NORDVIK

Myrveien 22B

3 soverom | 96 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Myrveien 22B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Nabolagsprofil
35	Om boligen
48	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026







Nøkkelinformasjon

Attraktiv og oppgradert familiebolig i barnevennlig område | Usjenert beliggenhet | Tinglyst rett til båtplass | Solrikt | Garasje

Prisantydning	**8 290 000,-**
Omkostninger	**209 160,-**
Totalpris	**8 532 956,-**
Fellesgjeld	**33 796,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 316,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Myrveien 22B, en attraktiv og gjennomført oppgradert tomannsbolig med usjenert beliggenhet i et svært barnevennlig bomiljø. Boligen fremstår lys, moderne og svært velholdt med kvalitetsmaterialer, åpen stue-/kjøkkenløsning og solrike uteplasser. Den store felles lekeplassen grenser til eiendommen og oppleves som en naturlig forlengelse av hagen. Tinglyst rett til båtplass i Halsbukta gir en sjelden mulighet til å gjøre sjølivet til en naturlig del av hverdagen.

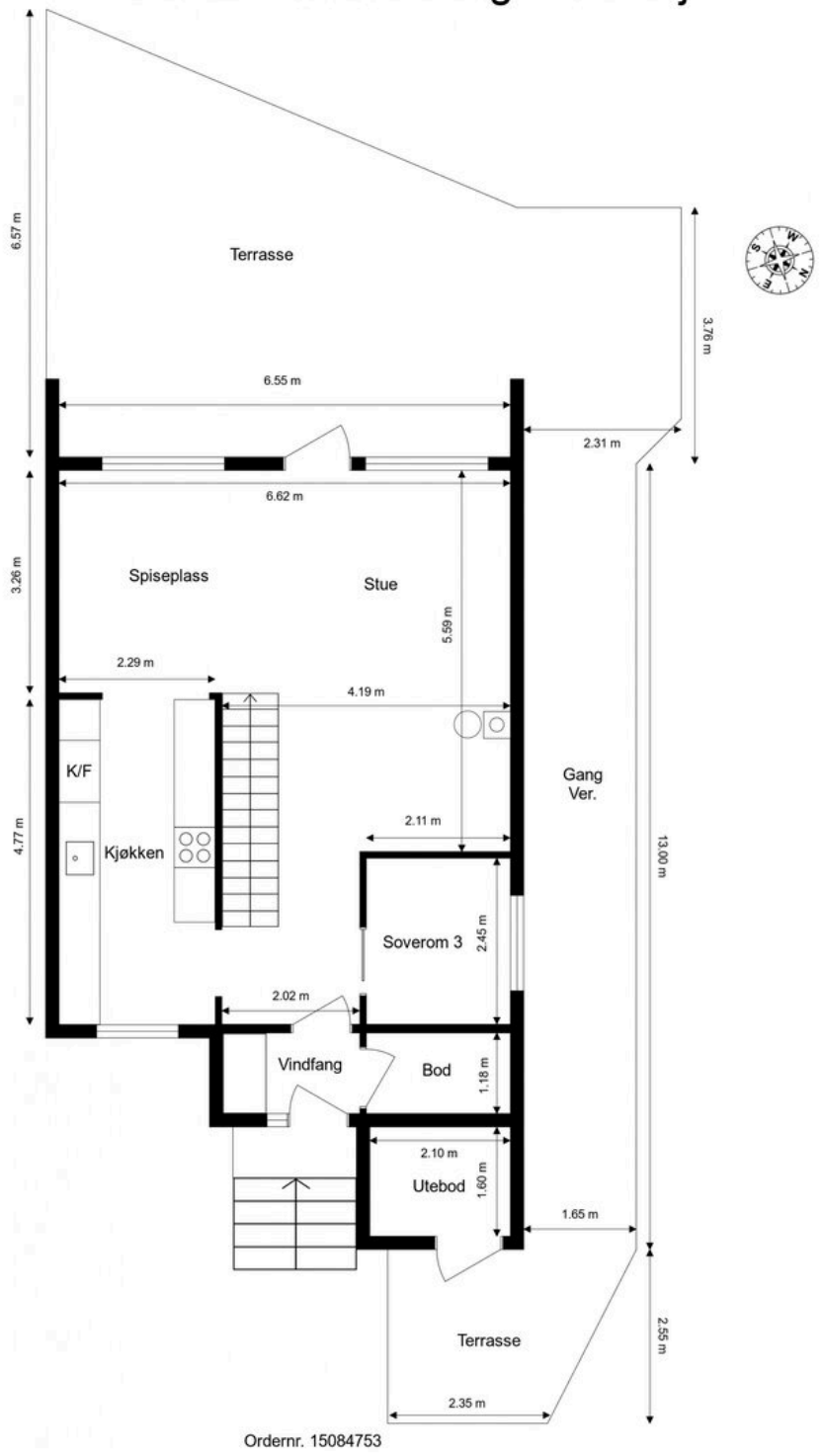
Høydepunkter:

- Tinglyst rett til båtplass i Halsbukta
- HTH-kjøkken fra 2021 med kvartskompositt og vinskap
- 113 m² gulvareal
- Stor, usjenert og sydvestvendt terrasse på 46 m²
- Oppgraderte overflater og en-stavs herdet tregulv
- Vinduer og terrassedør fra 2024
- Isolert utebod fra 2025
- Varmepumpe og ildsted
- Tilrettelagt for smarthusstyring
- Garasje i rekke og el-billader

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 67 kvm

Myrveien 22B, 1397 NESØYA
Del av tomannsbolig - 1.etasje



Ordernr. 15084753

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.










L'avenir
HAND WASH 500 ml
Jardins
de Salagon





















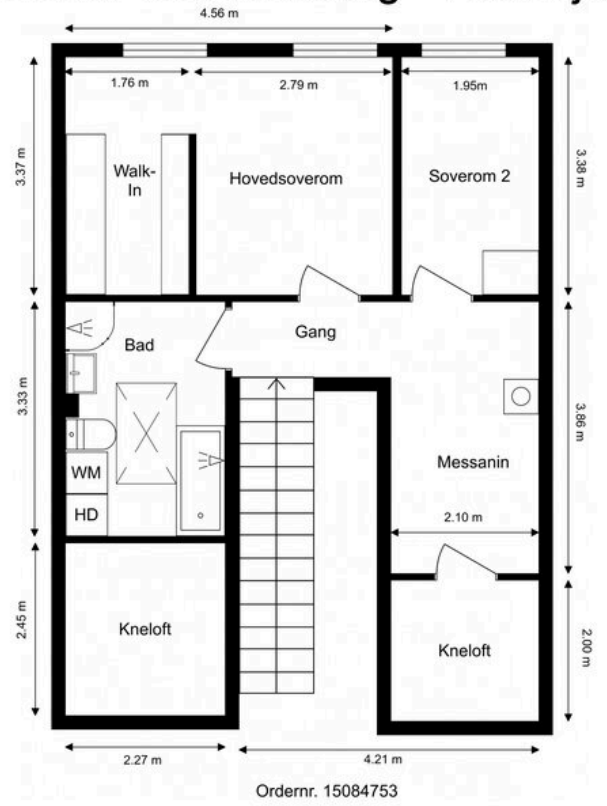


Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

Myrveien 22B, 1397 NESØYA

Del av tomannsbolig - 2.etasje



Ordernr. 15084753

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.




