NORDVIK

Myrveien 11D

4 soverom | 164 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Myrveien 11D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
9	Planløsning
37	Om boligen
51	Vedlegg
65	Egenerklæringsskjema
135	Nabolagsprofil
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.07.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrikt enderekkehus med garasje og båtplass | 4 soverom | 2 bad | Solrike uteplasser | Familievennlig på Nesøya

Prisantydning	**11 800 000,-**
Omkostninger	**296 390,-**
Totalpris	**12 108 977,-**
Fellesgjeld	**12 587,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 289,-**
BRA-i	**164 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Myrveien 11D – et lyst og innholdsrikt enderekkehus over tre plan, idyllisk beliggende på attraktive Nesøya. Boligen byr på en familievennlig planløsning med fire soverom, to bad, romslige oppholdsrom og solrike uteplasser. Her får du en sjelden kombinasjon av et trygt nærmiljø, flotte fellesfasiliteter og nærhet til sjøen, samtidig som både garasjeplass og rettighet til båtplass følger boligen.

- Innholdsrikt enderekkehus over 3 plan
- Solrike uteplasser og hyggelig hage
- Futurehome smarthussystem for smart og kostnadseffektiv styring av strømforbruk
- Garasjeplass i garasjerekke
- Egen elbillader ved inngangsparti, samt 8 felles ladestasjoner i sameiet
- Rettighet til båtplass og opplagsplass
- Oppgradert lekeplass samt tennis-, badminton- og ballbane i sameiet


11c









Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.







































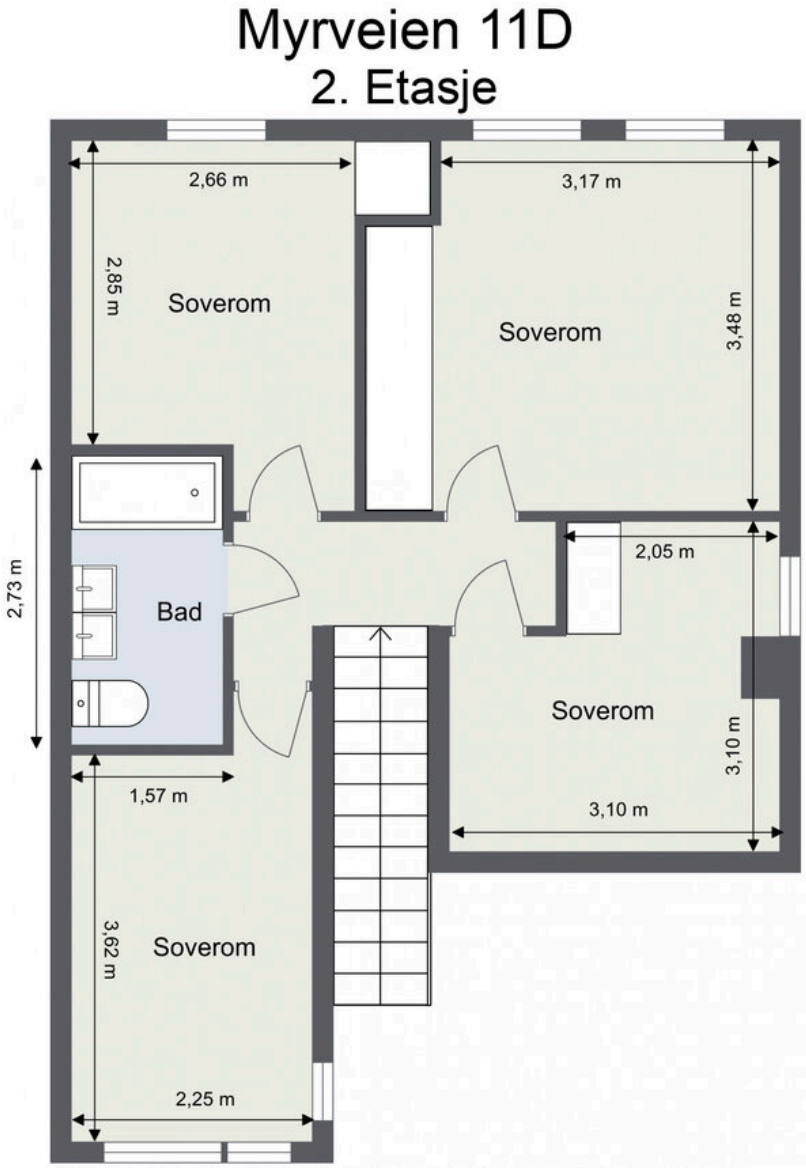






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.












LEX
ING
TON

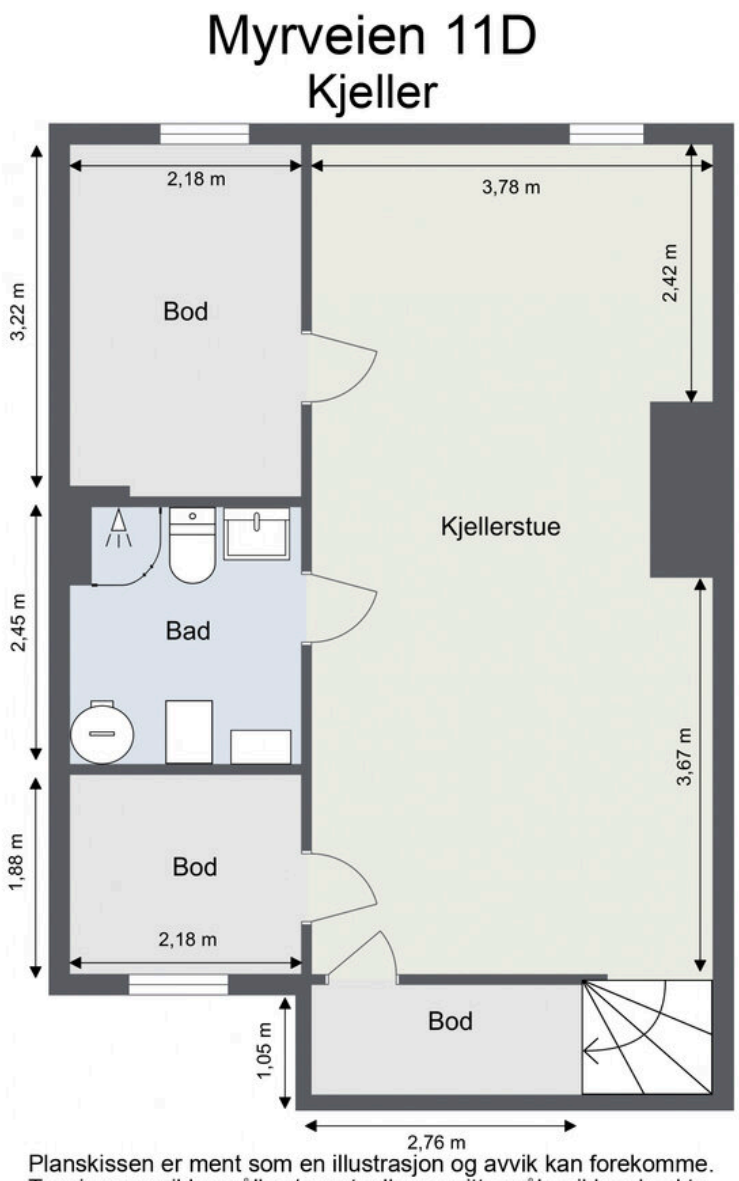

LEX
ING
TON
BARTON'S
CREEK





Planløsning

Underetasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.










11C
11D










HONDA

















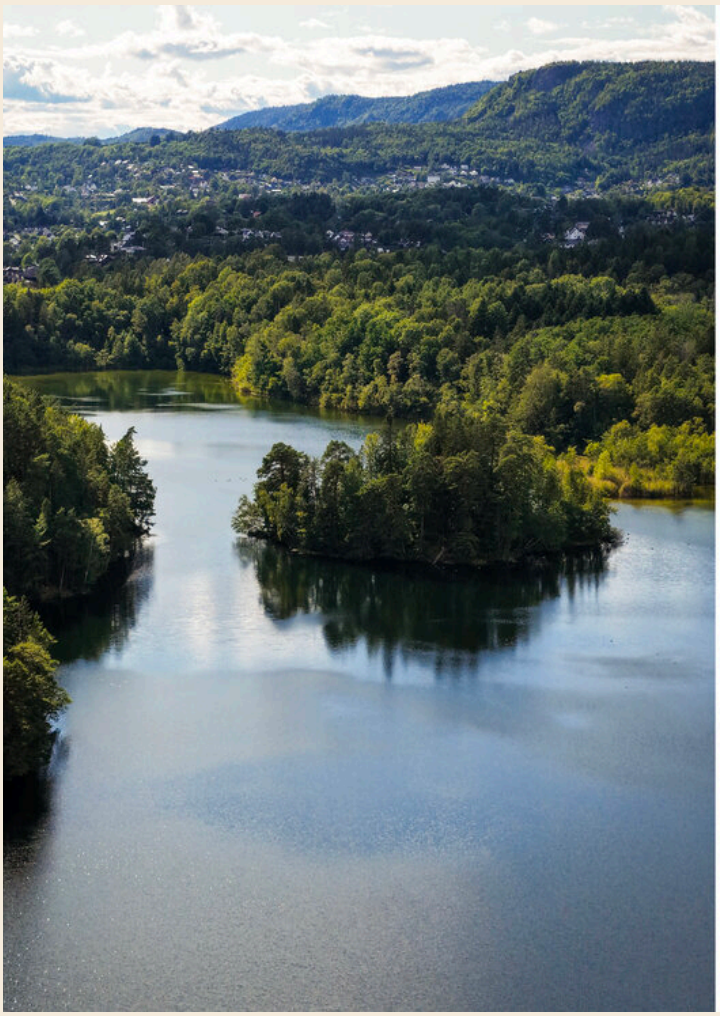



Nesøya skole
og idrettshall










NATURRESERVAT
NESØYTJERN NATURRESERVAT
FORMÅL
BIOLOGISK MANGFOLD
PÅ TUR I RESERVATET
VERNEBESTEMMELSER
FORVALTNING OG OPPSYN

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
56-0019/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Myrveien 11D, 1397 NESØYA
Gnr 40, bnr 604, snr 62 i Asker kommune

Selgere
Harald Andresen
Ann Cathrin Brandtzæg Andresen

Kjøpesum og omkostninger
11 800 000,- (Prisantydning)
12 587,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 812 587,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
295 300,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
296 390,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
311 390,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 108 977,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 123 977,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 164 kvm
Totalt BRA: 164 kvm
TBA: 89 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 50 kvm. Kjellerstue, bad og 3 boder.
Total BRA: 50 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Kjøkken, stue, spisestue, entré og garderobeskap.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 89 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Gang, bad og 4 soverom.
Total BRA: 48 kvm.

Solforhold
Eiendommen byr på flotte uteplasser med gode solforhold gjennom store deler av sommerhalvåret. Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig sitteplass, mens en liten trapp leder opp til en terrasse med vakker utsikt over Slependrenna, Kalvøya og Holmenkollen. Her kan du nyte både solen og de naturskjønne omgivelsene. Om vinteren reduseres solforholdene naturlig som følge av den lavere solhøyden.

Innhold
Boligen går over 3 etasjer og inneholder følgende:

2. etasje:
- Bad
- Gang
- 4 soverom

1. etasje:
- Kjøkken
- Stue
- Spisestue
- Entré
- Garderobeskap

Kjeller:
- Kjellerstue/Oppholdsrom
- Bad
- 3 boder

Boligen har også krypkjeller/lagringsareal med utvendig adkomst ved ingangsparti.

Standard
Entrè | Velkommen inn! Boligen ønsker deg velkommen med en romslig entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og planløsningen gir en naturlig adkomst videre til boligens oppholdsrom.

Stue | Den lyse stuen er boligens naturlige samlingspunkt, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og øvrig møblement, samtidig som den åpne løsningen mot spisestuen skaper en hyggelig og sosial atmosfære. Fra stuen er det utgang til den solrike uteplassen og hagen.
Spisestuen ligger i tilknytning til både kjøkken og stue, og har god plass til et stort spisebord hvor familie og venner kan samles til hverdag og fest.

Kjøkken |Kjøkkenet ble oppgradert i 2015 og har en tidløs innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass, og løsningen egner seg godt både til matlaging og hverdagsbruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøleskap, samt mikrobølgeovn og kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

Bad 2. etasje | Badet i boligens andre etasje er romslig og funksjonelt, med flislagte gulv og vegger samt komfortable elektriske varmekabler i gulvet. Badet er innredet med en praktisk servantseksjon med dobbel servant, toalett og badekar, og fungerer utmerket som familiens hovedbad.

Bad kjeller | Badet i underetasjen ble rehabilitert i 2015 og fremstår moderne og praktisk. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, servant med innredning, dusjhjørne, toalett samt opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilasjon bidrar til et godt inneklima.

Soverom | Boligen disponerer hele fire gode soverom samlet i andre etasje. Rommene har fleksible bruksmuligheter og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

_____
Tekniske installasjoner |
Boligen er utstyrt med Futurehome, som gir smart styring av strømforbruket. Systemet gjør det mulig å styre blant annet varmtvannsbereder, elbillader og varmekablene på badet i underetasjen via app, noe som kan bidra til en mer kostnadseffektiv og energieffektiv hverdag.

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør).
Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør med plasthylse.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør før 1990.
Ifølge eier ble felles horisontal avløpsledningen frem til kommunalt avløpsnett fornyet i 2024.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsdato: 2015.
Det elektriske anlegget er av eldre og nyere dato.
Sikringsskap med jordfeilautomater er plassert i entré.
Sikringsskapet ble rehabilitert i 2024 med nye jordfeilautomater og nytt hovedvern.

Parkering
Boligen disponerer garasje nr. 19 i felles garasjeanlegg i Sundveien. Utvendig biloppstillingsplass i Myrveien. Kostnadene for garasjeplassen er inkludert i felleskostnadene og utgjør kr 300 per måned. Boligen er utstyrt med egen Zaptec-elbillader (fra 2024) ved inngangspartiet, og sameiet disponerer i tillegg åtte felles ladestasjoner ved garasjeanlegget.

