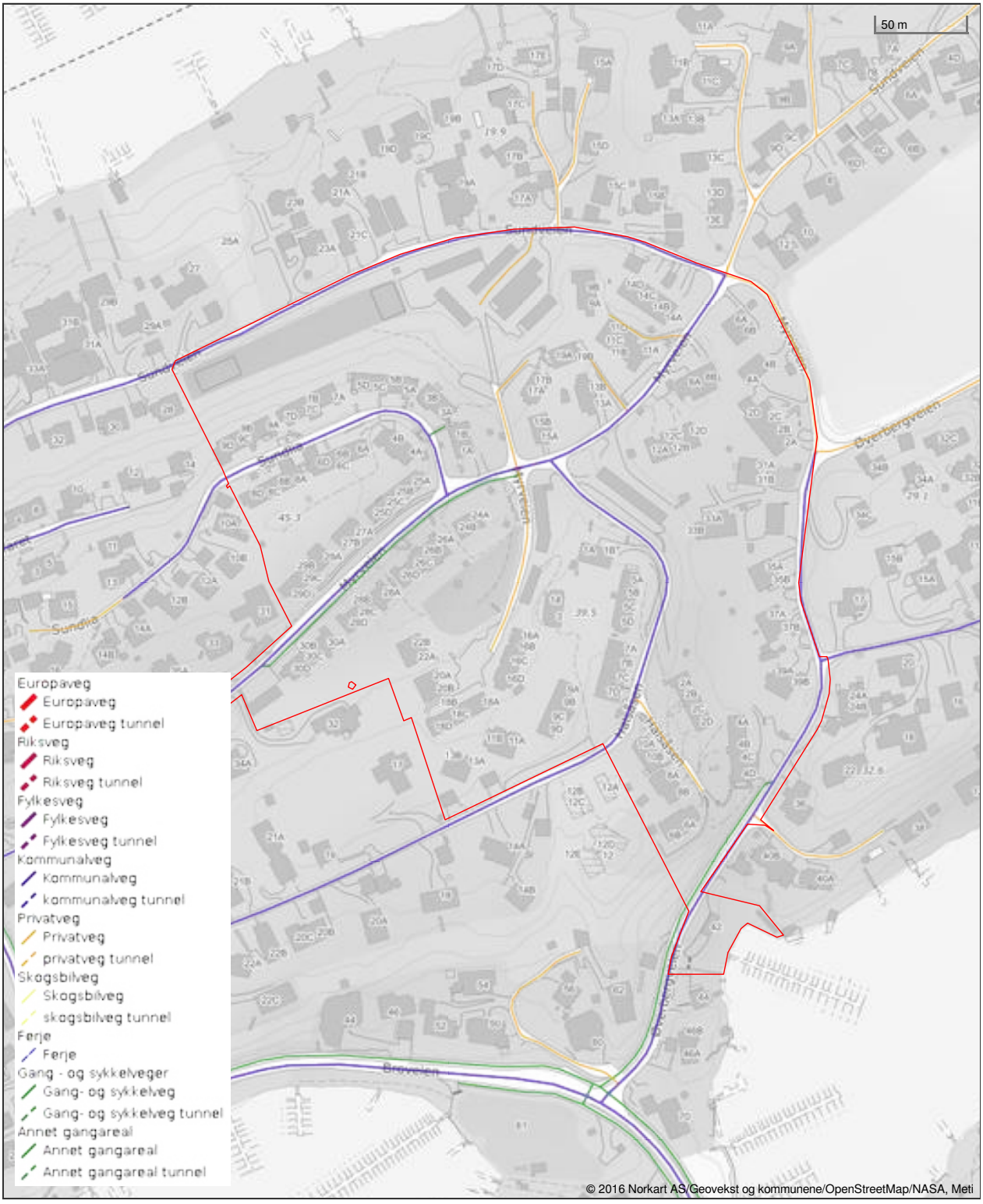

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

## Tegnforklaring



Utskriftsdato: 25.06.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/604//




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

Asker kommune

# Ledningskart

Eiendom: 40/604/0/133
Adresse: Halsåsen 10A
Dato: 25.06.2026
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.

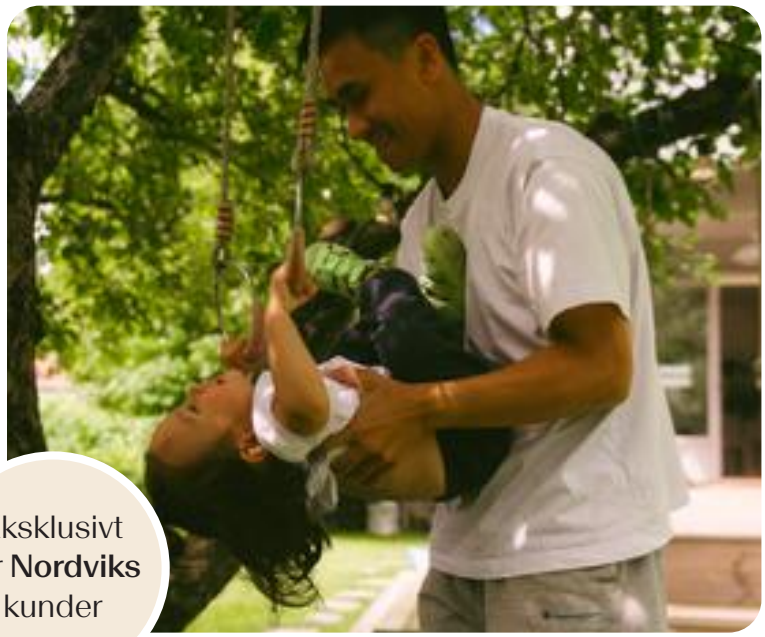



*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

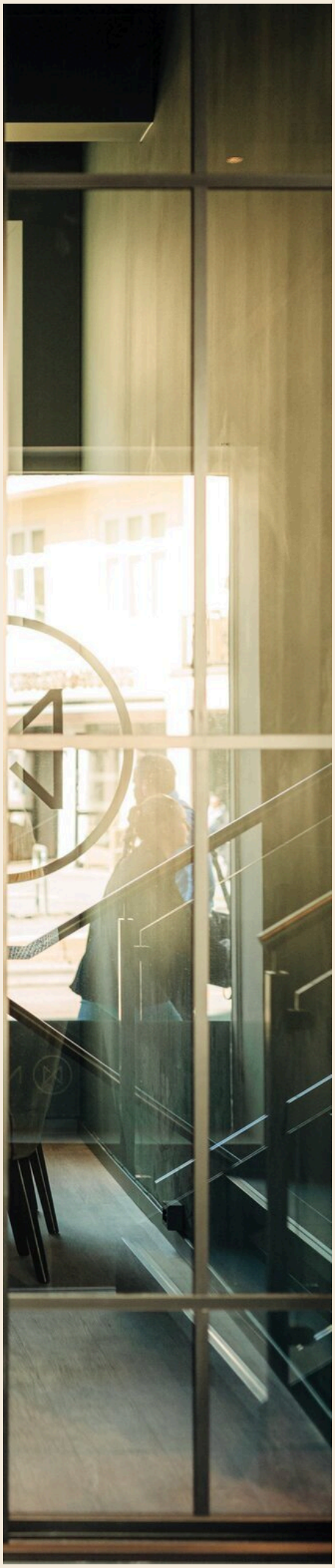
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Velkommen til

# Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
**66 78 71 00**

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0149/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Halsåsen 10A 1397 NESØYA
Matrikkel: Gnr 40, bnr 604, snr 133 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Baldur Snær Sveinsson

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046