FUCKTHEF
UCKING
FUCKERS






Acne










abilica


STANLEY
LADY
Minox




HBF

Myrveien 22B

Nabolaget Halsåsen/Odden - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nesøya skole (1-7 kl.) 358 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	4 min 2.5 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 338 elever, 20 klasser	8 min 3.6 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	7 min 4.3 km
Holmen videregående skole 76 elever	4 min 2.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	7 min 2.9 km

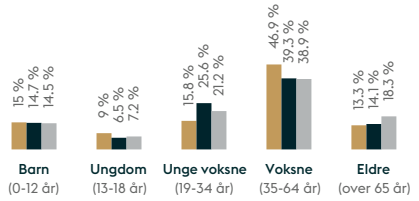
Offentlig transport

Grønsund Linje 265, 265E	4 min 0.4 km
Billingstad stasjon Linje L1	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.1 km
Oslo Gardermoen	50 min

Barnehager

Bikuben barnehage (1-5 år) 41 barn	13 min 1.1 km
Nesøya barnehage (1-5 år) 42 barn	13 min 1.1 km
Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 ... 117 barn	21 min 1.9 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	5 min
Nes hageby ballbinge	13 min
SATS Billingstad	15 min
Feel24 Billingstad	22 min

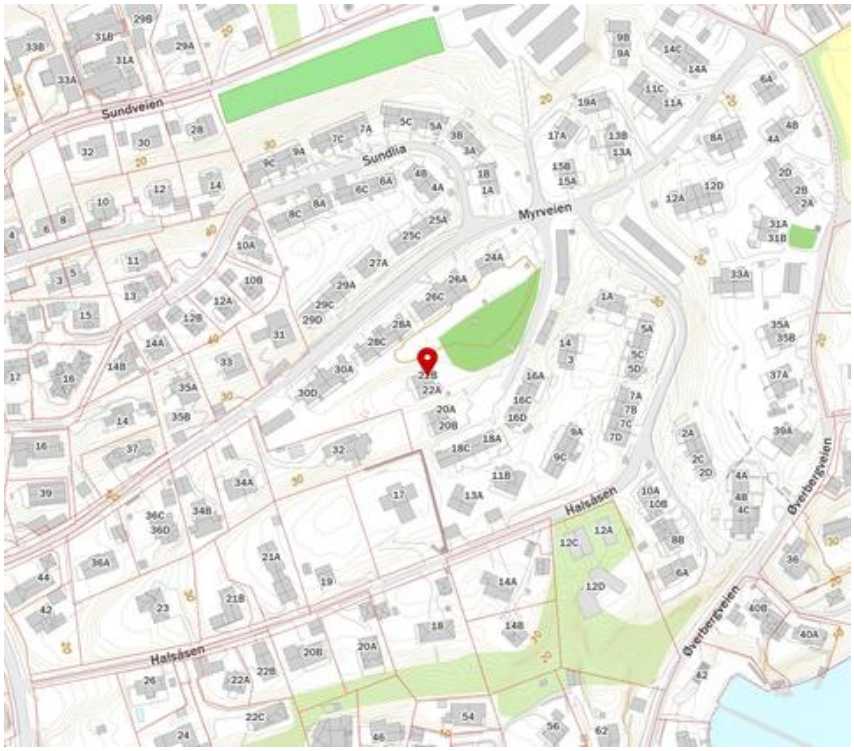
«Pespektabelt. Høflige naboer. Trygt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



FINN

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0180/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Myrveien 22B, 1397 NESØYA
Gnr 40, bnr 604, snr 93 i Asker kommune

Selgere
Andreas Ulfsrud
Anne Mari Stien Grimsrud

Kjøpesum og omkostninger
8 290 000,- (Prisantydning)
33 796,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 323 796,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
208 070,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
209 160,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
228 860,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 532 956,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 552 656,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Vindfang, stue med åpen løsning mot kjøkken og spiseplass, soverom og innvendig bod.
BRA-e: 4 kvm. Uisolert utebod.
BRA-e: 7 kvm. Isolert utebod.
Total BRA: 71 kvm.

TBA: 46 kvm. Sydvestvendt terrasse.
TBA: 8 kvm. Nordøstvendt terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Gang med mesanin, bad og to soverom.
Total BRA: 36 kvm.

Garasje
BRA-e: 15 kvm. Garasjerom.
Total BRA: 15 kvm.

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.
Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 12.08.2026, utført av Daniel Buchhave. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold
Boligen ligger sydvestvendt og har svært gode solforhold. Det er sol i hagen hele dagen, og i juli er det

sol på terrasse fra ca. 13 til 20.30. Om våren er terrassen ett av de første stedene i området snøen forsvinner.

Høydepunkter:
· Tinglyst rett til båtplass i Halsbukta
· HTH-kjøkken fra 2021 med kvartskompositt og vinskap
· 113 m² gulvareal
· Stor, usjenert og sydvestvendt terrasse på 46 m²
· Oppgraderte overflater og en-stavs herdet tregulv
· Vinduer og terrassedør fra 2024
· Isolert utebod fra 2025
· Varmepumpe og ildsted
· Tilrettelagt for smarthusstyring
· Garasje i rekke og el-billader

Standard
Entre:
Entreen gir et hyggelig førsteinntrykk og har en plassbygget innredning med sittebenk, knagger og garderobeskap med speilfront. Glassfeltet ved inngangsdøren slipper inn naturlig lys, mens de varme tredetaljene tilfører rommet karakter.
Garderobeløsningen er fra 2024.

Stue og spisestue:
Stuen og spisestuen danner et sosialt oppholdsrom. Det er store vindusflater og direkte kontakt med terrassen og den grønne hagen utenfor. Den åpne løsningen gir arealene god flyt og en naturlig sammenheng mellom kjøkken, spiseplass og sofadel. Lyse overflater og en-stavs herdet tregulv gir et stilrent og gjennomført uttrykk, mens peisovn og varmepumpe med mulighet for kjøling bidrar til komfort gjennom alle årstider. Fra stuen er det utgang til den store, sydvestvendte terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble pusset opp høsten 2021 og er fra HTH, Nordic spirit. Det har et moderne uttrykk, hvor underskap har fronter med heltre eikelameller, høy- og overskap fronter i høytrykkslaminat og benkeplate i kvartskompositt. Det er godt med arbeids- og oppbevaringsplass, og kjøkkenet ligger i direkte forbindelse med spiseplassen. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, side-by-side kjøleskap med vanndispenser og isbitmaskin, vinskap med to soner og induksjonstopp med integrert ventilator.

Soverom:
Boligen har tre soverom fordelt over begge etasjer, med ett soverom i 1. etasje og to i 2. etasje. Rommene har en-stavs herdet tregulv og en gjennomført material- og fargebruk.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og oppbevaring i en romslig walk-in garderobe som har godt med skap- og skuffeplass. Rommet har et særpreget uttrykk med spilevegg på akustikkplater, dempet veggfarge og store vindusflater mot de grønne omgivelsene, med utsikt mot Skaugumsåsen.

Soverom 2 er lyst og delikat med god plass til seng og oppbevaring i garderobeskap. Også her er det utsyn over hagen og utsikt mot Skaugumsåsen.

Soverom 3 ligger i første etasje og har plass til seng og oppbevaring, eventuelt gjør det seg utmerket som gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:
Badet ligger i 2. etasje og har et klassisk uttrykk med hvite fliser på veggene og blå fliser på gulvet. Rommet er innredet med servant med skuffinnredning, dusjhjørne med glassdører, innmurt badekar og toalett. Takvinduet tilfører godt med dagslys, og badet har elektrisk gulvvarme. Det er også opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Servant med skuffinnredning er nytt i 2026.

Boder og oppbevaring
Boligen har gode oppbevaringsmuligheter med innvendig bod i 1. etasje, to kneloft i 2. etasje samt to uteboder ved inngangspartiet. Den isolerte uteboden ble oppført i 2025 og er på 7 kvm, i tillegg til en uisolert utebod i direkte tilknytning til huset på 4 kvm.

Terrasse og hage:
Utearealene er en klar kvalitet ved eiendommen. Fra stuen er det direkte utgang til en sydvestvendt terrasse på hele 46 kvm, med god plass til både spisegruppe, loungemøbler og grill. Terrassen ligger fint integrert mot hagen og omkranses av frodig vegetasjon som skaper en grønn og skjermet ramme. I tillegg er det en terrasse på 8 kvm ved inngangspartiet. Uteplassene er forbundet med gangvei langs boligens endevegg, og samlet terrasseareal er 54 kvm. Den store, felles lekeplassen fungerer som en naturlig forlengelse av hagen ved boligens inngangsparti.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 66 i garasjerekke. Ladeboks er etablert i tilknytning til boligen, i toppen av trappen fra parkeringsplassen og strømforbruket belastes boligens strømregning. Parkeringsplassen har ikke faste plasser, men flere naboer har etablert parkering i tilknytning til egen bolig og selger opplyser at tilnærmet aldri er noen utfordring å få parkering og at det svært sjeldent er noen utfordring å få ladet.