Modernisering og påkostninger
2026: Utvidet kjellerstue, lagt nytt gulv og malt.
2025: Malt huset utvendig. Utført diverse utvendig vedlikehold, herunder trapp, boder og vinduer.
2024: Strømpet felles soilrør til alle enheter i Myrveien 11.
2024: Installert nytt sikringsskap med jording på hver sikringskurs.
2024: Installert elbillader fra Zaptec.
2015: Installert nytt kjøkken, oppgradert himling i stue med spotter, samt lagt ny parkett i stue og kjøkken etter vannlekkasje fra bad i 2. etasje.
2015: Renovert bad i kjeller, inkludert utskifting av varmtvannsbereder.
2015: Strømpet egen avgrening av soilrør fra kjøkken til felles soilrør i Myrveien 11.
2010: Oppført ny platting i hagen på ca. 36 m².
1988–1989: Renovert 1. og 2. etasje, inkludert utskifting av alle vinduer i begge etasjer, samt installert skyvedør i stuen med stål H-bjelke over hele veggen.
1988: Installert karnapp i stuen.
1988: Løftet taket og bygget ut ca. 9 m² soverom i 2. etasje. Utvidelsen gir en fantastisk utsikt mot Slependrenna, Kalvøya og Holmenkollen.
1988: Etablert nytt bad i 2. etasje.
1987: Lagt nytt utvendig tak på alle seksjonene i Myrveien 11D.
1987: Oppført platting foran stuen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Bad 2 etg.: Jartek renovert i 1988. Etter dette var det lekkasje ned i stuetak grunnet mulig avvik på membran i 1988/89. Forsikringselskapet dekket følgeskadene, men ikke årsak. Så vidt oss bekjent er membrankant muligens for lav slik at det kan oppstå lekkasje ved tett sluk. 2. Bad Kjeller: Recover / Gjensidige, 2014/2015 pusset opp etter vannlekkasje fra bad i annen 2 etg. samme år. 3. Installert Vannmåler og større luke for tilkomst hovedkran og installasjon vannmåler, i bad kjeller, utført av Drammen Rør desember 2020. 4. Fuget gulv/vegg-fuge i dusj bad kjeller 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad Kjeller, Recover / Gjensidige, renovert 2015. Bad 2 etg. Jartek Renovert 1988.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Fikk ikke dokumentasjon Recover i 2015, sak håndtert av Gjensidige. Besitter ikke dokumentasjon fra 88/89.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hoff og Rippel Drammen 1990 : Takløft og nytt soverom 2 etg. etablert i Myrveien 11a og 11d, godkjent styret i NNS. I forbindelse med takløft ble det installert luftelyre. Nye vinduer 1 og 2 etg. Ny stålbjelke over ny skyvedør/vinduer ut mot ny platting have. Skåret ut murvegg og installert karnapp i murvegg stue Fjeldhammer : Tak Icopal Decra alle seksjoner Myrveien 11 dekket med takpanner ca 1989. Macleod Eiendom AS: Skiftet råteskadet panelbord ved nedløp takrenne ved hjørne murvegg samt panelbord ved trapp inngangsdør 2025 Ufaglært/egeninnsats: Platting utenfor stue bygget i 1987. Platting i have med trapp etablert 2010. Malt og øvrig vedlikeholdsarbeid. Huset malt i 2025.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avrenning fra nedløpsrør ved husets ene hjørnet ble endret i regi av styret i 2022 ved asfaltering av oppkjørsel. Nedløp takrenne koblet til dreneringsrør lagt ned i bakken under felles adkomst. Dette røret fryser ved frost. Tilkobling til rør i bakken må byttes ut, av eier, med albu som fører vann ut over bakken før frost. Rør til dreneringsrør under bakken, settes tilbake på plass når våren kommer. Styret avsluttet saken høsten 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeider før 2014 foreligger det ikke samsvarserklæring på. DET FORELIGGER SAMSVARSERKLÆRING PÅ FØLGENDE: 2014 Elsikkerets dokumentasjon ved Ultimo Elektro, Opplegg dimmer, 4 stikkontakter og vifte soverom. 2015 Arkel Asker og Bærum AS: Mye nytt elektrisk stue og kjøkken inkludert downlights stue Arkel Asker og Bærum AS. 2024 Elfi - Elektro&fiber AS Rehabilitering sikringspanel med nye sikringer med individuel jording.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 Elfi - Elektro&fiber AS Installert elbil lader Zaptec på 20 Ap sikring og kapasitet 4,43 KW/time. Innstalert ved hovedinngang. Felles oppkjørsel blir benyttet ved lading i god forståelse med naboer.

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: 2015 Strømpet leding kjøkken mot soil, egen seksjon, ved Olimb Rørfornying. 2024 Strømpet felles hovedsoilrør til Myrveien 11 samt inn til vertikal soil delt med nabo Myrveien 11 C. Felles jobb betalt av NNS ved Høytrykksvakta, ref. Thomas.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Bygget takløft og karnappvindu 1990 - Hoff og Rippel Drammen Myrveien A og D. Ufaglært: Platting m/trapp have - 2010 muntlig godkjent av styret.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeller bygget ut av forrige eier på 70 tallet. Vi vet ikke hvor mye som er faglært og ufaglært/egeninnsats.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke. Det er tidligere tatt målinger i barnehave ved skolen med gode resultater.

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

soppskader?
Ja
Beskriv: Baderom 2 etg er fra 1988, se lekkasje nov 88 og Januar 89 på grunn av tett sluk som ikke var renset skikkelig etter oppussing av bad. Desember 2014 vannlekkasje grunnet lekkasje i sisterne toilett med vann ned i kjøkken og stue 1 etg samt helt ned i bad i kjeller.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Peisinnsats montert 1988 for bedre varmeffekt

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
Eventuell kommentar: Nei, men har ved en anledning observert kondens da vi lagret skapdør for tett mot kald yttervegg i kjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Skrue og spikerhull kan forekomme samt småskader på gulv. Styret har ansvar for vedlikehold av garasjene.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Smal riss/sprekk utvendig murvegg langs med pipa. Sprekken har vært der så lenge vi har bodd her (siden 1987) og har blitt malt over.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tett avløp i bad kjeller grunnet "hindringer" i fellessoil forårsaket av papir e.l. Observert for flere år siden. Utbedret av NNS ved strømping av felles soil i 2024. Forgrening vannrør kjøkken til felles soil ble strømpet ved oppussing av kjøkken i 2015.

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: Ca 1999 Stokkmaur i gulv kjeller ved trapp ned til kjeller. Eget firma gravde opp utenfor mur, fjernet en stor rot og isolert mur uvendig med spesiell hardplast/plater. Teppe fjernet i kjellerstue og laminat gulv ble lagt. Maur ikke observert siden. Vi har hatt mus i kjeller for flere år siden- gikk over og tettet. Ikke observert mus inne siden. Tatt 3 mus i musefelle i utvendig redskapskasse på terassen siste år. Ikke observert siden vinter. Vi har hatt vepsebol i tak over inngangsdør handtert med Trinol Vepseskum. Det er observert skrukketroll i kjeller.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Lysbryter i kjøleskap fungerer ikke. Lokk på stikkontakt over speil på bad i kjeller mangler fjær. Ellers vet vi ikke om noen mangler.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: 1988 og 1989: Skade bad 2 etg. vann i tak stue. 2015: Skade bad 2 etg. vann i tak stue, kjøkken og videre ned i bad kjeller. Skade på kjøkken, stue og bad kjeller ble utbedret av faglærte, inklusive ny parkett i stue og kjøkken.

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? 1. Takst Norsk Takstmannsforening 30.07.1986 2. Lånetakst Birger M Lyngaas 01.06.1988 (etter utbygging takløft).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det henvises til protokol fra årsmøter i Nordre Nesøya Sameie (NNS). - Vedlikehold felles soilrør. - Forslag om nye garasjer / vedlikehold garasjer.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: 1. Det vises til Vedtektene i Nordre Nesøya Sameie og spesielt til Vedlikeholdsplikten for seksjonseiere. 2. Båtplass: Det følger båtplass i Halsbukta Båtforening (HBF) - Østre eller Vestre Hals. 3. Garasje nr. 19 i felles garasjeanlegg i Sundveien. 4. Parkering på felles parkeringsplass i Myrveien. 5. Sameiet har felles tennisbane og lekeplass. Lekeplass oppgradert i 2025 for ca 600 000 kroner. 6.Sameiet har 8 felles ladestasjoner på sameiets grunn ved garasjeanlegget i Sundveien. 7. Det er montert egen elbillader ved inngangsdøren. Felles oppkjørsel benyttes ved lading i god overensstemmelse med Myrveien B og C, som også har egne ladere og benytter samme oppkjørsel. Alle tre kan lade samtidig med litt koordinering.

Bygningssakkyndig
Andreas Rinker Christoffersen

Byggemåte
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:

Rekkehus fra 1963. Kjelleren skal ha blitt innredet og bygget ut rundt 1970, og boligen fikk takløft/ombygging i 1988 med blant annet nytt soverom, vinduer, skyvedør, stålbjelke og karnapp. Byggegrunnen er ukjent. Dreneringen er fra byggeår. Grunnmuren er av betong.

Utvendig:
Det er taktekking av Decra steinbelagte stålplater. Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plastbelagt stål.
Saltak i trekonstruksjon. Konstruksjonen er gjenbygget og kun vurdert fra synlige innvendige takflater. Det er luftespalte ved takfot og luftelyre i møne (fra takløft i 1990 ifølge eier). Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Ytterveggene er av murkonstruksjon med pussede murfasader.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1985 og 1988.
Boligen har malt inngangsdør med glassfelt og kodelås, samt skyvebalkongdør i malt tre og isolerglass datostemplet: 1997.
Sørvest- og nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan, med adkomst fra stuen. Terrassen ble bygget av eier i 1987.
Frittliggende platting i trekonstruksjon bygget av eier i 2010.
Utvendige trapper i trekonstruksjoner ved inngangsparti og terrasse.

Innvendig:
Gulvene er belagt med parkett, laminat, flis og betong.
Etasjeskillet er av trebjelkelag med betong mot grunn.
Det er mursteinspipe og peis med innsats.
Krypkjeller/lagringsareal med utvendig adkomst under tilbygget.
Malte trapper i treverk, belagt med teppe.
Innvendige dører er malte, glatte og profilerte dører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon - Murkonstruksjon: Det er registrert stedvis riss i pussen på fasadene.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er mangelfulle detaljer ved omramming rundt vinduer/dører. Omramming går stedvis helt ned på beslag uten klaring. Det er åpninger i omramming med synlig isolasjon, noe som indikerer at det mangler tetting mellom karm og vindsperre.
- Terrasser og plattinger på terreng: Den eldre terrassen har skjevheter og setninger. Det er også registrert stedvise fukt- og råteskader i trekonstruksjonen.

Innvendig |
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 33mm gjennom hele rommet i stue/spisestue.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Ved hulltaking ble det registrert høye fuktverdier i den innforede veggen. Det ble målt 100 % WME i liggende lekt og 25,4 % WME i bunnsvill. Treverket var vått, men fremstod fast ved stikktaking, og det ble ikke påvist råteskade. Undersøkelsen er begrenset til området som var tilgjengelig gjennom et ca. 73 mm borehull. Fuktpåvirkning eller skader i andre deler av veggkonstruksjonen kan derfor ikke utelukkes. Grunnmuren er innvendig utforet med en trekonstruksjon. Innforede vegger mot grunn under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da fukt fra grunnmuren kan føre til skader i skjult treverk. Det er i tillegg registrert plastfolie direkte mot grunnmuren. Denne utførelsen er ikke anbefalt, da plastfolien kan begrense uttørking innover og bidra til opphopning av fukt i konstruksjonen
- Krypkjeller: Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Innvendige dører: Enkelte dører tar i karm/terskel, og er noe vanskelig å lukke.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter:Eier opplyser om tidligere i rundt år 2000 forekomst av stokkmaur i gulv ved trapp til kjeller og mus i kjelleren. Stokkmaur ble bekjempet av skadedyrfirma, og mulige inngangsveier ved utvendige ventiler er tettet. Det er ikke observert mus innvendig i senere tid. Det er også observert og skrukketroll i kjelleren.

Tekniske installasjoner |
- Innvendige vannledninger - Kobber: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør - Støpejern: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: Det registreres begrenset overstrømningsmulighet fra enkelte rom med tilluft, da dører har liten/ingen luftespalte mot tilstøtende rom/gang.

Tomteforhold |
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Ved undersøkelse fra rom under terreng ble det registrert høye fuktverdier i den innforede kjellerveggen. Forholdet

indikerer fuktbelastning og må ses i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring.
- Terrengforhold: Det er etablert plantebed med jordmasser direkte inntil grunnmuren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.(HMS)
Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell: Badet er fra 1988 og har passert normal forventet levetid for membran og tettesjikt. En full rehabilitering av våtrommet med nytt tettesjikt må påregnes. Samlet TG3 er satt på bakgrunn av våtrommets alder og tettesjiktets overskredne forventede levetid. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er etablert en inspeksjonsåpning i veggen i dusjsonen som bryter tettesjiktet. Åpningen er kun tildekket med en plastluke festet med dobbeltsidig tape og utgjør ikke en vanntett løsning. (TG3)
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.(HMS)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.(HMS)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.(HMS)
- Det mangler håndløper på vegg på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. (HMS)
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. (HMS)
- Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i stue og kjøkken i 2015. For øvrige eldre deler av anlegget er dokumentasjonsgrunnlaget ukjent.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsveier i kjellerstuen.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøkken, kjøleskap, komfyr og mikro ovn. | Alle panel ovner | Følger ikke med boligen: Fryser
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle lampetter og lysekrone i stue
- Taklampe gang 2 etg.

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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, samt peis i stue.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 800 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.

Boligen er utstyrt med Futurehome, som gir smart styring av strømforbruket. Systemet gjør det mulig å styre blant annet varmtvannsbereder, elbillader og varmekablene på badet i underetasjen via app, noe som kan bidra til en mer kostnadseffektiv og energieffektiv hverdag.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 289,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift av eiendommen, forsikringer av sameiets opprinnelige bygningsmasse, felles tv-avgifter, drift og fellestiltak, forretningsførsel, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, stier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer og beplantninger, eventuell vaktmestertjeneste, drift og vedlikehold av garasjeanleggene og elektrisk strøm til utelys på fellesareal.

Fellesutgiftene fordeles slik:
- Fellesutgifter: 2 129,-
- Renter og omkostninger lån: 65,-
- Avdrag lån: 95,-

Det kommer i tillegg kostnader knyttet til tilleggsytelser:
- Tilleggsforsikring-Tilbygg: 1.904,- i Jul. 25 (forfall hver 12. md.)
- Garasje: 900,- i April. 25 (forfall hver 3. md.)
- Nesøya fellesvel (frivillig kontingent): 100,- i Jul. 25 (forfall hver 12. md.)
- Halsbukta Båtforening: 300,- i Jan. 26 (forfall hver 12. md.)