Modernisering og påkostninger
2021:
- Montert varmepumpe, Mitsubishi Kaiteki 6600
- Pusset opp kjøkken, HTH Nordic spirit i heltre eikelamell med høytrykkslaminat på høy- og overskap. Kvartskompositt benkeplate fra Granitop.
- Lagt herdet tregulv, Meister Lindura Alabaster. 27cm brede bord.
- Malt alle soverom, kjøkken og stue/spisestue

2022:

- Nytt dusjarmatur og regnfallsdusj
- Skiftet terrassebord og bygget blomsterkasse med plassbygget benk på sydsiden av huset

2023:
- Markise utenfor stuen

2024:
- Skiftet vinduer på hovedsoverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken og begge vinduene i stuen.
- Ny verandadør
- Plassbygget garderobe/sitteplass i entré/vindfang

2025:
- Bygget isolert utebod
- Bygget gangbane/terrasse med spilerekkverk langs huset
- Bygget terrasse mellom huset og utebod
- Nytt blandebatteri til badekar
- Malt nordsiden av huset

2026:
- Ny servant med innredning på bad
- Malt trappegang

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i august 2021. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Byttet servant i 2026, blandebatteri til badekar i 2025 og dusjgarnityr med blandebatteri i 2022.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. 2025: - Bygget isolert utebod - Terrasse mellom hus og utebod - Terrasse/gangbane langs huset 2024: -
Skiftet terrassebord og forsterket terrasse mot hagen - Bygget/kledd blomsterkasse og "benk" mot hagen.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Huset står på en høyde på fjell, med skråning bort fra huset langs langvegg. God, naturlig drenering.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. 2025: Montert elbil-lader, Drammen elektro 2021: Montert stikk til varmepumpe, Atom elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Elvia utførte kontroll/tilsyn av anlegget 6.10.25. Ingen avvik funnet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Drammen elektro.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Montert vannmåler - Snersrud & Pedersen, 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Skiftet vinduer og verandadør i 2024. Utført med egeninnsats og vennetjeneste. Skiftet gulv 21/22. Herdet tregulv, Meister Lindura Alabaster. Nytt HTH-kjøkken montert i 2021. Kompositt benkeplate montert av Granitop.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. På langsiden utvendig er det et vertikalt riss i murveggen. Risset går i murpussen parallelt med pipeløpet. Det har vært
der siden vi flyttet inn og har ikke endret eller utviklet seg.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Har hatt tett sluk/avløp på bad. Løst med Mudin.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Hadde mus i 2024. Hadde skadedyrkontroll på besøk via forsikring og satte ut åtefeller.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Takst fra 2011/12. Jeg sitter ikke på taksten, da vi kjøpte av familie i 2021.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja. Behov for rørutbedring i Sundlia. Sameiet har innestående midler til deler av kostnaden, men vil vurdere en økning i
fellesutgifter for fremtidig vedlikeholdsavsetning.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Anticimex v/Daniel Buchhave

Byggemåte

Bolig oppført i 1963. Bygget er oppført med krypkjeller. Grunnmur av betong. Bærende vegger og etasjeskillere av trekonstruksjoner. Boligen har yttervegger i tre- og murkonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning, samt utvendig fasade av murpuss. Yttertak av trekonstruksjoner. Utvendig belagt med Utvendig belagt med takplater av metall samttakpapp fra ukjent eksakt årstall. Pipe helkledd i metall. Fotbeslag i bly. Renner og nedløp i metall. Boligen har entrédør med karm/ramme av tre og tilliggende glassfelt. Terrassedør og vinduer med karmer/rammer av tre samt to- og tre-lags glass fra 2024. Takvindu på bad med karm/ramme av tre og to-lags glass fra ukjent eksakt årstall. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom ventiler.

Oppvarming:
Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2021 med innedel plassert ved stuen. Varmtvann leveres fra en ca. 115 liters varmtvannsbereder fra 1998, plassert på kneloft ved badet.

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: 34
TG-2: 32
TG-3: 0
TG-IU: 0

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

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Hvitevarer på kjøkken

Følgende medfølger ikke ved salg:
- PH-lampe over spisebord
- Grønn kommode ved trapp
- Stringhyller i stue x2
- Stringhylle på kjøkken
- Pythagoras-hyller over sofa
- Elektriske rullegardiner - hovedsoverom
- Trehylle med skuffer på messanin
- Knagg barnerom
- Vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

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

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av varmepumpe og ildsted plassert i stue 1.etasje, samt elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av

avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 316,- 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 2 154,-
Renter og omkostninger lån kr 66,-
Avdrag lån kr 96,-

I tillegg betales det inn ekstra kostnader gjennom året:
- 1 garasjer (forfaller hver 3. mnd) kr 900,- i juli2026. Kr 3 600,- i året.
- Nesøya fellesvel - Frivillig kontigent (forfall hver 12. mnd) kr. 100,- i juli 2026.
- Halsbukta båtforening (forfall hver 12. mnd) kr. 300 i januar 2026.

Kommunale avgifter
Kr 19 370,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp: 6 496,13 kr
- Feiing: 355,00 kr
- Renovasjon: 6 328,52 kr
- Vann: 190,17 kr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kjøper må selv tegne innboforsikring.
- Varmepumpe og ved ca. kr 2000 pr år.
- Garasjeleie kr. 900,- pr kvartal.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 259 683,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 038 732,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telia. Inkludert i felleskostnadene.

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.

Felleskostnader:
Styret opplyser at det må påregnes en økning i felleskostnadene utover ordinær KPI-justering. Dette skyldes blant annet behov for å styrke sameiets økonomiske buffer og planlagte vedlikeholdsarbeider. Sameiets avløpsrør har passert forventet levetid, og styret arbeider med å utrede løsninger for fremtidig rørfornyelse og øvrige vedlikeholdstiltak.

Iflg økonomirapporteringen for 2. kvartal 2026 mottatt av selger, fremgår det av rapporten at sameiet har planlagt å ta opp et nytt lån på kr 1,2 mill. for å dekke løpende kostnader, og at samlet gjeld på kr 2,9 mill. skal refinansieres hos Sparebanken Øst. Megler har kontaktet forretningsfører og styreleder for mer informasjon om hvordan dette vil påvirke felleskostnader, men har ikke mottatt svar pr 14.08. Kontakt megler for mer informasjon.

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.

Gjennom Nordre Nesøya Sameie (NNS) har vi:
- Båtplass i Halsbukta båtforening (HBF) med flotte bademuligheter på brygga, både i Østre og Vestre Halsbukta
- Garasje nr 66 i garasjeanlegg i Myrveien
- 8 felles Ladestasjoner ved garasjeanlegget i Sundveien
- Tennisbane (asfaltert) i Sundveien med treningsvegg
- Badmintonbane i Sundveien
- Liten fotballbane i Sundveien

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 33 796,-pr. 07.08.2026

Lånenummer: 94907084161, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2026: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 07.08.2026: 1 736 474
Andel av saldo: 12 523
Første termin/første avdrag: 07.12.2024 (siste termin 07.11.2034)

Lånenummer: 22238976808, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 240
Saldo per 07.08.2026: 2 950 000
Andel av saldo: 21 274
Neste termin: 10.08.2026
Neste avdrag: 10.01.2027 (siste termin 10.07.2046)

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

Sikringsordning: Nei.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 1 798,- 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 overskudd på kr. 260 747,-.

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: 91 979 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det

følger av vedtektene.

I følge vedtektene for Nordre Nesøya Sameie, har hver seksjonseier særskilt bruksrett til et uteareal som strekker seg omtrent 8 meter ut fra husvegg på både for- og bakside av boligen. For endeseksjoner gjelder en grense på ca. 4 meter ut fra gavlveggen, med en forutsetning om at det må være fri passasje forbi gavlvegger i 4-mannsboliger.

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

Styret har også mulighet til å justere disse grensene i spesielle tilfeller, dersom forholdene tilsier det. Dersom det finnes veier, stier eller andre naturlige hindringer, kan bruksarealet bli redusert.

For mer informasjon, se Vedtektenes § 4 Særlig bruksrett til bestemte deler av fellesarealene. Utvidet vedlikeholdsplikt for dette område.

Uteområdet:
Eiendommen byr på et hyggelig og skjermet uteområde med en fin kombinasjon av terrasse, plen og frodig beplantning. Den romslige treterrassen gir god plass til både spisegruppe og flere sittegrupper, og danner en naturlig forlengelse av boligen på varme sommerdager. Integrerte plantekasser og omkringliggende vegetasjon skaper en lun og grønn ramme rundt uteplassen.

Fra terrassen er det direkte overgang til hagen, som består av et pent plenareal omkranset av busker, blomsterbed og større trær. Den etablerte vegetasjonen bidrar til god skjerming og en privat atmosfære. Ved inngangspartiet er det ytterligere plenareal og hellelagte gangarealer, samt et frittstående uthus som gir ekstra oppbevaringsplass.

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
Myrveien 22B ligger i et attraktivt og barnevennlig nabolag på Nesøya i Asker kommune. Her får du en sjelden kombinasjon av sjøliv, natur og urbane fasiliteter, perfekt for familier som ønsker en aktiv og komfortabel livsstil. Boligen har en solrik og usjenert beliggenhet med kort vei til fjorden, lekeplasser, idrettsanlegg og kollektivtransport.

Nesøya er kjent for sine vakre naturområder med Nesøyaskogen, fine turstier og lett tilgang til sjøen. Rett i nærheten finner du Brønnøya, en bilfri perle perfekt for både tur og bading. Flere populære badeplasser som Hestesund og Hvamodden ligger i kort avstand fra boligen, og Halsbukta Båtforening gir mulighet for båtplass gjennom sameiet.

Boligen ligger kun noen få meter fra en stor lekeplass og har kort gangavstand til Nesøya barneskole, som ble ferdigstilt i 2015 med toppmoderne fasiliteter. Det er også tre barnehager på Nesøya og kort vei til Landøya ungdomsskole.

Nesøya har et rikt idrettstilbud gjennom Nesøya Idrettslag (NIL), som tilbyr fotball, håndball, tennis, friidrett, seiling og mye mer. Idrettsanlegget har blant annet kunstgressbaner, løpebane, basketballbane, skatepark, tennisbaner og Tuftepark.

For daglige innkjøp ligger Kiwi praktisk til rett i nærheten av boligen, og rett vis-à-vis finner du KAJSAS – en sjarmerende butikk og cateringvirksomhet som er kjent for sine smakfulle retter og fargerike utvalg. KAJSAS tilbyr delikatesser, ferske bakevarer, dagens middag, salater og supper, samt flotte gaver til enhver anledning. Med sin beliggenhet midt på Nesøya, fungerer KAJSAS som et populært møtested som bidrar til det hyggelige og inkluderende nærmiljøet. I samme bygg som KAJSAS finner du også et anerkjent tannlegekontor, kjent for sin gode service på Nesøya.

Det er 400 meter til bussholdeplassen Grønsund, hvor buss 265 tar deg til Sandvika, og 265E kjører direkte til Oslo i rushtiden. På hverdager går det ekspressbuss til Oslo Bussterminal med en reisetid på ca. 25 minutter. Med bil tar det ca. 15 minutter til Oslo sentrum utenom rushtid.

I Halsåsen Båtforening kan man sette seg på venteliste ved behov for båtplass. Det er kun sameiere i Nordre Nesøya Sameie kan være medlemmer. Ved båtsesongens begynnelse foretar styret tildeling av båtplasser til de av foreningens medlemmer som har medelt at de ønsker båtplass for kommende sesong. For mer informasjon gå inn på hjemmesiden til Halsbukta båtforening:
https://www.havneweb.no/halsbukta/?mod=startsiden.

Kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Vi kommer til å savne stuen med de store vinduene og utgang mot hagen og terrassen, spiseplassen tilknyttet kjøkkenet og lyset på for-og ettermiddager. Vi kommer også til å savne lekeplassen, som i praksis er en forlengelse av hagen, og ikke minst beliggenheten i enden av en stille blindvei. Vi har aldri trengt å være

bekymret for at barna løper ut av døren for å leke på den fine lekeplassen.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
Vi har opplevd et veldig godt naboskap og har fått venner for livet. Lekeplassen er et naturlig samlingspunkt i gata, og barna finner nesten alltid noen å leke med. Det er veldig hyggelig å ta med en kaffekopp eller litt niste ut, mens barna leker og de voksne slår av en prat. Om sommeren er det mye liv, lek og moro ute i gata og på lekeplassen, og om vinteren er det aking. Styret arrangerer også julegrantenning med nissebesøk for barna. Det er gjennom alle disse små og store stundene sammen at vi har blitt så godt kjent og fått gode venner som vi kommer til å savne veldig. For oss har dette vært et trygt, sosialt og veldig godt sted å bo og for barna å vokse opp.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, med buss til Sandvika og ekspressbuss til Oslo. Kiwi og Kajsas ligger en hyggelig spasertur unna. Vi setter spesielt stor pris på nærheten til naturen, med Nesøyskogen og flotte turmuligheter rett utenfor døra, i tillegg til flere fine badestrender i nærheten. Det er tre barnehager på Nesøya og barneskole for 1.–7. klasse, noe som gjør hverdagen veldig enkel for småbarnsfamilier. Vi synes kombinasjonen av sjø, skog og natur, samtidig som Sandvika og Oslo er lett tilgjengelig, gjør Nesøya til et veldig fint sted å bo.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Vi har mange fine turmuligheter i nærområdet, men favoritten vår er definitivt turen rundt Brønnøya. Det føles nesten som om man har reist langt bort fra byen, selv om den bare ligger en kort tur unna. Øya er bilfri, og det er stille og fredelig – en skikkelig fin pause i hverdagen. Ellers liker vi å gå til de forskjellige badestrendene, blant annet Hvamodden, Hestesund og Hovedgårdsstranda. Kyststien mot Nesbru og videre mot Sandvika er også veldig fin, enten man vil gå en kort tur eller gjøre litt mer ut av det. Ikke minst er det kort vei til Vestmarka og flotte turer til Gupu, Furuholmen, Grønland eller Store Sandungen.

Bebyggelse
Området består for det meste av rekkehus og eneboliger.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Bikuben barnehage (1-5 år)
Nesøya barnehage (1-5 år)
Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 år)

Skoler:
Nesøya skole (1-7 kl.)
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.)
Nesbru videregående skole

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.

Endringer fra byggemeldte tegninger:
Det er etablert et ekstra soverom i 1. etasje (soverom 3) i areal som på byggemeldte tegninger er vist som stue. Endringen innebærer ikke søknadsplikt, da arealet allerede er godkjent for varig opphold. I 2. etasje er badet utvidet, og to opprinnelige soverom er slått sammen til ett større soverom/walk in. Ikke søknadspliktig.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av flere eldre reguleringsplaner for Nordre Nesøya. Arealene er blant annet regulert til frittliggende småhusbebyggelse, felles grøntareal, felles parkeringsplass, høyspenningsanlegg, kjørevei, gang-/sykkelvei, annen veigrunn og felles avkjørsel.

I kommuneplan for Asker 2023–2035 er området i hovedsak avsatt til nåværende boligbebyggelse, i tillegg til arealer avsatt til parkering og småbåthavn. Deler av området omfattes også av hensynssone H550_2 – hensyn landskap, samt bestemmelsesområde #8 Nullvekst nord, som omhandler byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Det foreligger også forslag til ny kommuneplanens arealdel 2027–2039. Planen har status som planforslag og er således ikke endelig vedtatt.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

03.10.1959 - Dokumentnr: 3332 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:40 Bnr:604
Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Dokumentet gjelder eldre bestemmelser knyttet til utbyggingen av området, herunder etablering av vei og vannledninger. Det er også gitt rettigheter knyttet til bruk av vei og fremføring av vannledninger over området.

31.01.1961 - Dokumentnr: 443 - Elektriske kraftlinjer
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:40 Bnr:604
Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Elektrisitetsverket er gitt rett til å føre frem elektriske ledninger og jordkabler langs veier og tomtedeler, samt foreta nødvendig rydding, ettersyn, reparasjon og forsterkning av ledningsnettet. Dokumentet inneholder også bestemmelser om avstand til strømførende ledninger.

24.09.1979 - Dokumentnr: 18489 - Erklæring/avtale
Panterett for sameiet med kr. 10.000,- stigende til kr. 15.000,- med prioritet etter kr. 500.000,- stigende til kr. 750.000,- u/opptrinnsrett.
Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Bestemmelsen er en del av sameiekontrakten og gir sameiet panterett i den enkelte sameiers andel med tilhørende boligenhet som sikkerhet for sameiets krav. Dokumentet inneholder også nærmere bestemmelser om prioritet og sameiernes andel av eventuell felles pantegjeld.