Det pågår en løpende renovering av sameiets felles soilrør. Arbeidene utføres trinnvis etter hvert som behov oppstår, og kan medføre endringer i felleskostnadene.

Kommunale avgifter
Kr 16 426,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: 5 639,13 kr
- Feiing: 355,00 kr
- Renovasjon: 5 047,00 kr
- Vann: 5 385,34 kr

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

- Årlig bygningsforsikring inkl. i felleksostnader.
- Ingen alarm.
- Kabel-tv/internett fra Telia inkl. i felleksostnader.
- Vedfyring for ekstra varme og hygge om vinteren ca. kr 2 000,-.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 524 858,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 099 432,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Nordre Nesøya Sameie, orgnr. 890222102

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

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

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. Nærmere informasjon om videre oppfølging forventes i løpet av høsten.

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 19 i garasjeanlegg i Sundveien,
- 8 felles Ladestasjoner i garasjeanlegg i Sundveien,
- Felles Lekeplass i Myrveien restaurert i 2025,
- Tennisbane (asfaltert) i Sundveien med treningsvegg .
- Liten fotball bane

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 12 587,-pr. 23.06.2026

Lånenummer: 94907084161, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.06.2026: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 101
Saldo per 23.06.2026: 1 762 804
Andel av saldo: 12 587
Første termin/første avdrag: 07.12.2024 (siste termin 07.11.2034)

Sikringsordning: Nei.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 1 778,- pr. 13.12.2025

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: 91 358 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal.

Tomten er pent opparbeidet med gressplener, beplantning og hyggelige felles oppholdsarealer. Sameiet har en nylig oppgradert lekeplass (2025), samt flotte aktivitetsområder med tennisbane, badmintonbane og

ballbane. Dette skaper et attraktivt og sosialt bomiljø for både store og små.

Eier disponerer utearealet rundt boligen gjennom en tinglyst/avtalefestet særskilt bruksrett. I henhold til avtale med sameiet påhviler vedlikehold av bruksrettsområdet, samt enkelte bygningsdeler innenfor området, den enkelte seksjonseier.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik skilt under annonserte visninger.

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 11D har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på idylliske Nesøya – et område kjent for sitt trygge nærmiljø, vakre omgivelser og gode oppvekstsvilkår. Her bor du med kort vei til sjøen, flotte rekreasjonsområder og et bredt servicetilbud i både Slependen, Holmen og Sandvika.

Boligen sogner til Nesøya skole, og har kort og trygg gangavstand til skolen. Dette gjør beliggenheten spesielt attraktiv for barnefamilier. Selger trekker frem det trygge nærmiljøet som en av de største fordelene ved å bo på Nesøya, hvor barna kunne bevege seg fritt på øya helt frem til ungdomsskolealder.

Eiendommen ligger i et hyggelig sameie med et godt naboskap og et aktivt samarbeid om fellesområdene. Sameiet har en oppgradert lekeplass som ble restaurert i 2025, og i garasjeanlegget finnes ladestasjoner for beboerne.

En av de store fordelene med boligen er rettigheten til båtplass i Vestre Hals, med kort gangavstand fra boligen. Dette gir en unik mulighet til å nyte sjølivet og flotte båtturer i Vestfjorden, med populære destinasjoner som Langåra og Vollen. For båteiere finnes også boblehavn i Østre Hals, som gir mulighet for vinteroppbevaring av båt i sjøen. Nesøya er dessuten kjent for sitt aktive seilmiljø, og den populære seilforeningen på øya tilbyr et attraktivt fritidstilbud for både barn, ungdom og voksne. Fra hagen kan du nyte en flott utsikt over Slependrenna mot Kalvøya og Holmenkollen, som setter et ekstra preg på hverdagen.

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Like bak Nesøya skole ligger skogen og naturreservatet med vakre stier og en populær rundløype på om lag 3 kilometer – perfekt for både spaserturer, løpeturer og naturopplevelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen i kommunens arkiver. 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er fremlagt kommunale arkivtegninger fra 1961 samt tegninger fra 1987 og 1989. Tegningsmaterialet omfatter flere seksjoner i rekken og består av opprinnelige plantegninger samt fasade- og snittegninger for senere påbygg/påløft. Det er ikke fremlagt en godkjent plantegning som viser planløsningen etter disse tiltakene for aktuell seksjon. Dagens planløsning kan derfor ikke fullt ut sammenholdes med godkjente tegninger. Planløsningen i kjelleren er endret i nyere tid. Kjellerstuen er innredet og benyttes som oppholdsrom, men rommet er ikke dokumentert godkjent for varig opphold. Lovligheten av dagens planløsning og bruk bør avklares med kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/ megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/ krav knyttet til bruken av rommet/ rommene

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
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/15388/20 20100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer Delareal 89 971 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 6 m
Arealbruk Småbåthavn,Nåværende
Delareal 1 380 m
Arealbruk Parkering,Nåværende
Delareal 2 395 m
KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH550_2
Delareal 91 359 m
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 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
Formål Høyspenningsanlegg

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
Formål Felles parkeringsplass

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
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Id 022084
Navn Nordre Nesøya
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 16.12.1926
Delarealer Delareal 1 186 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal 6 m
Formål Felles avkjørsel

Id 022087C
Navn Omreg. Sundveien, Sundlia, Brobakken
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 09.09.1987
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/154/87C_bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 3 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal 98 m
Formål Kjørevei

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

Id 022086D
Navn Del av Sundveien, Myrveien og Øverbergveien
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.04.1981
Delarealer Delareal 2 951 m
Formål Kjørevei
Delareal 1 050 m
Formål Annen veigrunn
Delareal 661 m
Formål Gang-/sykkelvei

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Ingen odel.
Ingen boplikt eller driveplikt.

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

3203/40/604/62:
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

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

26.03.1969 - Dokumentnr: 2152 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

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

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

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

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

26.03.1969 - Dokumentnr: 2225 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/138
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 138 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1784055 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:40 Bnr:604 Snr:62

01.01.2024 - Dokumentnr: 83763 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:40 Bnr:604 Snr:62

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9

måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 600,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon styling tips fra Hilde. kr. 3 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ABBL kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. ABBL kr. 5 368,-
Utlegg boligstyling - rådgivning Hilde kr. 3 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 177 628,- 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. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. august 2026

Ansvarlig megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Megler 2
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Andreas Rinker Christoffersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas.christoffersen@tek-norge.no
468 61 850

Tilstandsrapport

Rekkehus
Myrveien 11D , 1397 NESØYA
ASKER kommune
gnr. 40, bnr. 604, snr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 29.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22678-1070 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** NX5686

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Rinker Christoffersen **Vår ref:** Andreas Christoffersen

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

Myrveien 11D , 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 604
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Myrveien 11D , 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 604
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra byggeår.
Grunnmuren er av betong.
Boligen ligger på en opparbeidet tomt med både flate og skrånende partier, hageareal og beplantning.

Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type og er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. Ifølge eier ble den felles avløpsledningen frem til kommunalt avløpsnett strømperenovert i 2024 i regi av sameiet.

I forbindelse med asfaltering av gårdsplassen i 2022 ble det etablert bortledning av takvann fra nedløp på boligens framside.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt kommunale arkivtegninger fra 1961 samt tegninger fra 1987 og 1989. Tegningsmaterialet omfatter flere seksjoner i rekken og består av opprinnelige plantegninger samt fasade- og snittegninger for senere påbygg/påløft. Det er ikke fremlagt en godkjent plantegning som viser planløsningen etter disse tiltakene for aktuell seksjon. Dagens planløsning kan derfor ikke fullt ut sammenholdes med godkjente tegninger.

Planløsningen i kjelleren er endret i nyere tid. Kjellerstuen er innredet og benyttes som oppholdsrom, men rommet er ikke dokumentert godkjent for varig opphold. Lovligheten av dagens planløsning og bruk bør avklares med kommunen.

Kommunen opplyser at det ikke er registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv. Dette er ikke uvanlig for eldre boliger og opplyses som et dokumentasjonsforhold.

Myrveien 11D , 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 604
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1963. Kjelleren skal ha blitt innredet og bygget ut rundt 1970, og boligen fikk takløft/ombygging i 1988 med blant annet nytt soverom, vinduer, skyvedør, stålbjelke og karnapp.

Boligen går over 3 etasjer med følgende rominndeling:
2. etasje: bad, gang og 4 soverom.
1. etasje: kjøkken, stue, spisestue, entré og bod.
Kjeller: bad, 3 boder og kjellerstue.

Boligen fremstår som en eldre bolig med flere oppgraderinger over tid, blant annet kjøkken fra 2015, rehabilitert bad i kjeller fra 2015, fornyet sikringsskap og elbillader fra 2024, fornyet privat/felles avløpsledning mot kommunalt nett i 2024, utskiftet råteskadet kledning i 2025 og oppussing av kjellerstue i 2026. Det er likevel registrert flere forhold som tilsier behov for vedlikehold, oppgraderinger og nærmere undersøkelser, særlig knyttet til våtrom, fuktforhold i kjeller/rom under terreng, eldre drenering, eldre vinduer, terrassekonstruksjon og eldre deler av røranlegg.

Boligens alder tilsier at enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset eller usikker gjenværende levetid. Dette gjelder blant annet taktekking fra slutten av 1980-tallet, eldre isolerglassvinduer, kobberrør, eldre støpejernsavløp og drenering fra byggeår. Eldre boliger fra denne perioden vil normalt også ha svakere isolasjonsevne og lavere energieffektivitet enn nyere boliger, selv om senere oppgraderinger kan ha forbedret enkelte forhold.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Rekkehus - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Det er taktekking av Decra steinbelagte stålplater.
Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plastbelagt stål.

Saltak i trekonstruksjon. Konstruksjonen er gjenbygget og kun vurdert fra synlige innvendige takflater. Det er luftespalte ved takfot og luftelyre i møne (fra takløft i 1990 ifølge eier). Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Ytterveggene er av murkonstruksjon med pussede murfasader.

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1985 og 1988.
Boligen har malt inngangsdør med glassfelt og kodelås, samt skyvebalkongdør i malt tre og isolerglass datostemplet: 1997.

Sørvest- og nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan, med adkomst fra stuen. Terrassen ble bygget av eier i 1987.

Frittliggende platting i trekonstruksjon bygget av eier i 2010.
Utvendige trapper i trekonstruksjoner ved inngangsparti og terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett, laminat, flis og betong.
Etasjeskillet er av trebjelkelag med betong mot grunn.

Det er mursteinspipe og peis med innsats.
Krypkjeller/lagringsareal med utvendig adkomst under tilbygget.

Malte trapper i treverk, belagt med teppe.
Innvendige dører er malte, glatte og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Eier opplyser at badet er fra 1988.
Det er fliser på gulv og vegger, samt malt innvendig tak.
Det er innredning med nedfelt servant og dobbelt blandebatteri og toalett fra 2015, samt badekar.
Det er plastsluk og underliggende tettesjikt.

Våtrom › Kjeller › Bad
Badet ble rehabilitert i 2015.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2015.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør).
Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør med plasthylse.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør før 1990.

Ifølge eier er de innvendige, horisontale avløpsledningene fra kjøkken, bad og toalett strømperenovert i 2024. Det felles vertikale avløpsrøret er ikke strømperenovert og er av eldre dato.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsdato: 2015.
Det elektriske anlegget er av eldre og nyere dato.
Sikringsskap med jordfeilautomater er plassert i entré.
Sikringsskapet ble rehabilitert i 2024 med nye jordfeilautomater og nytt hovedvern.
Det foreligger dokumentasjon på elektriske arbeider utført i 2014, 2024 og 2025.

Myrveien 11D , 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 604
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

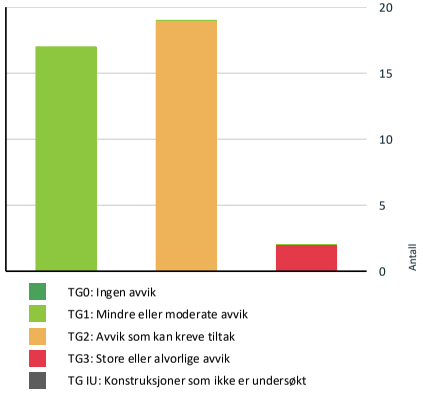
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.(HMS) Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.(HMS)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.(HMS)
- Det mangler håndløper på vegg på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. (HMS)
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. (HMS)
- Det mangler samsvarserklæring deler av anlegget. Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i stue, kjøkken og bad i 2015. For øvrige eldre deler av anlegget er dokumentasjonsgrunnlaget ukjent.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er avvik i branncelleinndelingen ut fra dagens krav. Det er montert en plastluke foran inspeksjonsåpningen i veggen mot naboboenheten på badet i kjeller. Veggen består kun av en baderomsplate, som ikke har dokumentert brannmotstand og ikke tilfredsstiller dagens krav til brannskillende konstruksjon. Løsningen medfører en synlig svekkelse av brannskillet mot nabo.
- Det er mangler ved boligens rømningsveier i kjellerstuen.

Myrveien 11D , 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 604
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

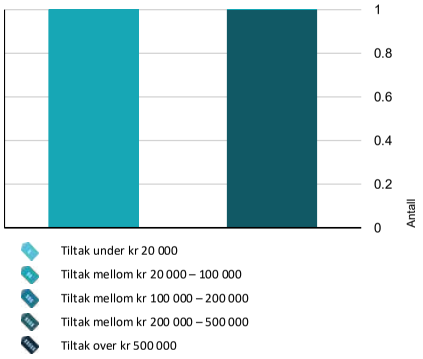
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - Murkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Kobber** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - Støpejern** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Tilstandsrapport

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er taktekking av Decra steinbelagte stålplater. Eier opplyser taktekkingen er fra 1988-1989.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke takets tilstand og vurdere nærmere inspeksjon, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Uten tiltak kan det over tid oppstå lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plastbelagt stål.

Eier opplyser at overgangen mellom taknedløp og bortledningsrør fryser vinterstid, og at nedløpet derfor settes om til utkast på terreng i vinterhalvåret. Terrenget ved utkastet har fall bort fra bygningen, og bortledningen vurderes som tilfredsstillende.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Konstruksjonen er gjenbygget og kun vurdert fra synlige innvendige takflater. Det er luftespalte ved takfot og luftelyre i møne (fra takløft i 1990 ifølge eier). Lyren er ikke besiktiget på nært hold.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.
Ved en fremtidig oppgradering av fasaden anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting bak kledningen i henhold til dagens byggeskikk.
Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.

Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - Murkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av murkonstruksjon med pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis riss i pussen på fasadene.