24.09.1979 - Dokumentnr: 18489 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Sameiekontrakten regulerer blant annet bruk av arealene rundt boligene. Det skal være fri passasje mellom boligene, og det skal som hovedregel ikke oppføres gjerder rundt den enkelte sameiers areal. Hekk og lignende beplantning kan benyttes. Inngrep i fasade og tak, oppføring av tilbygg samt endring av utvendig farge krever styrets godkjennelse. Dokumentet regulerer også bruk, tildeling og kostnader knyttet til garasjer.

13.05.1991 - Dokumentnr: 11605 - Erklæring/avtale
Erkl. vedr. transformatorkiosk
Best. om adkomstrett
Best. om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Dokumentet gjelder transformatorkiosk på eiendommen. Elektrisitetsverket er gitt rett til nødvendig anlegg, drift, vedlikehold, reparasjon og fornyelse av kiosken, samt rett til adkomst over eiendommen i forbindelse med slike arbeider. Elektrisitetsverket skal varsles før graving, bygging eller annen virksomhet nær kiosken som kan medføre fare for anlegget.

22.02.2010 - Dokumentnr: 134587 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Asker kommune har rett til adkomst til ledningstraseen for ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget. Det skal ikke oppføres bygg eller andre anlegg i eller nær traseen dersom dette hindrer tilgangen eller kan skade ledningsanlegget. Det fremgår av dokumentet at det normalt kreves minimum 2 meters avstand mellom bebyggelse og hovedledning.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 590,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 4 000,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 300,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 12 900,-

Samlet skal selger betale kr. 178 815,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. august 2026

Ansvarlig megler
Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler

MNEF / Partner
Tlf. 93040668

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).



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Myrveien 22B
1397 NESØYA
Gnr./Bnr.: 40/604
Asker kommune

Rapportdato: 12.08.2026
Befaringsdato: 07.08.2026
Referansenummer: 15084753

Areal

Del av tomannsbolig
Bruksareal: 107 m² (BRA-i: 96 m²)
Garasjerekke
Bruksareal: 15 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 122 m² (BRA-i: 96 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Daniel Buchhave
90913150

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.08.2026
Referansenummer	15084753
Meglerforetakets oppdragsnummer	33-0180/26
Hjemmelshaver/selger	Andreas Ulfsrud/Anne M L Stien Grimsrud
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	Andreas Ulfsrud/Anne M L Stien Grimsrud
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	12.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Myrveien 22B
Postnummer/sted	1397 NESØYA
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	40/604
Seksjonsnr.	93
Tomt	Eiet tomt: 91400 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Del av tomannsbolig	1963		
Garasjerekke	Ukjent		

Tomtebeskrivelse
Del av tomannsbolig beliggende på Nesøya, i Asker kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte adkomst-/internveier, lekeplass, sittegrupper, biloppstillingsplasser, utvendige ladestasjoner for elbil, basket-/tennis- og badmintonbane. Boligen disponerer tomteareal opparbeidet med blant annet terrasser, plenarealer og diverse beplantning.

Byggemåte
Bolig oppført i 1963. Bygget er oppført med krypkjeller. Grunnmur av betong. Bærende vegger og etasjeskillere av trekonstruksjoner. Boligen har yttervegger i tre- og murkonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning, samt utvendig fasade av murpuss. Yttertak av trekonstruksjoner. Utvendig belagt med Utvendig belagt med takplater av metall samttakpapp fra ukjent eksakt årstall. Pipe helkledd i metall. Fotbeslag i bly. Renner og nedløp i metall. Boligen har entrédør med karm/ramme av tre og tilliggende glassfelt. Terrassedør og vinduer med karmer/rammer av tre samt to- og tre-lags glass fra 2024. Takvindu på bad med karm/ramme av tre og to-lags glass fra ukjent eksakt årstall. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av varmepumpe og ildsted plassert i stue 1.etasje, samt elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder
1.etasje: Vindfang, stue med åpen løsning mot kjøkken og spiseplass, soverom og innvendig bod.
2.etasje: Gang med mesanin, bad og to soverom. To kneloft (ikke måleverdige).

To uteboder vis-a-vis inngangsparti i 1.etasje (en isolert og en uisolert). To terrasser (en ved inngangsparti og en ved stue 1.etasje) som er tilknyttet med gangvei langs boligens endevegg.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Adkomst via gang 2.etasje		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Overflate gulv	11	
		Innerdører	11	
		Ventilasjon	11	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1.etasje	12	
		2.etasje	12	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn	12	
		Lagring av organiske materialer	12	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	13	
		Lufting av ytterkledning	13	
Vinduer og ytterdører		Takvinduer	13	
Yttertak		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	14	
		Tekking (med tilhørende beslag)	14	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	14	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	14	
		Takrenner og utvendige nedløp	14	
		Skorsteiner (over tak)	14	
Drenering		Alder	15	
		Terrengfall fra grunnmur	15	
		Fuktsikring av grunnmur	15	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	15	
		Utvendige avløpsledninger	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Del av tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	36			36	
	Gang med mesanin, bad og to soverom.				
1.etasje	60	4		64	54
	Vindfang, stue med åpen løsning mot kjøkken og spiseplass, soverom og innvendig bod.	Uisolert utebod.			Sydvestvendt terrasse-del (46 m2). Nordøstvendt terrasse-del (8 m2).
Frittstående utebod		7		7	
		Isolert utebod.			
SUM	96	11		107	54
	Total bruksareal: 107 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasjerekke	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		15		15	
		Garasjerom.			
SUM		15		15	
	Total bruksareal: 15 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Felles uteområder opparbeidet med blant annet lekeplass, sittegrupper, biloppstillingsplasser, utvendige ladestasjoner for elbil, basket-/tennis- og badmintonbane.

Det er i tillegg opplyst at seksjonen er tilknyttet Båtforening med tinglyst medhørende båtplass.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
1.etasje: Stue, kjøkken og spiseplass 2,38 - 2,39 meter. Soverom 2,47 meter. Trappegang med åpning opp mot 2.etasje fra 2,77 - 4,70 meter.
2.etasje: Begge soverom 2,35 - 2,80 meter. Bad 1,08 - 2,66 meter.

2.etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 53 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 36 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 17 m2.

Boligen disponerer en parkeringsplass (nr. 66) i felles garasjerekke på 15 m2 (BRA-e).

Utvendig gangvei fra terrasse ved inngangsparti på ca. 21 m2 (ikke medregnet som terrasseareal).

Terrasse ved stue på 46 m2 (TBA).

Terrasse vis-a-vis inngangsparti på 8 m2 (TBA).

Isolert utebod vis-a-vis 1.etasje på 7 m2 (BRA-e). Utebod er ifølge selger opplysning søkt om/godkjent i sameiet.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	**Kommentar**
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 10.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Avsluttet tilsynssak fra Elvia, datert 06.10.2025.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Samsvarserklæring ifm montering av el-billader datert 08.05.2025. Samsvarserklæring for stikkontakt til varmepumpe, datert 13.09.2021. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Adkomst via gang 2.etasje

Baderom fra omkring år 2000. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt flate. Skråtak med malt strie. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. Dusjbatteri med regn- og håndusj. Innmurt badekar med kombinert bade-/dusjbatteri. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca. 115 liter (datert uke 40 1998) plassert i tilliggende kneloft. Avtrekksvifte.