Konsekvens/tiltak

- Rissene vurderes som svinnriss/krymperiss i pussen uten tegn til setninger eller konstruktiv betydning. Forholdet er i hovedsak av estetisk og vedlikeholdsmessig karakter. Riss kan over tid gi mulighet for fuktinntrenging i pussjiktet, og bør tettes/utbedres ved ordinært fasadevedlikehold.

Myrveien 11D , 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 604
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

		Opplysninger er basert på informasjon av eier og fremlagt dokumentasjon.
1970	Kjeller / innredning	Kjelleren skal ha blitt innredet og bygget ut av tidligere eier. Utførelse og offentlig godkjenning er ukjent.
1987	Platting ved stue	Platting utenfor stuen ble oppført ved egeninnsats.
1988	Bad i 2. etasje	Badet i 2 etasje ble renovert.
1988	Taktekking	Taket ble tekket med Icopal Decra.
1988	Soverom i 2. etasje.	Gulv og vinduer på soverommene ble skiftet, delvis ved egeninnsats.
1988	Kjøkken og stue	Vindu på kjøkkenet samt vinduer og skyvedør i stuen ble skiftet.
1989	Entré	Nytt skap og gulvbelegg med varmekabler ble etablert.
1989	Bad i kjeller	Tidligere badstue ble fjernet, og badet ble utvidet.
1990	Tak / ombygging	Takløft med nytt soverom, vinduer, skyvedør, stålbjelke og karnapp. Det er opplyst at karnappet ble byggemeldt.
2010	Terrasse / platting	Platting med trapp i hagen ble oppført ved egeninnsats. Arbeidet skal ha vært godkjent av styret.
2014	Elektrisk anlegg	Det ble utført dokumenterte elektriske arbeider av Ultimo Elektro.
2014	Vannskade	Det oppstod lekkasje fra toalettsisternen i 2. etasje, med følgeskader i stue, kjøkken og bad i kjelleren.
2015	Kjøkken	Kjøkkeninnredning og gulv ble fornyet i forbindelse med utbedring etter vannskaden.
2015	Bad i kjeller	Badet ble rehabilitert etter vannskaden, og varmtvannsberederen ble skiftet. Dokumentasjon på våtromsarbeidene er ikke fremlagt.
2015	Avløp fra kjøkken	Avløpsforgreningen fra kjøkkenet ble strømperenovert av Olimb Rørfornying.
2015	Elektrisk anlegg	Det ble utført elektriske arbeider i stue og kjøkken. Samsvarserklæring er opplyst å finnes, men er ikke fremlagt.
2020	Bad i kjeller	Vannmåler og større inspeksjonsåpning ble etablert av Drammen Rør.
2022	Taknedløp / drenering	Taknedløp ble koblet til drensledning.
2024	Elektrisk anlegg	Sikringsskapet ble rehabilitert med nye jordfeilautomater og nytt hovedvern. Dokumentasjon foreligger.
2024	Elbillader	Zaptec elbillader ble montert ved inngangspartiet. Samsvarserklæring foreligger.
2024	Utvendig avløpsledning	Ifølge eier ble den felles avløpsledningen frem til kommunalt avløpsnett fornyet.
2025	Yttervegger	Råteskadede panelbord ved taknedløp og inngangsparti ble skiftet, og boligen ble malt.
2025	Elektrisk anlegg	Futurehome strømstyringssystem for varmtvannsbereder, gulvvarme og elbillader ble montert. Dokumentasjon foreligger.
2026	Kjellerstue	Vegg ble fjernet, gulvet fornyet og rommet pusset opp ved egeninnsats.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Skjevhetene bør rettes opp, og fukt- og råteskadet treverk må skiftes ut. På grunn av terrassens alder og registrerte tilstand bør det vurderes om full utskifting er mer hensiktsmessig enn lokale utbedringer.



Setninger/skjevheter.



Eksempel på råteskader.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjoner ved inngangsparti og terrasse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.(HMS)

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille krav til sikkerhet, slik at risikoen for fallulykker og personskader minimeres.



Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett, laminat, flis og betong.

Himlingshøydene er målt til:

2. etasje har skrå himling med høyde fra ca. 2,40 til 3,10 m.
1. etasje har delvis skrå himling, med største høyde på ca. 3,66 m. Øvrige deler har en himlingshøyde på ca. 2,34 m.
I kjelleren er himlingshøyden ca. 2,20 m i kjellerstuen og ca. 1,96 m på badet.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Myrveien 11D , 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 604
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport



Riss i overflate.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1985 og 1988.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er mangelfulle detaljer ved omramming rundt vinduer/dører. Omramming går stedvis helt ned på beslag uten klaring. Det er åpninger i omramming med synlig isolasjon, noe som indikerer at det mangler tetting mellom karm og vindsperre.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne over tid, noe som kan medføre økt varmetap og kondens mellom glassene. Vinduene bør følges opp med normalt vedlikehold og jevnlig kontroll. Utskifting må påregnes ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller når dette blir naturlig som følge av alder og slitasje.

- Omramming uten klaring mot beslag gir risiko for fuktopptrekk i endeveden, med fare for råteskader i nedkant av omrammingen. Manglende tetting mellom karm og vindsperre gir risiko for at slagregn og fukt trenger inn i konstruksjonen, samt luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne. Omrammingen bør utbedres med klaring mot beslag, og overgangen mellom karm og vindsperre tettes fagmessig før ny omramming monteres.



Eksempel på avvik i detaljer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt inngangsdør med glassfelt og kodelås, samt skyvebalkongdør i malt tre og isolerglass datostemplet: 1997.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørvest- og nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan, med adkomst fra stuen. Terrassen ble bygget av eier i 1987. Frittliggende platting i trekonstruksjon bygget av eier i 2010.

Vurdering av avvik:

- Den eldre terrassen har skjevheter og setninger. Det er også registrert stedvise fukt- og råteskader i trekonstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peis med innsats.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er med laminat og betong. Veggene har panel og innvendig utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:

• Ved hulltaking ble det registrert høye fuktverdier i den innforede veggen. Det ble målt 100 % WME i liggende lekt og 25,4 % WME i bunnsvill. Treverket var vått, men fremstod fast ved stikktaking, og det ble ikke påvist råteskade. Undersøkelsen er begrenset til området som var tilgjengelig gjennom et ca. 73 mm borehull. Fuktpåvirkning eller skader i andre deler av veggkonstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.
• Grunnmuren er innvendig utforet med en trekonstruksjon. Innforede vegger mot grunn under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da fukt fra grunnmuren kan føre til skader i skjult treverk. Det er i tillegg registrert plastfolie direkte mot grunnmuren. Denne utførelsen er ikke anbefalt, da plastfolien kan begrense uttørking innover og bidra til opphopning av fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- De høye fuktverdiene medfører risiko for utvikling av råte- og muggsoppskader. Årsaken til fuktbelastningen og konstruksjonens tilstand bør undersøkes nærmere ved ytterligere åpning. Forholdet må ses i sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring og terrengforhold.

- Konstruksjonen bør undersøkes nærmere som beskrevet ovenfor. På bakgrunn av den registrerte oppbyggingen bør det vurderes å åpne og bygge om veggen med en fuktsikker løsning tilpasset vegger mot terreng. Ved eventuell ombygging bør plastfolien mot grunnmuren fjernes, og organisk materiale beskyttes mot fuktpåvirkning.



Fuktmåling lekt 100%



Fuktmåling bunnsvill 25,4%

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller/lagringsareal med utvendig adkomst under tilbygget.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere ventiler for å sikre bedre og mer kontrollert luftutskifting i krypkjelleren. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og risiko for utvikling av mugg- og råteskader.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte trapper i treverk, belagt med teppe.

Vurdering av avvik:

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

Myrveien 11D , 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 604
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel, malte glatte flater og malt strie.
Himlingene har malte plater og trepanel.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag med betong mot grunn.

Måleresultater i rom:

2. etasje:
Soverom: lokalt innenfor 2 m: 10 mm. Totalt i rommet: 10 mm.
Gang: lokalt innenfor 2 m: 6 mm. Totalt i rommet: 6 mm.

1. etasje:
Stue/spisestue: lokalt innenfor 2 m: 10 mm. Totalt i rommet: 33 mm.
Kjøkken: lokalt innenfor 2 m: 11 mm. Totalt i rommet: 18 mm.

Kjeller:
Kjellerstue: lokalt innenfor 2 m: 6 mm. Totalt i rommet: 20 mm.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 33mm gjennom hele rommet i stue/spisestue.

Konsekvens/tiltak

- Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

Radon

Vurdering av avvik:

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



Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet er fra 1988.
Det er fliser på gulv og vegger, samt malt innvendig tak.
Det er innredning med nedfelt servant og dobbelt blandebatteri og toalett fra 2015, samt badekar.
Det er plastsluk og underliggende tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Badet er fra 1988 og har passert normal forventet levetid for membran og tettesjikt. En full rehabilitering av våtrommet med nytt tettesjikt må påregnes. Samlet TG3 er satt på bakgrunn av våtrommets alder og tettesjiktets overskredne forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor. Spesielt i området det dusjes og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er plastsluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tilstøtende vegg fra soverom mot badekar.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2015 av forsikringsselskap etter lekkasje fra badet i 2. etasje, ifølge eier.

Myrveien 11D , 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 604
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.(HMS)
• Det mangler håndløper på vegg på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. (HMS)

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

- Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom trappen.



Åpning mellom trinn målt til ca 12,5 cm.



Åpning i rekkverk målt til ca 17cm.



Det mangler håndløper på en side.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører tar i karm/terskel, og er noe vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser om tidligere i rundt år 2000 forekomst av stokkmaur i gulv ved trapp til kjeller og mus i kjelleren. Stokkmaur ble bekjempet av skadedyrfirma, og mulige inngangsveier ved utvendige ventiler er tettet. Det er ikke observert mus innvendig i senere tid. Det er også observert og skrukketroll i kjelleren. Det ble utført tilkak mot dette i 2026 og ikke kommet etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet bør holdes under oppsikt. Ved nye observasjoner anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak utført av skadedyrfirma.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tilstøtende vegg fra bod mot dusjsonen.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2015.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.(HMS)

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon. Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Myrveien 11D , 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 604
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert gjennom Recover/Gjensidige i 2015 etter en vannskade. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er etablert en inspeksjonsåpning i veggen i dusjsonen som bryter tettesjiktet. Åpningen er kun tildekket med en plastluke festet med dobbeltsidig tape og utgjør ikke en vanntett løsning. (TG3)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av alder er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Det anbefales årlig visuell kontroll.

- Åpningen er plassert i dusjsonen og er ikke utført som en vanntett løsning. Vann kan derfor trenge inn i veggkonstruksjonen og medføre skjulte fukt-, mugg- og råteskader. Da luken gir nødvendig tilgang til hovedstoppekran og tekniske installasjoner, kan åpningen ikke uten videre tettes igjen. Det bør undersøkes om stoppekranen og nødvendige betjeningspunkter kan flyttes til et lett tilgjengelig sted utenfor dusjsonen. Deretter bør åpningen lukkes og veggen tilbakeføres med et sammenhengende og dokumentert vanntett sjikt. Dersom flytting ikke er praktisk mulig, må det prosjekteres en dokumentert vanntett inspeksjonsløsning som er egnet for direkte vannbelastning. Bakenforliggende konstruksjon bør samtidig undersøkes for fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

• Det registreres begrenset overstrømningsmulighet fra enkelte rom med tilluft, da dører har liten/ingen luftespalte mot tilstøtende rom/gang.

Konsekvens/tiltak

- Bedre overstrømning bør vurderes etablert, for eksempel med luftespalte under dør eller overstrømningsventil.
Begrenset overstrømning kan redusere ventilasjonens funksjon og gi svakere luftutskifting i enkelte rom, særlig når dører er lukket. Dette kan medføre dårligere inneklima, opplevelse av tung/innestengt luft, lukt og økt risiko for kondens og fuktrelaterte forhold.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsdato: 2015.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er av eldre og nyere dato.
Sikringsskap med jordfeilautomater er plassert i entré.
Sikringsskapet ble rehabilitert i 2024 med nye jordfeilautomater og nytt hovedvern.
Det foreligger dokumentasjon på elektriske arbeider utført i 2014, 2024 og 2025.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring deler av anlegget. Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i stue, kjøkken og bad i 2015. For øvrige eldre deler av anlegget er dokumentasjonsgrunnlaget ukjent.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring gjør at det ikke kan verifiseres om hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og dokumentert i henhold til gjeldende krav. Dokumentasjon bør fremskaffes dersom dette finnes. Ved manglende dokumentasjon anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

- Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.



Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i branncelleinndelingen ut fra dagens krav. Det er montert en plastluke foran inspeksjonsåpningen i veggen mot naboboenheten på badet i kjeller. Veggen består kun av en baderomsplate, som ikke har dokumentert brannmotstand og ikke tilfredsstiller dagens krav til brannskillende konstruksjon. Løsningen medfører en synlig svekkelse av brannskillet mot nabo.

Myrveien 11D , 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 604
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos. Konsekvensen av manglende avtrekk er økt risiko for dårlig inneluft, fuktskader og luktproblemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør).

TG 2 Innvendige vannledninger - Kobber

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør - Støpejern

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør før 1990.

Ifølge eier er de innvendige, horisontale avløpsledningene fra kjøkken, bad og toalett strømperenovert i 2024. Det felles vertikale avløpsrøret er ikke strømperenovert og er av eldre dato.

Deler av de innvendige avløpsrørene består av eldre støpejernsrør. Ifølge eier er de innvendige, horisontale avløps-/soilrørene fra kjøkken, bad og toalett fornyet. Det felles vertikale soilrøret er ikke fornyet og er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Deler av det innvendige avløpsanlegget består av eldre støpejernsrør fra før 1990. Disse rørene er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

frem til kommunalt avløpsnett strømperenovert i 2024 i regi av sameiet. Opplysningen og omfanget av arbeidene er ikke dokumentert.