Oppgraderinger: Byttet dusjarmatur 2022. Byttet blandebatteri til badekar 2025. Ny servant med innredning i 2026.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (garderobedel i hovedsoverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 53,5 prosent, ved 23,4 celsius med duggpunkt på 13,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater vegger	Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Overflater gulv	Det observeres stedvis tegn til riss i enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Fallforhold rundt sluk	Gulvet i sluksonen er delvis tilnærmet flatt. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom det vurderes som nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å kunne være noe begrenset for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Nivåforskjell fra topp overflate gulv ved døråpning til topp slukrist er målt til ca 20 mm. Konsekvens er at forholdet kan gi risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring dersom dette vurderes som nødvendig.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - hovedsluk bad



Tettesjiktets tilslutning til sluk - hjelpesluk bad

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot spiseplass/stue. HTH kjøkkeninnredning fra 2021. Fronter av heltre eikelameller på underskap. Fronter av hvit høytrykkslaminat på høy- og overskap. Benkeplater av kvartskompositt fra Granitop. Underlimt oppvaskkum av kompositttmateriale og ett-greps uttrekkbart armatur fra Blanco. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Stikkontakter på vegg over benk. Integrert ovn fra Samsung og oppvaskmaskin fra Siemens. Vinskap under benkeskap. Side-by-side kjøl-/fryseskap fra LG. Nedfelt induksjonstopp med integrert ventilator fra Franke (utluft i sokkel). Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes å kunne være begrenset da det ikke er registrert avtrekk fra rommet. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet soilrør av støpejern. Fordelerstammer/koblinger for vannrør, hovedstoppekran og stakeluke plassert i sjakt på kjøkken. Varmtvannsbereder på ca. 115 liter (datert uke 40 1998) plassert i kneloft ved bad. Varmepumpe fra 2021 ved stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmepumper

TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i sjakt uten sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i sjakt/tilliggende konstruksjoner dersom lekkasje fra rørene skulle oppstå. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens soilrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom

Gulvflater belagt med en-stavs herdet tregulv. Vegger med malt panel og malte slette flater. Himlingsflater og skråtak med malt panel og malte slette flater. Dør med glassfelt ved vindfang. Fineért skyvedør ved soverom i 1. etasje. Glatte overmalte innerdører i 2. etasje. Garderobeskap i vindfang 1. etasje samt begge soverom i 2. etasje. Naturlig ventilasjon via ventiler.

Oppgraderinger: Lagt herdet gulv i begge etasjer samt montert skyvedør ved soverom i 1. etasje i 2021. Malt de fleste overflater i 2021/2022 samt resterende overflater i 2026. Garderobeskap i vindfang fra 2024.

Det er etablert Smarthus med styring av varmepumpe, gulvvarme bad, dimmere på begge soverom oppe, messanin, tak- og benkelys på kjøkken, stue og spisestue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg	
TG 2	Overflate gulv	Det er registrert knirk i større deler av boligens gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at eventuelle utbedringer kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Innerdører	Dørbladet på hovedsoverom kommer i kontakt med karmen. Konsekvens er at dette kan påvirke brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Det vurderes at det er begrenset åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan reduseres, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein av tegl fra byggeår. Peisovn i stue 1. etasje.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper

Trapp av malt trevirke. Trinn belagt med teppefilt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand	
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 2	1.etasje	Fra vindfang og inn mot stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvis vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
	2.etasje	I gang 2.etasje er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. På soverom 2 i 2.etasje er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvis vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Boligen har krypkjeller. Inngang til krypkjeller via luke i grunnmur. Steinmasser i grunn. Grunnmur av betong. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Vindsperre i himling. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Synlige konstruksjoner - Ventilasjon - Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger	
TG 1	Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger	Det er utført fuktmåling med egnet instrument i krypkjeller. Relativ fuktighet ble målt til 56,2 prosent, ved 20,8 celsius med duggpunkt på 11,8 celsius. I tillegg er det utført stedvis stikktakning i tilgjengelig treverk. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.
TG 2	Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn	Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader. Foreslått tiltak er å etablere tilfredsstillende fuktbeskyttelse.
	Lagring av organiske materialer	Det er observert noe lagring av organiske materialer i krypkjelleren. Slike materialer kan trekke til seg fukt, noe som kan føre til mugg- og sopputvikling, samt tiltrekke skadedyr. Selv om det ikke er observert at dette har medført problemer, anbefales det på generelt grunnlag å fjerne organiske materialer fra krypkjelleren.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og murkonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning, samt utvendig fasade av murpuss.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.)

TG 2	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er blant annet at forholdet kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
		Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å kunne være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med karm/ramme av tre og tilliggende glassfelt. Terrassedør og vinduer med karmer/rammer av tre samt to- og tre-lags glass fra 2024. Takvindu på bad med karm/ramme av tre og to-lags glass fra ukjent eksakt årstall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

TG 2	Takvinduer	Takvinduet viser begynnende tegn til slitasje og begynnende aldersrelaterte skader. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og eventuelle lokale reparasjoner etterfulgt av videre overvåking.

Yttertak

Yttertak av trekonstruksjoner. Utvendig belagt med Utvendig belagt med takplater av metall samttakpapp fra ukjent eksakt årstall. Pipe helkledd i metall. Fotbeslag i bly. Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Takgjennomføringer (takhatter o.l.)

TG 1	Inspeksjonsmulighet	Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
TG 2	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse dersom tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Vindskier og vannbord viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er ikke observert større skader, men det bør foretas vedlikehold for å unngå negativ videreutvikling. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold.
	Takrenner og utvendige nedløp	Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til slitasje og elde. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Taknedløp vis-a-vis inngangsparti var tettet ved befaringstidspunktet. Ifølge selgers opplysning skal dette renses før salg.
	Skorsteiner (over tak)	Fotbeslaget rundt skorsteinen viser tegn til slitasje og elde. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt. Konsekvens er at forholdet kan øke risiko for lekkasjer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse-del på 46 m2. Terrassen er belagt med terrassebord og har blant annet plassbygde blomsterkasser/sittebenk i front, skillevegg mot nabo i malt trevirke, markise og varmelampe.

Videre adkomst til disponert hagedel, samt gangvei fra terrasse og rundt enden av boligen til inngangsparti, uteboder, samt nordøstvendt terrasse-del på 8m2.

Isolert utebod har lagt opp elektrisk anlegg I rør, men dette er ikke tilkoblet.

Oppgraderinger: Lagt terrassebord og bygget blomsterkasse samt rekkverk i 2022. Markise fra 2023. Bygget isolert utebod i 2025. Gangvei og terrasse mot nord bygget høst 2025.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet vesentlig avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Grunnmur og fundament

Drenering

Drenering fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Delvis tilnærmet flat tomt og ellers skrånende tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Bortledning av takvann

TG 2	Alder	Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
	Terrengfall fra grunnmur	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Det er registrert noe fuktmerker på innside av grunnmur i krypkjeller. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger vurdert å være fra byggeår.

TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger er vurdert å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør er vurdert å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort oppgraderinger på anlegget eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 06.10.2025, og har saksnummer 5485974. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Det elektriske anlegget i boligen er fra varierende årstall.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Det mangler/er ikke fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Eksempelvis arbeider utført på bad og i sikringsskap. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikringer i enkelte tilfeller har løst ut, men dette har kun vært ved bruk av flere strømkrevende komponenter på samme tid. Dette gjelder hovedsikring. I en normal brukssituasjon har dette ikke vært et problem.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget, men deler av kursfortegnelsen er ikke oppdatert. Konsekvens av mangelfull kursfortegnelse er at det kan medføre utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgraderinger, og er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i vindfang.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (manglende samssvarerklæring for deler av det elektriske anlegget) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold
Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i utgangspunktet i et aktsomhetsområde for overvann og stormfull.

Basert på en skjønnsvurdering av de lokale forholdene på befaringsdagen vurderes likevel ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er i utgangspunktet registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det eventuelt bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser kan påvirke eiendommen, slik at eventuelle kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90913150

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreas Ulfsrud	9578-5999-4-1406208	2026-08-10 08:20:00
Anne M L Stien Grimsrud	9578-5995-4-2079131	2026-08-10 08:50:04

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
10. aug. 2026

Oppdragsnummer
33-0180/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Myrveien 22B, 1397 NESØYA

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Andreas Ulfsrud, Anne Mari Stien Grimsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet servant i 2026, blandebatteri til badekar i 2025 og dusjgarnityr med blandebatteri i 2022.

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

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2025: - Bygget isolert utebod - Terrasse mellom hus og utebod - Terrasse/gangbane langs huset 2024: - Skiftet terrassebord og forsterket terrasse mot hagen - Bygget/kledd blomsterkasse og "benk" mot hagen,

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset står på en høyde på fjell, med skråning bort fra huset langs langvegg. God, naturlig drenering.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Montert elbil-lader, Drammen elektro 2021: Montert stikk til varmepumpe, Atom elektro

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia utførte kontroll/tilsyn av anlegget 6.10.25. Ingen avvik funnet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen elektro

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert vannmåler - Snersrud & Pedersen, 2024

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: - Skiftet vinduer og verandadør i 2024. Utført med egeninnsats og vennetjeneste. - Skiftet gulv 21/22. Herdet tregulv, Meister Lindura Alabaster. - Nytt HTH-kjøkken montert i 2021. Kompositt benkeplate montert av Granitop.

---

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?

Ja

Beskriv: På langsiden utvendig er det et vertikalt riss i murveggen. Risset går i murpussen parallelt med pipeløpet. Det har vært der siden vi flyttet inn og har ikke endret eller utviklet seg.