I forbindelse med asfaltering av gårdsplassen i 2022 ble det etablert bortledning av takvann fra nedløp på boligens framside.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Ledningen for bortledning av takvann fryser vinterstid og fungerer derfor ikke tilfredsstillende gjennom hele året. Forholdet er meldt til styret, men det er besluttet at det ikke skal utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Når nedløpet kobles fra vinterstid, ledes takvannet ut på terreng med tilfredsstillende fall bort fra bygningen. Risikoen for vannbelastning mot grunnmuren vurderes derfor som begrenset. Det anbefales likevel å vurdere tiltak som sikrer at ledningen fungerer gjennom hele året. Inntil dette eventuelt utføres, må nedløpet kobles fra før frostperioder og vannet fortsatt ledes kontrollert bort fra bygningen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.(HMS)
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.(HMS)
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.(HMS)
• Det mangler håndløper på vegg på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. (HMS)
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.(HMS)
• Det mangler samsvarserklæring deler av anlegget. Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i stue, kjøkken og bad i 2015. For øvrige eldre deler av anlegget er dokumentasjonsgrunnlaget ukjent.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er avvik i branncelleinndelingen ut fra dagens krav. Det er montert en plastluke foran inspeksjonsåpningen i veggen mot naboboenheten på badet i kjeller. Veggen består kun av en baderomsplate, som ikke har dokumentert brannmotstand og ikke tilfredsstiller dagens krav til brannskillende konstruksjon. Løsningen medfører en synlig svekkelse av brannskillet mot nabo.
• Det er mangler ved boligens rømningsveier i kjellerstuen.

Myrveien 11D , 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 604
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

• Det er mangler ved boligens rømningsveier i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Ved undersøkelse fra rom under terreng ble det registrert høye fuktverdier i den innforede kjellerveggen. Forholdet indikerer fuktbelastning og må ses i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av dreneringens alder og de registrerte høye fuktverdiene i kjellerveggen er funksjonen usikker. Forholdet medfører økt risiko for fortsatt fuktbelastning og følgeskader i konstruksjoner mot terreng. Redrenering og oppgradering av utvendig fuktsikring må vurderes. Behov og omfang bør avklares ved nærmere undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en opparbeidet tomt med både flate og skrånende partier, hageareal og beplantning.

Terrengforholdene under terrassen var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er etablert plantebed med jordmasser direkte inntil grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Plantebedet kan holde på fukt og medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren. Jordmassene bør fjernes eller trekkes bort fra muren, og terrenget bør opparbeides med fall fra bygningen slik at overflatevann ledes bort.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type og er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. Ifølge eier ble den felles avløpsledningen

Myrveien 11D , 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 604
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	48			48		2	50
1. Etasje	66			66	89		66
Kjeller	50			50			50
SUM	**164**				**89**	**2**	**166**
SUM BRA	**164**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. Etasje	Kjøkken, stue, spisestue, entré, bod		
Kjeller	Bad, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremlagt kommunale arkivtegninger fra 1961 samt tegninger fra 1987 og 1989. Tegningsmaterialet omfatter flere seksjoner i rekken og består av opprinnelige plantegninger samt fasade- og snittegninger for senere påbygg/påløft. Det er ikke fremlagt en godkjent plantegning som viser planløsningen etter disse tiltakene for aktuell seksjon. Dagens planløsning kan derfor ikke fullt ut sammenholdes med godkjente tegninger.

Planløsningen i kjelleren er endret i nyere tid. Kjellerstuen er innredet og benyttes som oppholdsrom, men rommet er ikke dokumentert godkjent for varig opphold. Lovligheten av dagens planløsning og bruk bør avklares med kommunen.

Kommunen opplyser at det ikke er registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv. Dette er ikke uvanlig for eldre boliger og opplyses som et dokumentasjonsforhold.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeider utført de siste fem årene:

- 2022: Taknedløp koblet til drensledning i regi av sameiet. Utførende og dokumentasjon er ukjent.
- 2024: Sikringsskap rehabilitert og elbillader montert av Elfi Elektro & Fiber. Samsvarserklæringer og øvrig el-dokumentasjon foreligger.
- 2024: Felles avløpsledning mot kommunalt nett fornyet av Høytrykksvakta, ifølge eier. Dokumentasjon er ikke fremlagt.
- 2025: Råteskadet kledning skiftet av Macleod Eiendom AS. Dokumentasjon er ikke fremlagt.
- 2025: Futurehome-styring montert av El-Con. Samsvarserklæring og øvrig el-dokumentasjon foreligger.
- 2026: Vegg fjernet og gulv fornyet i kjellerstuen ved egeninnsats. Dokumentasjon foreligger ikke.

Myrveien 11D , 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 604
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

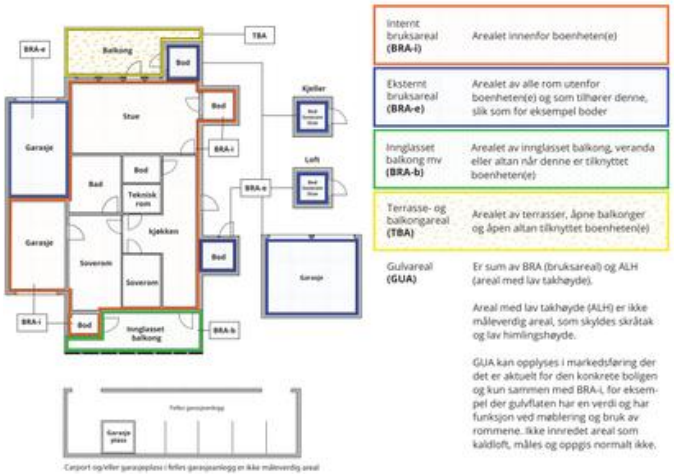
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør
	Harald Andresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	40	604		62	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Myrveien 11D

Hjemmelshaver
Andresen Ann Cathrin Brandtzæg, Andresen Harald

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.07.2026		Gjennomgått	9	Nei
Oversikt over diverse dokumenter. Se eget vedlegg i bunn av rapporten.			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	
2	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dokumentoversikt

Myrveien 11D, 1397 Nesøya | Gnr/bnr 40/604, snr. 62, Asker kommune

Generert: 30.07.2026

Dato	Firma / Avsender	Gjelder
(udatert)	**Arkitekt**	Byggetegninger seksj.nr. 59–62, «Rekkehus gr. 5 – Nordre Nesøya»: situasjonsplan, planer, snitt og fasader. Fra Asker kommunes byggesaksarkiv
20.11.2014	**Ultimo Elektro AS**	Samsvarserklæring med risikovurdering, sluttkontroll, opplegg til vifte på loft, 4 stikkontakter og dimmer på soverom.
25.06.2024	**Elfi – Elektro & Fiber AS**	E-post/ordrebekreftelse – utskifting av innmat i sikringsskap (jordfeilautomater, hovedsikring, skinner). Bekreftet av kunde.
27.06.2024	**Elfi – Elektro & Fiber AS**	Samsvarserklæring med kursfortegnelse, risikovurdering og sluttkontroll – rehabilitering av sikringsskap med nye jordfeilautomater og OV 50 A. Installert 26.06.2024, iht. NEK 400:2022.
28.06.2024	**Elfi – Elektro & Fiber AS**	Faktura 1237 (prosjekt 431) – rehabilitering sikringsskap: jordfeilautomater Chint, OV 50 A, skinner og dokumentasjon.
(udatert)	**Elfi – Elektro & Fiber AS**	Samsvarserklæring elbillader, oppdragsgiver Inselo Norge AS – kabling og montering av elbillader Zaptec, IT 230 V. 2024
13.03.2025	**El-Con AS**	Samsvarserklæring med risikovurdering og sluttkontroll – montert Futurehome strømsparepakke. Installert 11.03.2025, iht. NEK 400:2018. E-signert 13.03.2025.
13.03.2025	**El-Con AS**	Faktura 3293– montering og sammenkobling av Futurehome strømstyring for varmtvannsbereder, gulvvarme og elbillader, koblet mot HAN-port.
29.06.2026	**Asker kommune**	Merknad manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse (saksbeh. Cibele Bang) – det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for 40/604/62 i kommunens arkiver.

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
25. juli 2026

Oppdragsnummer
56-0019/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Myrveien 11D, 1397 NESØYA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Harald Andresen, Ann Cathrin Brandtzæg Andresen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. april 1987

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Bad 2 etg.: Jartek renovert i 1988. Etter dette var det lekkasje ned i stuetak grunnet mulig avvik på membran i 1988/89. Forsikringselskapet dekket følgeskadene, men ikke årsak. Så vidt oss bekjent er membrankant muligens for lav slik at det kan oppstå lekkasje ved tett sluk. 2. Bad Kjeller: Recover / Gjensidige, 2014/2015 pusset opp etter vannlekkasje fra bad i annen 2 etg. samme år. 3. Installert Vannmåler og større luke for tilkomst hovedkran og installasjon vannmåler, i bad kjeller, utført av Drammen Rør desember 2020. 4. Fuget gulv/vegg-fuge i dusj bad kjeller 2026.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad Kjeller, Recover / Gjensidige, renovert 2015. Bad 2 etg. Jartek Renovert 1988.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Harald Andresen	9578-5999-4-1298803	2026-07-25 12:55:04
Ann Cathrin Brandtzæg Andresen	9578-5999-4-3094505	2026-07-26 08:54:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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: 2015 Strømpet leding kjøkken mot soil, egen seksjon, ved Olimb Rørfornying. 2024 Strømpet felles hovedsoilrør til Myrveien 11 samt inn til vertikal soil delt med nabo Myrveien 11 C. Felles jobb betalt av NNS ved Høytrykksvakta, ref. Thomas.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Bygget takløft og karnappvindu 1990 - Hoff og Rippel Drammen Myrveien A og D. Ufaglært: Platting m/trapp have - 2010 muntlig godkjent av styret.

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har ikke.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeller bygget ut av forrige eier på 70 tallet. Vi vet ikke hvor mye som er faglært og ufaglært/egeninnsats.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Det er tidligere tatt målinger i barnehave ved skolen med gode resultater.

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

Nei

Eventuell kommentar: Fikk ikke dokumentasjon Recover i 2015, sak håndtert av Gjensidige. Besitter ikke dokumentasjon fra 88 /89.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hoff og Rippel Drammen 1990 : Takløft og nytt soverom 2 etg. etablert i Myrveien 11a og 11d, godkjent styret i NNS. I forbindelse med takløft ble det installert luftelyre. Nye vinduer 1 og 2 etg. Ny stålbjelke over ny skyvedør/vinduer ut mot ny platting have. Skåret ut murvegg og installert karnapp i murvegg stue Fjeldhammer : Tak Icopal Decra alle seksjoner Myrveien 11 dekket med takpanner ca 1989. Macleod Eiendom AS: Skiftet råteskadet panelbord ved nedløp takrenne ved hjørne murvegg samt panelbord ved trapp inngangsdør 2025 Ufaglært/egeninnsats: Platting utenfor stue bygget i 1987. Platting i have med trapp etablert 2010. Malt og øvrig vedlikeholdsarbeid. Huset malt i 2025.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avrenning fra nedløpsrør ved husets ene hjørnet ble endret i regi av styret i 2022 ved asfaltering av oppkjørsel. Nedløp takrenne koblet til dreneringsrør lagt ned i bakken under felles adkomst. Dette røret fryser ved frost. Tilkobling til rør i bakken må byttes ut, av eier, med albu som fører vann ut over bakken før frost. Rør til dreneringsrør under bakken, settes tilbake på plass når våren kommer. Styret avsluttet saken høsten 2025.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeider før 2014 foreligger det ikke samsvarserklæring på. DET FORELIGGER SAMSVARSERKLÆRING PÅ FØLGENDE: 2014 Elsikkerets dokumentasjon ved Ultimo Elektro, Opplegg dimmer, 4 stikkontakter og vifte soverom. 2015 Arkel Asker og Bærum AS: Mye nytt elektrisk stue og kjøkken inkludert downlights stue Arkel Asker og Bærum AS. 2024 Elfi - Elektro&fiber AS Rehabilitering sikringspanel med nye sikringer med individuel jording.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 Elfi - Elektro&fiber AS Installert elbil lader Zaptec på 20 Ap sikring og kapasitet 4,43 KW/time

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Baderom 2 etg er fra 1988, se lekkasje nov 88 og Januar 89 på grunn av tett sluk som ikke var renset skikkelig etter oppussing av bad. Desember 2014 vannlekkasje grunnet lekkasje i sisterne toilett med vann ned i kjøkken og stue 1 etg samt helt ned i bad i kjeller.

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

Nei

Eventuell kommentar: Peisinnsats montert 1988 for bedre varmeffekt

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

Eventuell kommentar: Nei, men har ved en anledning observert kondens da vi lagret skapdør for tett mot kald yttervegg i kjeller.

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

Ja

Beskriv: . Skrue og spikerhull kan forekomme samt småskader på gulv. Styret har ansvar for vedlikehold av garasjene.

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: Smal riss/sprekk utvendig murvegg langs med pipa. Sprekken har vært der så lenge vi har bodd her (siden 1987) og har blitt malt over.

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

Ja

Beskriv: Tett avløp i bad kjeller grunnet "hindringer" i fellessoil forårsaket av papir e.l. Observert for flere år siden. Utbedret av NNS ved strømping av felles soil i 2024. Forgrening vannrør kjøkken til felles soil ble strømpet ved oppussing av kjøkken i 2015.

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: Ca 1999 Stokkmaur i gulv kjeller ved trapp ned til kjeller. Eget firma gravde opp utenfor mur, fjernet en stor rot og isolert mur uvendig med spesiell hardplast/plater. Teppe fjernet i kjellerstue og laminat gulv ble lagt. Maur ikke observert siden. Vi har hatt mus i kjeller for flere år siden- gikk over og tettet. Ikke observert mus inne siden. Tatt 3 mus i musefelle i utvendig redskapskasse på terassen siste år. Ikke observert siden vinter. Vi har hatt vepsebol i tak over inngangsdør handtert med Trinol Vepseskum. Det er observert kaffebiller og edderkopper i kjeller.

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?

Ja

Beskriv: Lysbryter i kjøleskap fungerer ikke. Lokk på stikkontakt over speil på bad i kjeller mangler fjær. Ellers vet vi ikke om noen mangler.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 1988 og 1989: Skade bad 2 etg. vann i tak stue. 2015: Skade bad 2 etg. vann i tak stue, kjøkken og videre ned i bad kjeller. Skade på kjøkken, stue og bad kjeller ble utbedret av faglærte, inklusive ny parkett i stue og kjøkken.

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? 1. Takst Norsk Takstmannsforening 30.07.1986 2. Lånetakst Birger M Lyngaas 01.06.1988 (etter utbygging takløft).

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet.

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet.

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet.