---

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

Ja

Beskriv: Har hatt tett sluk/avløp på bad. Løst med Mudin.

---

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

Ja

Beskriv: Hadde mus i 2024. Hadde skadedyrkontroll på besøk via forsikring og satte ut åtefeller.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst fra 2011/12. Jeg sitter ikke på taksten, da vi kjøpte av familie i 2021.

---

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?

Ja

Beskriv: Behov for rørutbedring i Sundlia. Sameiet har innestående midler til deler av kostnaden, men vil vurdere en økning i fellesutgifter for fremtidig vedlikeholdsavsetning.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Utevannet er felles med nabo i Myrveien 22A, og er koblet til deres rørnett. Nabo har stoppekran til utevann. Snersrud & Pedersen la inn tappepunkt for utevannet på vår terrasse, mtp. vinterstenging av vannet.

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: 33-0180/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anne M L Stien Grimsrud	**2026-08-10**	**Andreas Ulfsrud**	**2026-08-10**

Identifikasjon

Anne M L Stien Grimsrud

Identifikasjon

Andreas Ulfsrud

Signicat

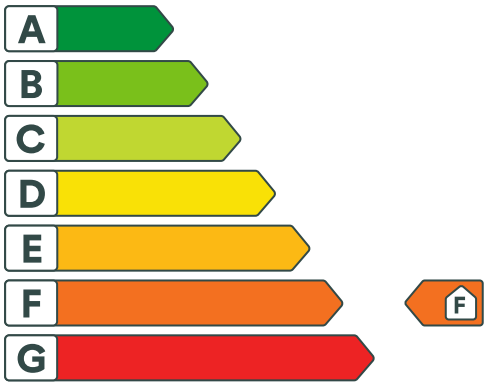
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Myrveien 22B, 1397 NESØYA**	
Dato for energimerking **14.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332922**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23090163**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **604**
Seksjonsnummer **93**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **107,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **107,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **290,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **323,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 549 kWh**

Boligopplysninger:

Nordre Nesøya Sameie
MYRVEIEN 22 B
1397 NESØYA

Vår ref.: 564/93
Type: Sameie
Eiere: Andreas Ulfsrud, Anne Mari Stien Grimsrud

Organisasjonsnr: 890 222 102 **Seksjonsnr:** 93

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 316**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER		2 154
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN		66
	AVDRAG LÅN		96
Tilleggsytelser:	1 GARASJE (forfall hver 3. md.)	(900,00 i Jul. 26)	0
	NESØYA FELLESVEL - Frivillig kontigent (forfall hver 12. md.)	(100,00 i Jul. 26)	0
	Halsbukta Båtforening (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Jan. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	33 796	Gjeld siste årsoppg.:	13 265
Klient ajourf. lån:	4 686 474	Klient gj. s. årsoppg.:	1 841 559

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907084161, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2026: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 07.08.2026: 1 736 474
Andel av saldo: 12 523
Første termin/første avdrag: 07.12.2024 (siste termin 07.11.2034)

Lånenummer: 22238976808, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 240
Saldo per 07.08.2026: 2 950 000
Andel av saldo: 21 274
Neste termin: 10.08.2026Neste avdrag: 10.01.2027 (siste termin 10.07.2046)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 10.01.2027 utgjøre ca kr 44,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	13 265	Andre inntekter:	144
Annen formue:	1 798	Utgifter:	916		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 40/604 - seksjon:93
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Nordre Nesøya Sameie	**Vår ref.:**	564/93
MYRVEIEN 22 B	**Type:**	Sameie
1397 NESØYA	**Eiere:**	Andreas Ulfsrud, Anne Mari Stien Grimsrud
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 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



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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 40	Bnr.: 604	Fnr.:	Snr.: 93

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Terje Ruud 11.08.2026

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: 07.08.2026

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.**	93
Adresse	Myrveien 22B, 1397 NESØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 496,13 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	6 328,52 kr
Vann	6 190,17 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.

Utskriftsdato: 07.08.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	604	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	93
Adresse	Myrveien 22B, 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** 2 395 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_2
	Delareal 6 m^2 **Arealbruk** Småbåthavn,Nåværende
	Delareal 1 380 m^2 **Arealbruk** Parkering,Nåværende
	Delareal 89 971 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	91 359 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022085
Navn	Del av Nordre Nesøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.09.1957
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/143/85_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 124 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	022086
Navn	Del av Nordre Nesøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.1961
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/156/86_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 424 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg

Id	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 **Formål** Kjørevei
	Delareal 3 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
Id	022086B
Navn	Nordre Nesøya sameie
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/155/86B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 372 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 874 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 2 566 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
Id	022084
Navn	Nordre Nesøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.1926
Delarealer	**Delareal** 1 186 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 6 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
Id	022086C
Navn	Omreg. for del av GBNR. 40/604, Nordre Nesøya sameie
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.03.1980
Delarealer	**Delareal** 1 031 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
Id	022086D
Navn	Del av Sundveien, Myrveien og Øverbergveien
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.04.1981	
Delarealer	**Delareal** **Formål**	1 050 m^2 Annen veigrunn
	Delareal **Formål**	2 951 m^2 Kjørevei
	Delareal **Formål**	661 m^2 Gang-/sykkelvei

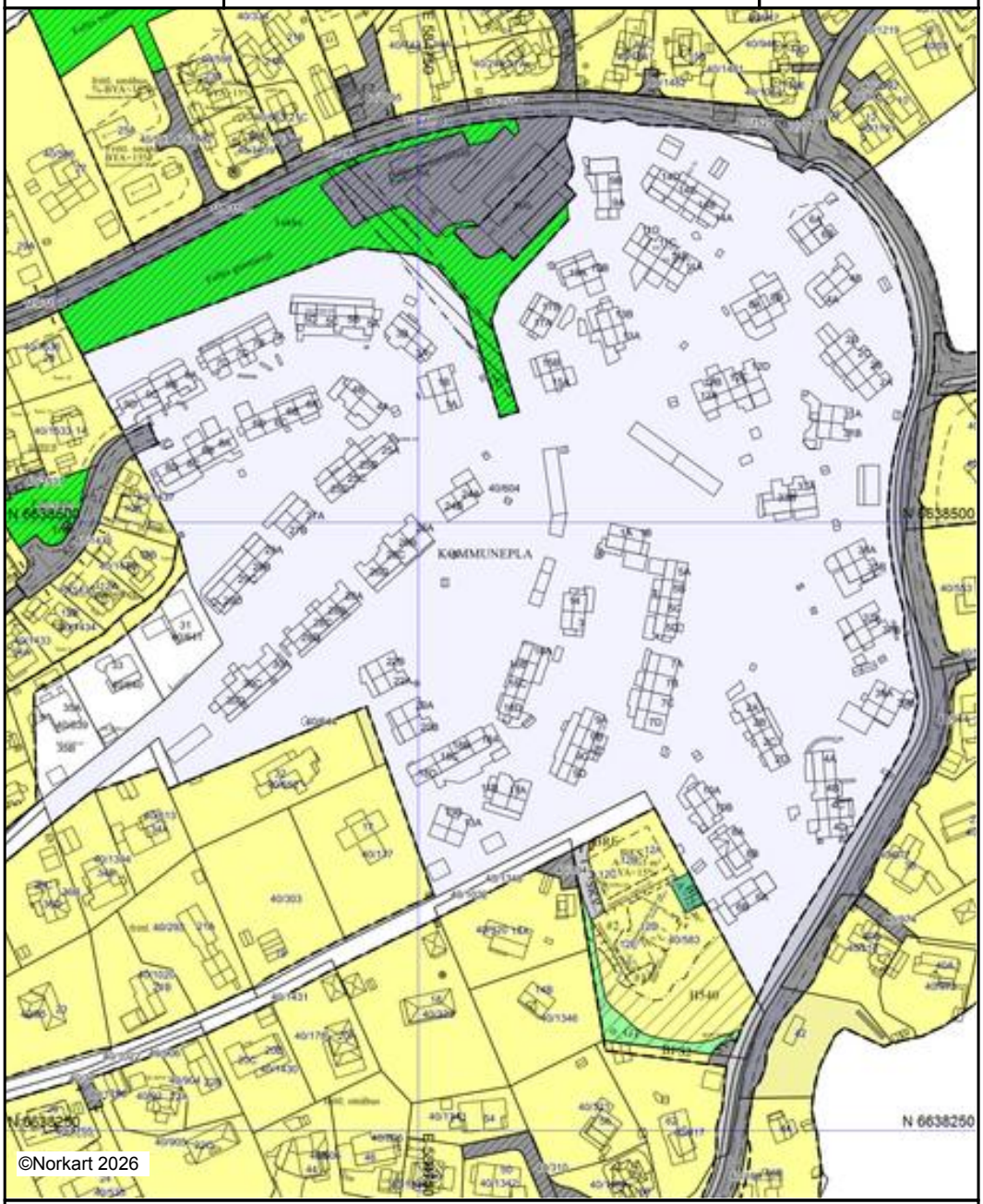
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/604/0/93
Adresse: Myrveien 22B
Dato: 07.08.2026
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



Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 40/604/0/93
Adresse: Myrveien 22B
Dato: 07.08.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

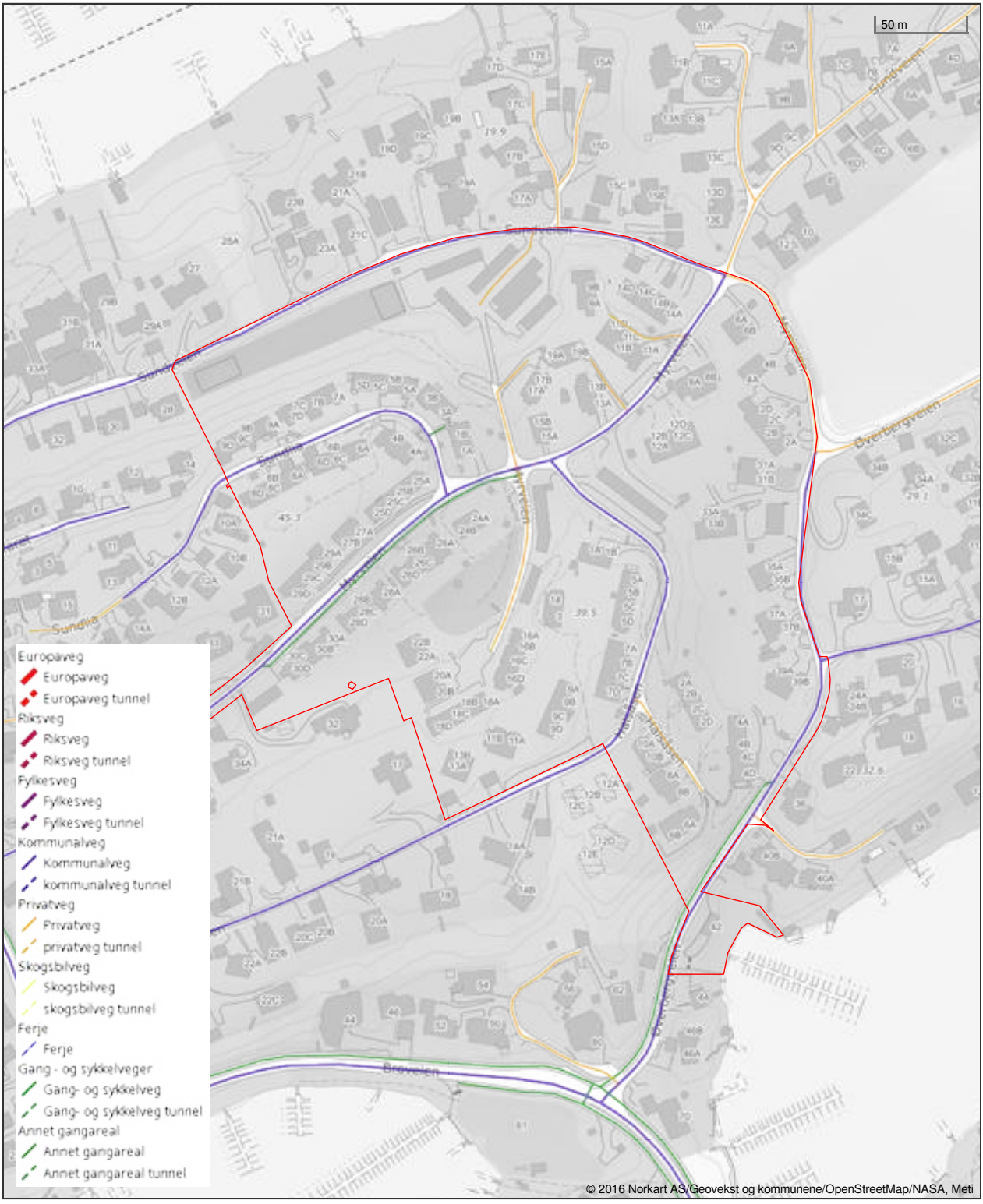
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.

Utskriftsdato: 07.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/604//



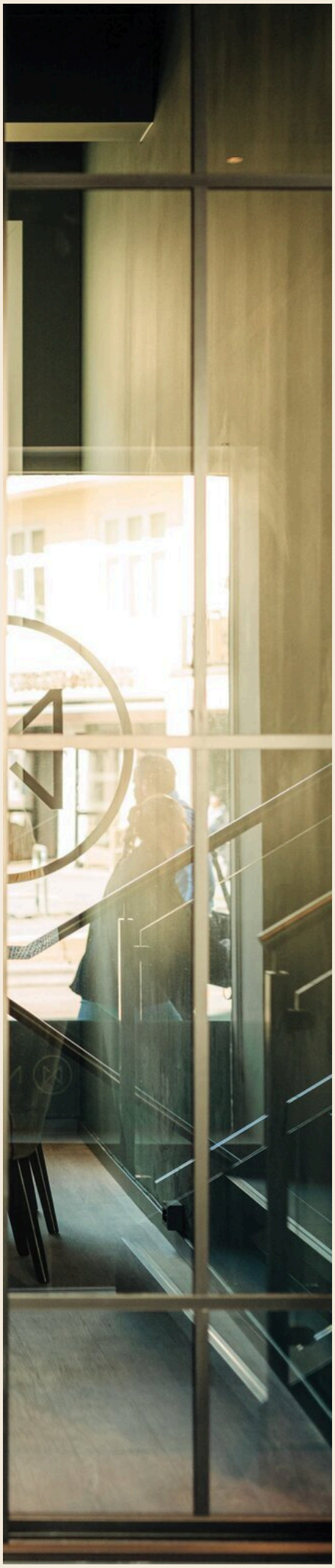
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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.

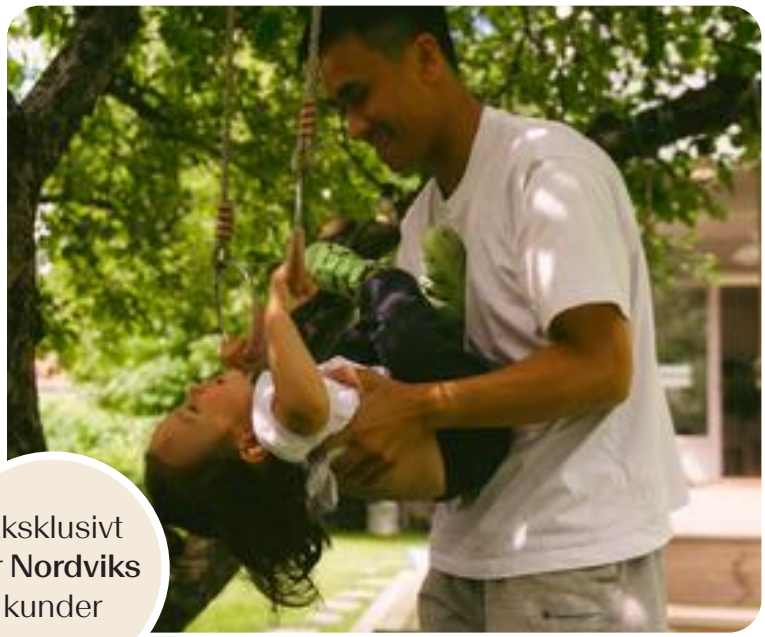


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0180/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Myrveien 22B 1397 NESØYA
Matrikkel: Gnr 40, bnr 604, snr 93 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)

Denne boligen er presentert av:



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



Thea Johanne Holthe
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Asker
t.holthe@nordvikbolig.no
466 58 670

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