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Ja

Beskriv: Det henvises til protokol fra årsmøter i Nordre Nesøya Sameie (NNS). - Vedlikehold felles soilrør. - Forslag om nye garasjer / vedlikehold garasjer.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen tank

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

Ja

Beskriv: 1. Det vises til Vedtektene i Nordre Nesøya Sameie og spesielt til Vedlikeholdsplikten for seksjonseiere. 2. Båtplass: Det følger båtplass i Halsbukta Båtforening (HBF) - Østre eller Vestre Hals. 3. Garasje nr. 19 i felles garasjeanlegg i Sundveien. 4. Parkering på felles parkeringsplass i Myrveien. 5. Sameiet har felles tennisbane og lekeplass. Lekeplass oppgradert i 2025 for ca 600 000 kroner. 6.Sameiet har 8 felles ladestasjoner på sameiets grunn ved garasjeanlegget i Sundveien. 7. Det er montert egen elbillader ved inngangsdøren. Felles oppkjørsel benyttes ved lading i god overensstemmelse med Myrveien B og C, som også har egne ladere og benytter samme oppkjørsel. Alle tre kan lade samtidig med litt koordinering.

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: 56-0019/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ann Cathrin Brandtzæg Andresen	2026-07-26	Harald Andresen	2026-07-25
Identifikasjon		Identifikasjon	
Ann Cathrin Brandtzæg Andresen		Harald Andresen	

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 23.06.26 Side 1 av 2

Nordre Nesøya Sameie
MYRVEIEN 11 D
1397 NESØYA

Vår ref.: 564/62
Type: Sameie
Eiere: Harald Andresen, Ann Cathrin Andresen

Organisasjonsnr: 890 222 102 **Seksjonsnr:** 62

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 289**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER		2 129
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN		65
	AVDRAG LÅN		95
Tilleggsytelser:	Tilleggsforsikring - Tilbygg (forfall hver 12. md.)	(1.904,00 i Jul. 25)	0
	1 GARASJE (forfall hver 3. md.)	(900,00 i Apr. 26)	0
	NESØYA FELLESVEL - Frivillig kontigent (forfall hver 12. md.)	(100,00 i Jul. 25)	0
	Halsbukta Båtforening (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Jan. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	12 587	Gjeld siste årsoppg.:	13 109
Klient ajourf. lån:	1 762 804	Klient gj. s. årsoppg.:	1 841 559

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907084161, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.06.2026: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 101
Saldo per 23.06.2026: 1 762 804
Andel av saldo: 12 587
Første termin/første avdrag: 07.12.2024 (siste termin 07.11.2034)

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	13 109	Andre inntekter:	142
Annen formue:	1 778	Utgifter:	906		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 40/604 - seksjon:62
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 23.06.26 Side 2 av 2

Nordre Nesøya Sameie
MYRVEIEN 11 D
1397 NESØYA

Vår ref.: 564/62
Type: Sameie
Eiere: Harald Andresen, Ann Cathrin Andresen

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 skjote 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 for 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 for 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.

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.

§ 23
Ikrafttredelse

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

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

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.

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

ABBL

Ordinært årsmøte | 2026

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

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

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.

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

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

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

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

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.

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

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

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

	Note	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 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,-

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

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

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

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

Til årsmøtet i Nordre Nesøya Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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.

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

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

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.

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

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)

Ekstraordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie - Onsdag 28.01.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

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

Nordre Nesøya Sameie

ABBL

Ekstraordinært årsmøte | 2026

Nordre Nesøya Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Nordre Nesøya Sameie

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

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Lars Christiansen velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Kasper Johansen Forsstrøm v/ABBL foreslås som protokollfører.

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Bruce Lethuillier foreslås som seksjonseier til å medundertegne protokollen

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

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Økning av felleskostnader

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

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

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

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

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

Risiko for kostnadsøkninger som ikke er inkludert i budsjettet

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

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

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

Med vennlig hilsen
Nordre Nesøya Sameie
Styret

ABBL
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

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

Prioriteringer for budsjett/regnskapsåret 2026

For å sikre drift og fremtidige vedlikeholdsbehov jobber styret med:

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

ABBL
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Sandvika,
28.11.2025

REGNSKAPSRAPPORT PER. 31.10.2025 FOR NORDRE NESØYA SAMEIE

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

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

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

Egenkapital og gjeld

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

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

Kommentar til regnskapet (Se regnskapsrapport)

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

Balanse Nordre Nesøya Sameie, 2025

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

Resultatregnskap Nordre Nesøya Sameie, 2025

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

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

Nordre Nesøya Sameie

Sted:_____, dato:_____

Lars Christiansen Styreleder	Morten Bringsli Styremedlem	Ingvild Marie Løken Styremedlem
Kristin Marie Due Styremedlem	Per Sverre Schjeldsøe Styremedlem	

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

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

Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Rørprosjekt, garasjeanlegg etc.

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Tak	0	61 959	0	0
VVS	0	1 067 610	0	0
Utomhusareale	675 208	0	0	0
Sum	675 208	1 129 569	500 000	0

Lekeplass

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektriskanlegg	526 121	0	0	0
Sum	528 179	0	0	0

Ladestasjon

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	195 616	187 605	195 000	0
Honorar for juridisk bistand	143 775	480 149	250 000	0
Honorar for teknisk rådgivning	8 156	0	250 000	0
Kontorrekvisita	0	13 506	15 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	233	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	3 655	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	10 957	19 390	20 000	0
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	756 231	704 699	740 000	0
Kontingent, fradragsberettiget	0	0	1 000	0
Kontingenter	1 104	966	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	0

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	42 718	978 917
Sparekonto Boligbanken	366	865 866
Sum	**43 084**	**1 844 783**

Faktiske midler på konto

Note 15 - Egenkapital

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	402 719	1 944 598
Fra årets resultat	-2 017 113	-1 541 879
Sum annen egenkapital	-1 614 395	402 719
Sum egenkapital	-1 614 395	402 719

Note 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-10	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	1 866 918	1 988 100
Sum	**1 866 918**	**1 988 100**

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forsikringspremie	980 064	830 397	886 000	0
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	711	27 429	30 000	0
Bank og kortgebyrer	6 755	8 208	8 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 314	5 000	0
Sum	**2 107 757**	**2 276 164**	**2 400 500**	**0**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 247	1 601	0	0
Renter plasseringskonto	0	38 452	0	0
Finansinntekt	0	89 413	0	0
Sum	**1 247**	**129 466**	**0**	**0**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	99 470	31 059	130 000	0
Sum	**99 470**	**31 059**	**130 000**	**0**

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12
Annen restanse	1	100 001
Periodisering kostnader	0	361 049
Andre kortsiktige fordringer	0	29 510
Sum	**1**	**490 560**

Kortsiktige fordringer

Budsjett 2026 for Nordre Nesøya Sameie

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3601	FELLESUTGIFTER		3,480,000.00
3609	Halsbukta båtforening	.....	10,000.00
3610	1 GARASJE		445,000.00
3612	LEIE GARASJE AV NNS		10,000.00
3629	Strøm el-bil		29,500.00
3652	NESØYA FELLESVEL - Frivillig kontigent		12,500.00
3659	Tilleggsforsikring - Tilbygg		100,755.00
3690	AVDRAG LÅN	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	150,000.00
3695	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	130,000.00
Sum inntekter			**4,367,755.00**

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Ladestasjoner og generelt vedlikehold
Lånenummer:	**94907084161**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.25 %
Beregnet innfridd:	07.11.2034
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 988 100
Avdrag i perioden:	121 182
Lånesaldo 31.10:	**1 866 918**
Saldo 5 år frem i tid:	970 554

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.10	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907084161	32	13 728	439 296
	32	13 529	432 928
	62	13 463	834 706
	12	13 331	159 972

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12
Halsbukta Båtforening	0	29 000
Påløpte renter	0	9 166
Interim RF betaling	35	35
Sum	**35**	**38 201**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2025-10	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 103 799	1 657 578
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-2 017 113	-1 541 879
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-121 182	-11 900
Opptak lån	0	2 000 000
Årets endring disponible midler	-2 138 295	446 221
Disponible midler UB	-34 497	2 103 799

Hensyntar kortsiktig gjeld og evt utestående midler

Resultat

Sum	**69,988.00**

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	229,347.00
Tilbakeføring avskrivninger	0.00
Avdrag langsiktig gjeld	-159,359.00
Endring disponible midler	69,988.00

Budsjetterte inntekter	Budsjetterte kostnader	Budsjettert resultat
4,367,755.00	**4,297,767.00**	**69,988.00**

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2231	Gjeldsbrevlån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	159,359.00
2489	Halsbukta Båtforening		41,400.00
5330	Styrehonorar		240,000.00
5400	Arbeidsgiveravgift	14.10% av 5330 - Styrehonorar	33,840.00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	Renovasjon	1,000.00
6330	Vaktmestertjenester	Vaktmester - Løpende tjenester	70,000.00
6340	Lys, varme, energi	Gatebelysning, garasjeanlegg, idrettsanlegg	90,000.00
6391	Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	Pelias skadedyr.	12,000.00
6395	Sommer- og vinterkostnader	Container, feiing, strøing og snøbrøyting.	250,000.00
6500	Verktøy	Diverse materialer og verktøy	4,000.00
6560	Rekvisita		10,000.00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	300,000.00
6610	Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	250,000.00
6620	Reparasjon og vedlikehold uteområde	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	50,000.00
6640	Periodisk vedlikehold	Rådgivning og kontroll tak/rør.	300,000.00
6695	Forsikringsskadesaker	Egenandel forsikring	12,000.00
6710	Forretningsførerhonorar	Justert i henhold til KPI - 3,1%	205,000.00
6726	Honorar for juridisk bistand		300,000.00
6900	Elektronisk kommunikasjon		4,000.00
6940	Porto og andre forsendelseskostnader		12,000.00
6980	Elektroniske fellesavtaler	I henhold til økningen fra Telia.	865,000.00
7410	Kontingenter	Asker Velforbund	1,000.00
7450	Kontingent boligbyggelaget	Kontingent ABBL.	500.00
7500	Forsikringspremie		965,000.00
7710	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	.....	2,000.00
7770	Bank og kortgebyrer	.....	8,000.00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	110,588.00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	1,080.00
Sum kostnader			**4,297,767.00**

Budsjett 2026 for Nordre Nesøya Sameie

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3601	FELLESUTGIFTER		2,728,000.00
3609	Halsbukta båtforening	.....	10,000.00
3610	1 GARASJE		445,000.00
3612	LEIE GARASJE AV NNS		10,000.00
3629	Strøm el-bil		29,500.00
3652	NESØYA FELLESVEL - Frivillig kontigent		12,500.00
3659	Tilleggsforsikring - Tilbygg		100,755.00
3690	AVDRAG LÅN	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	150,000.00
3695	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	130,000.00
Sum inntekter			**3,615,755.00**

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2231	Gjeldsbrevlån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	159,359.00
2489	Halsbukta Båtforening		41,400.00
5330	Styrehonorar		240,000.00
5400	Arbeidsgiveravgift	14.10% av 5330 - Styrehonorar	33,840.00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	Renovasjon	1,000.00
6330	Vaktmestertjenester	Vaktmester - Løpende tjenester	70,000.00
6340	Lys, varme, energi	Gatebelysning, garasjeanlegg, idrettsanlegg	90,000.00
6391	Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	Pelias skadedyr.	12,000.00
6395	Sommer- og vinterkostnader	Container, feiing, strøing og snøbrøyting.	250,000.00
6500	Verktøy	Diverse materialer og verktøy	4,000.00
6560	Rekvisita		10,000.00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	300,000.00
6610	Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	250,000.00
6620	Reparasjon og vedlikehold uteområde	Løpende driftskostnader - Gjennomsnitt de siste 5 årene	50,000.00
6640	Periodisk vedlikehold	Rådgivning og kontroll tak/rør.	300,000.00
6695	Forsikringsskadesaker	Egenandel forsikring	12,000.00
6710	Forretningsførerhonorar	Justert i henhold til KPI - 3,1%	205,000.00
6726	Honorar for juridisk bistand		300,000.00
6900	Elektronisk kommunikasjon		4,000.00
6940	Porto og andre forsendelseskostnader		12,000.00
6980	Elektroniske fellesavtaler	I henhold til økningen fra Telia.	865,000.00
7410	Kontingenter	Asker Velforbund	1,000.00
7450	Kontingent boligbyggelaget	Kontingent ABBL.	500.00
7500	Forsikringspremie		965,000.00
7710	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	.....	2,000.00
7770	Bank og kortgebyrer	.....	8,000.00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	110,588.00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Ved nåværende lån på kr 2 000 000,-	1,080.00
Sum kostnader			**4,297,767.00**

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styrelder Lars Christiansen ble valg som møteleder

Totalt antall stemmer: 51

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

1.2 Valg av protokollfører

Kasper Johansen Forsstrøm v/ABBL foreslås som protokollfører.

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

Totalt antall stemmer: 49

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Bruce Lethuillier foreslås som seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Bruce Lethuillier velges som seksjonseier til å medundertegne protokollen

Totalt antall stemmer: 49

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

Resultat

Sum	**-682,012.00**

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	-522,653.00
Tilbakeføring avskrivninger	0.00
Avdrag langsiktig gjeld	-159,359.00
Endring disponible midler	-682,012.00

Budsjetterte inntekter	Budsjetterte kostnader	Budsjettert resultat
3,615,755.00	**4,297,767.00**	**-682,012.00**

1989

Festekontrakt

mellom

Nordre Nesøya Sameie (NNS)

og

Halsbukta Båtforening (HBF)

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

I festeforholdet inngår også renseanleggsbygningen i Østre Hals.

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

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

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

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

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

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

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjent.

Totalt antall stemmer: 49

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

2. Økning av felleskostnader

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

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

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

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

Risiko for kostnadsøkninger som ikke er inkludert i budsjettet

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

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

Totalt antall stemmer: 48

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

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

Nesøya, den 6/3 1989

Bjørn Nyberg

Turi Nerdrum

Rolf Olsen

Undertegnede, Kurt Haug, bekrefter herved at

Bjørn Nyberg

Turi Nerdrum

Rolf Olsen

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

Nesøya, den 6/3 1989

Kurt Haug

Nesøya, den 1/2 1989

Undertegnede, adv. Bjørn Nærvik, bekrefter herved at

Alf Klein

Edda Liggestad

Bjarne Wellund

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

Nesøya, den 1/2 1989

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

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

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

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

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

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

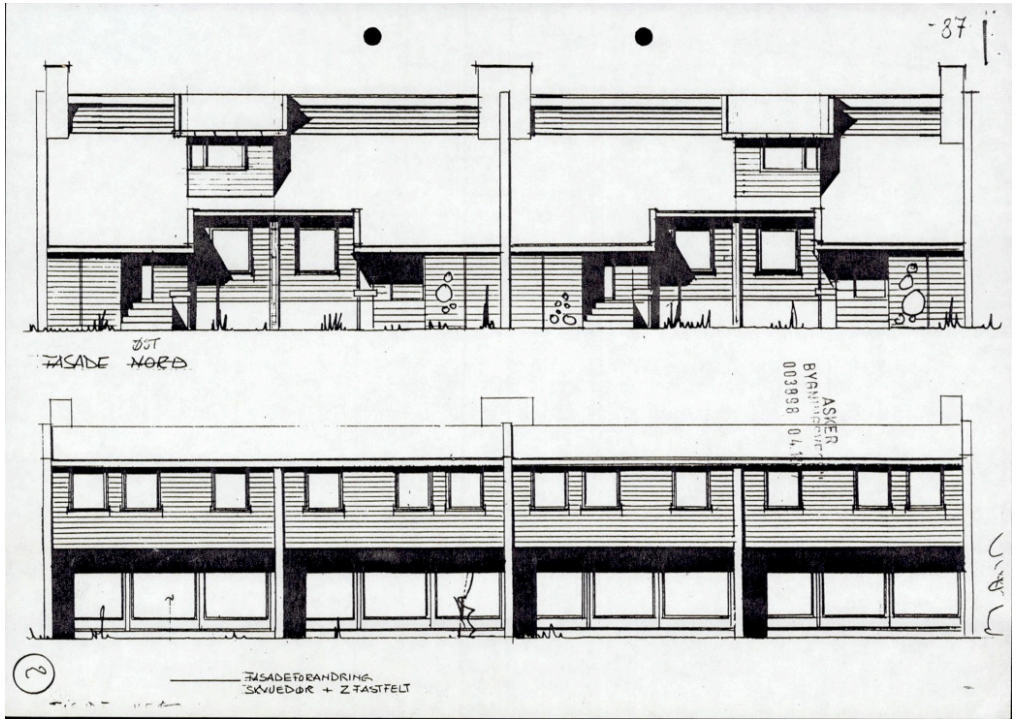
Pkt. 8.
Såfremt det skulle oppstå tvist mellom partene i anledning forståelsen av nærværende festekontrakt, eller forhold som utspringer av denne, er partene enige om å forelegge spørsmålet for en voldgiftsrett bestående av tre medlemmer som med endelig og bindende virkning avgjør tvistespørsmålet. Hver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

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

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

Omkostningene forbundet med tinglysing av festekontrakten bæres av HBF.

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



KORREKSJON AV

PKT. 1 FESTEKONTRAKT

MELLOM

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

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

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

Nesøya, den 23.01.02

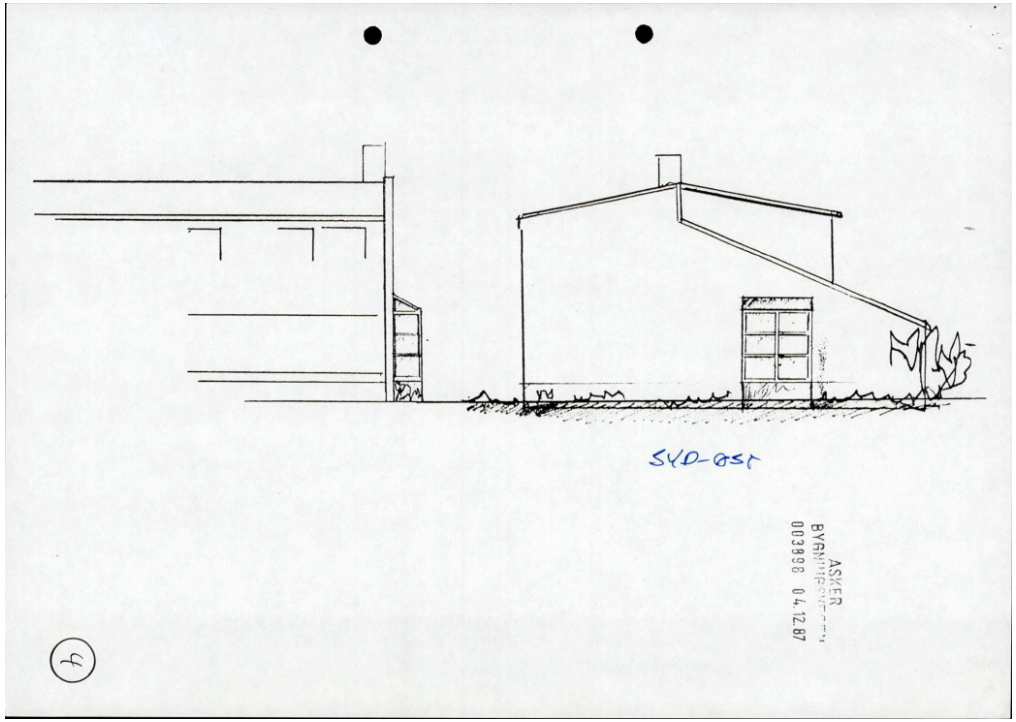
Bjarne Helland
Styreformann i NNS

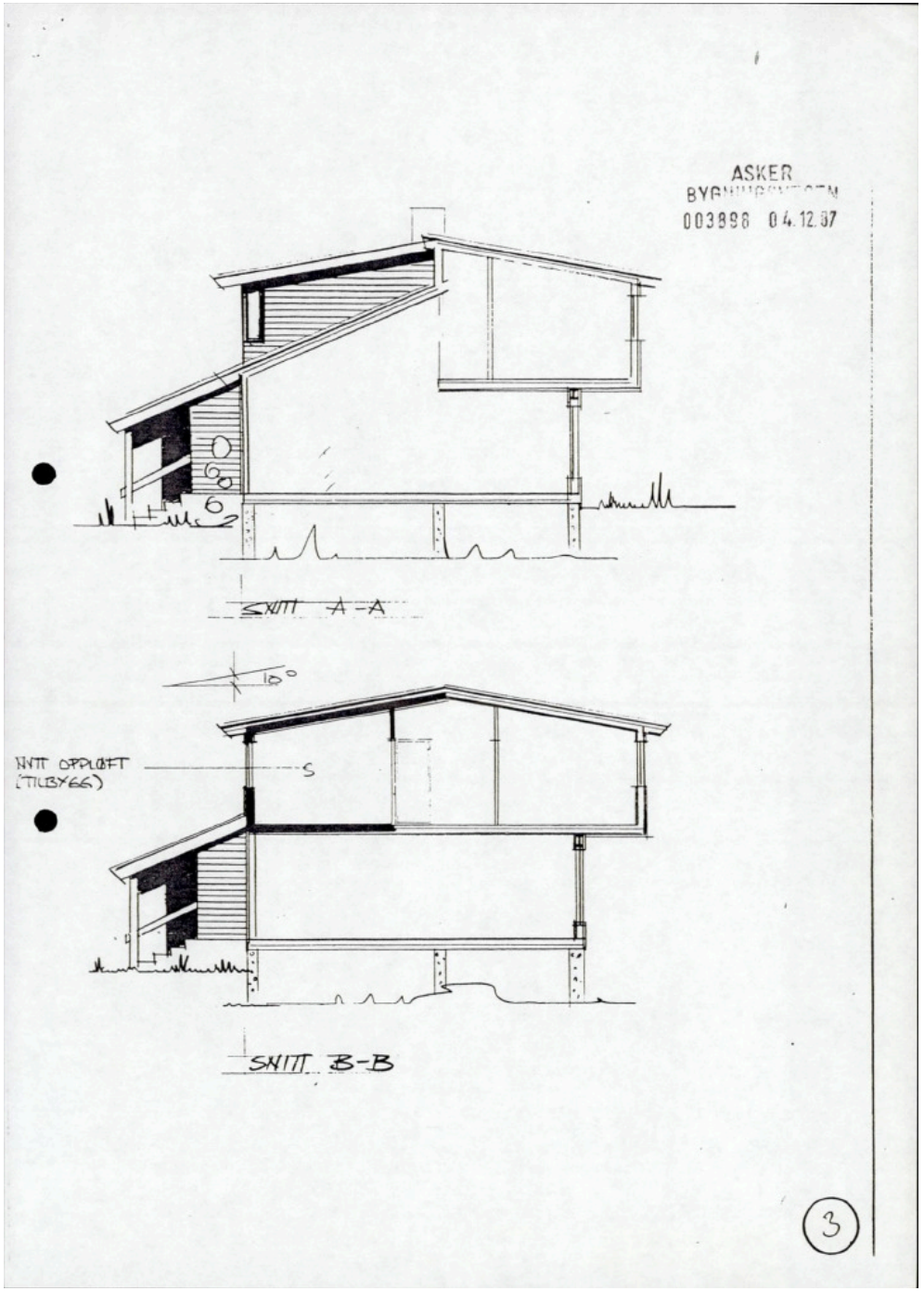
Nesøya, den 24.1.02

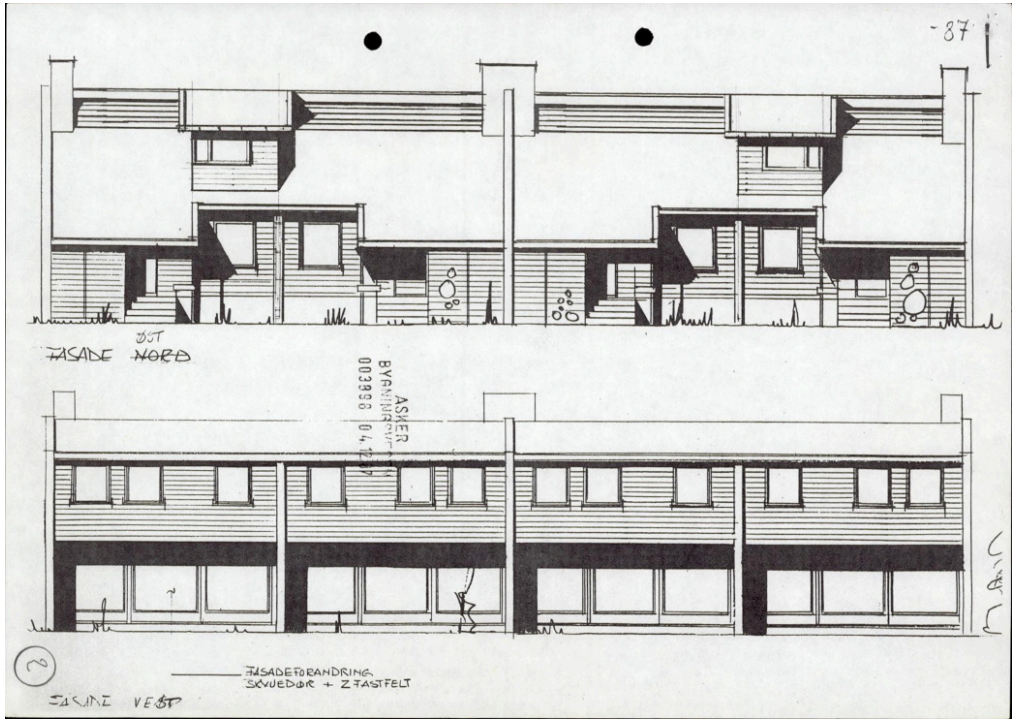
Ole B. Andersen
Formann i HBF

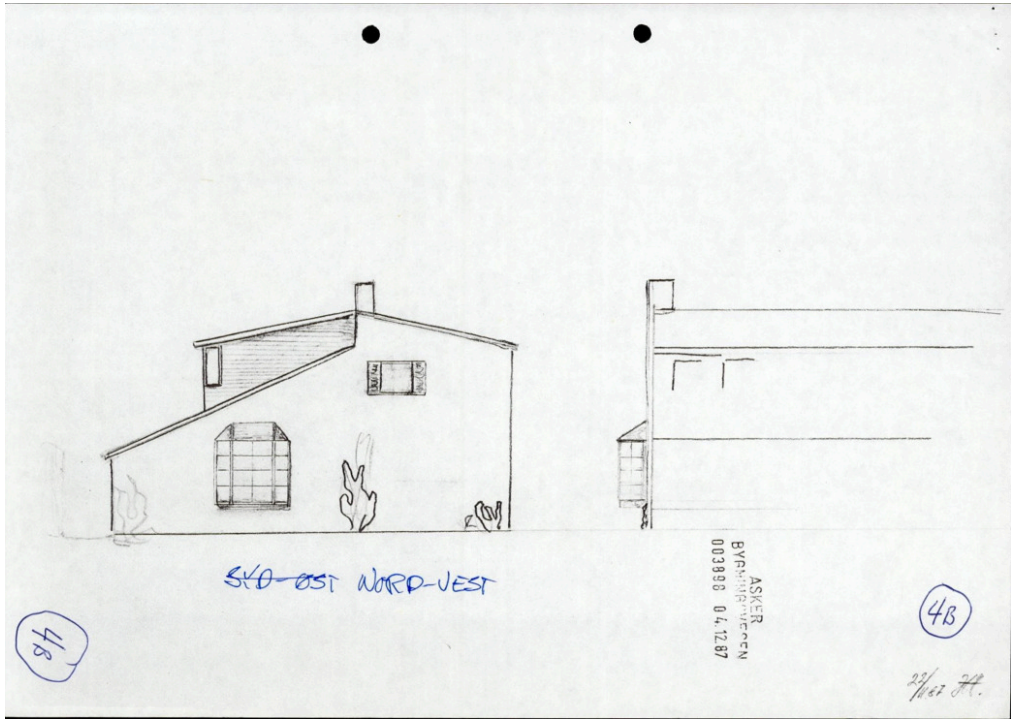
Bekreftes

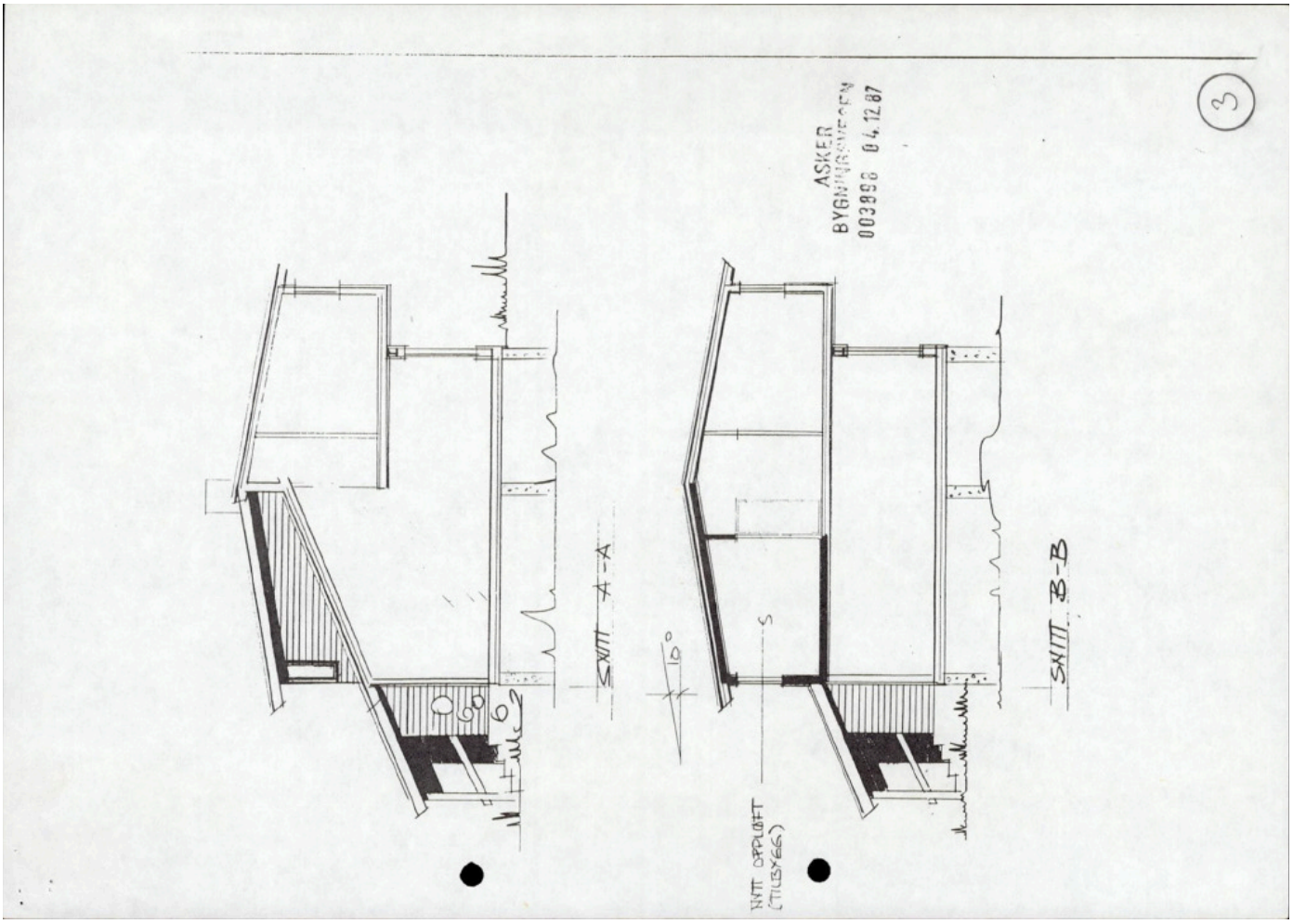
Tom Jensen
Forretningsfører for NNS

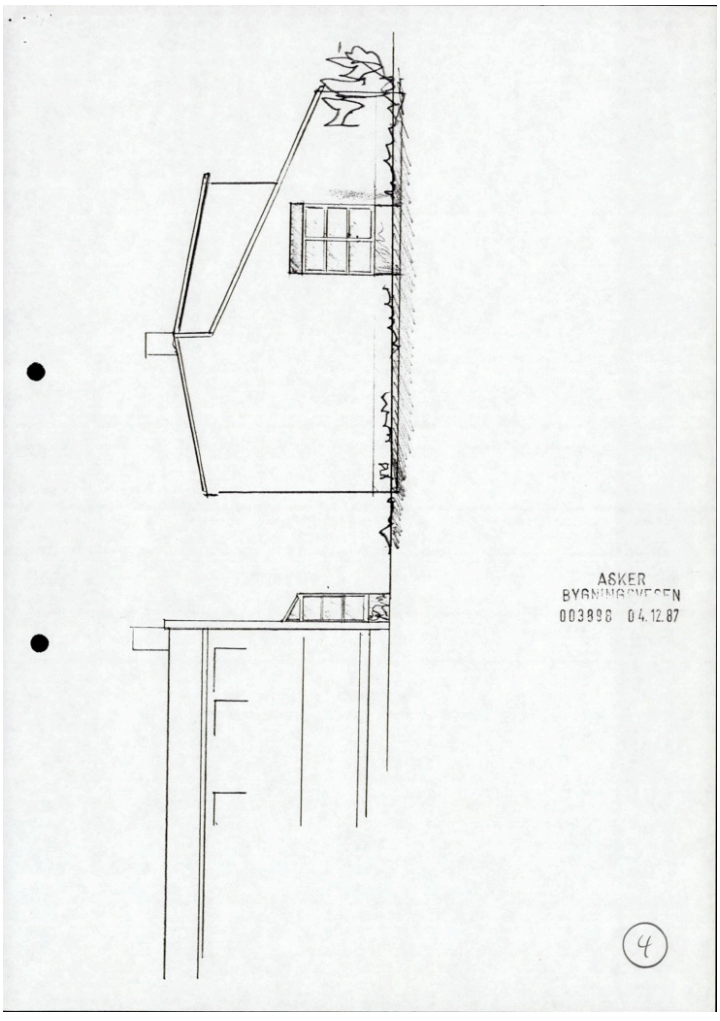

SYD-ØST
ASKER
003998 04.12.87
4

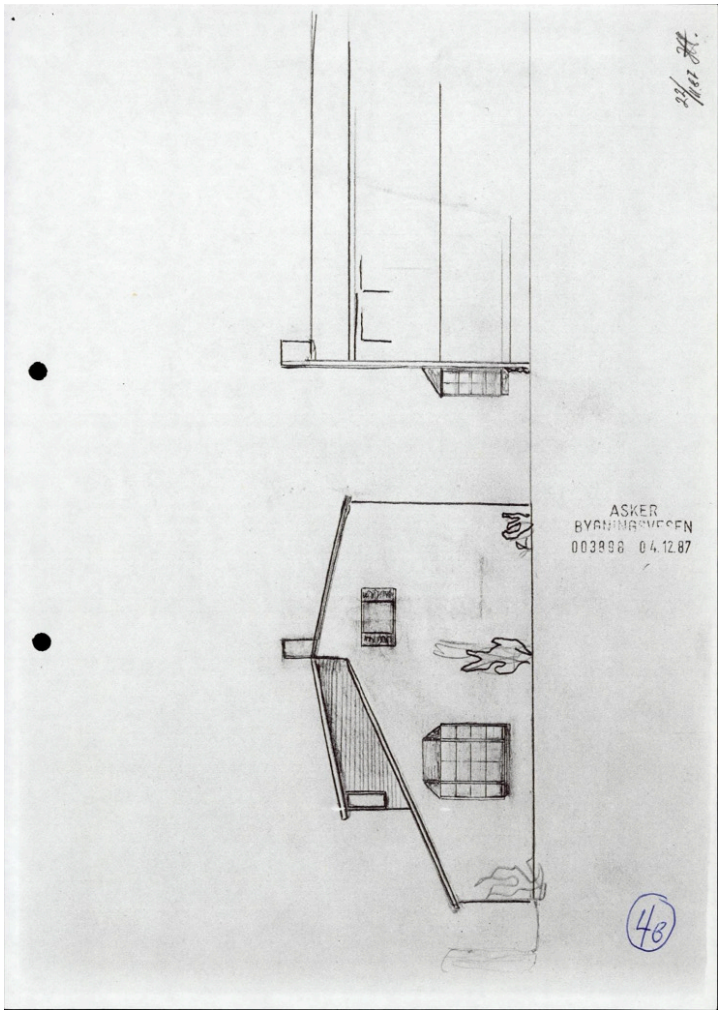

ASKER
003998 04.12.87
SNITT A-A
10°
NYTT OPPLØFT
(TILBYGG)
SNITT B-B
3

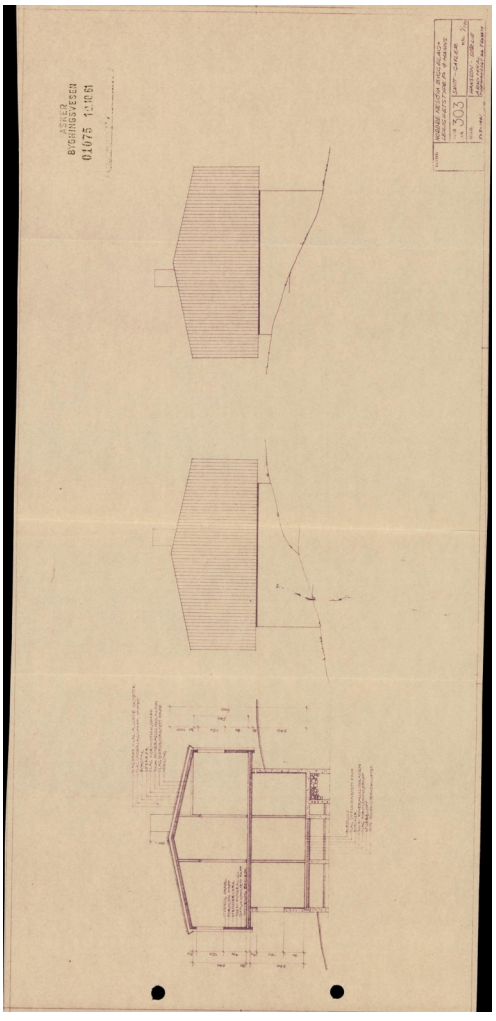

-87
ØST
FASADE NORD
ASKER
BYGNINGSNR.
003998 04.12.87
FASADEFORANDRING.
SKYVEDØR + 2 FASTFELT
FASADE VEST

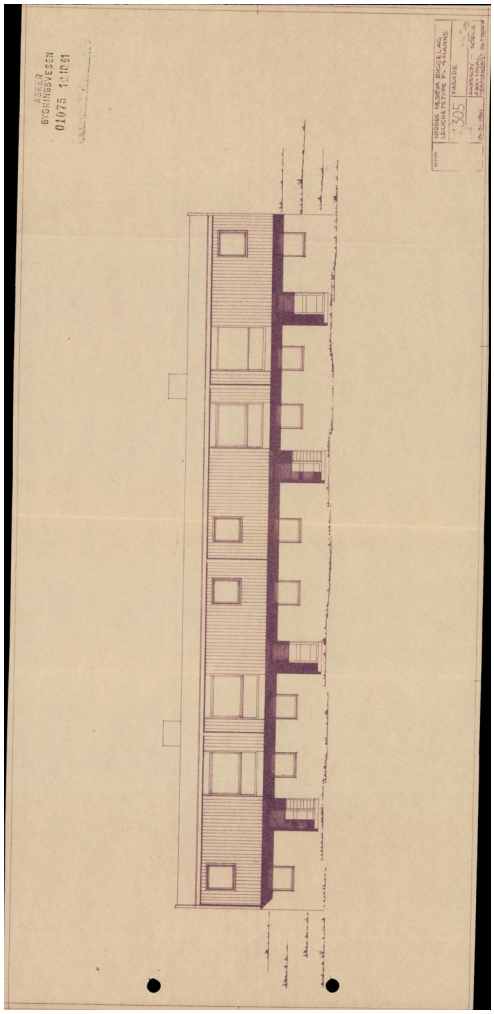

SØ-ØST NORD-VEST
ASKER
BYGNINGSNR.
003998 04.12.87

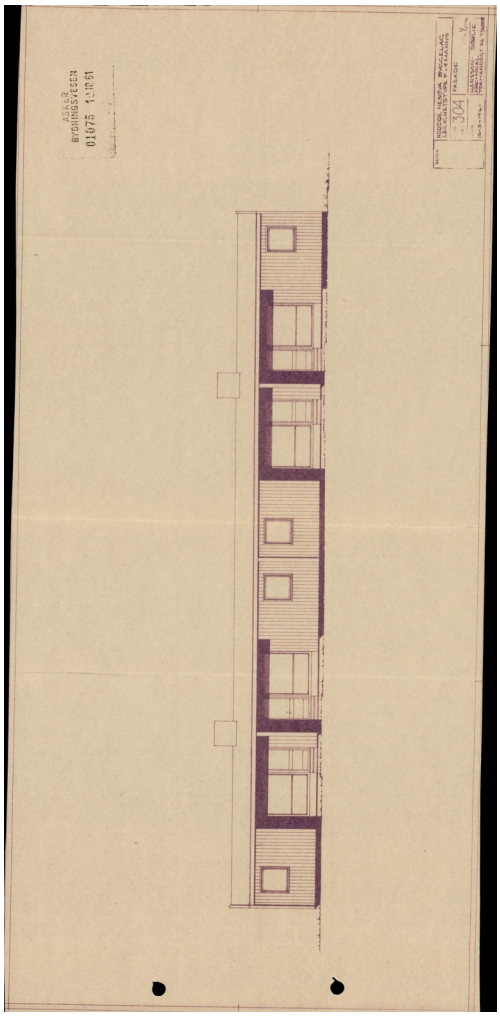

3
ASKER
BYGNINGSVESEN
003898 04.12.87
SNITT A-A
SNITT B-B
10°
NYTT OPPLØFT
(TILBYGG)

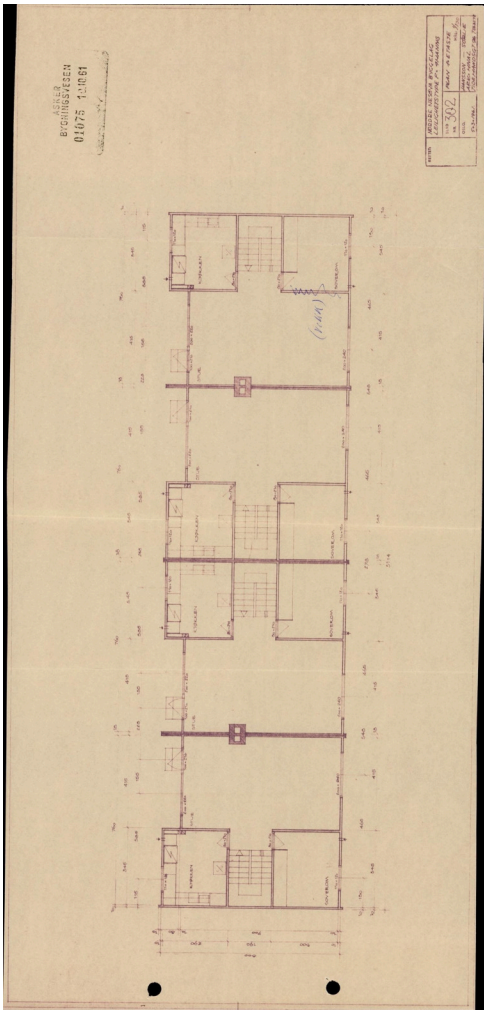

ASKER
BYGNINGSVESEN
003898 04.12.87
4

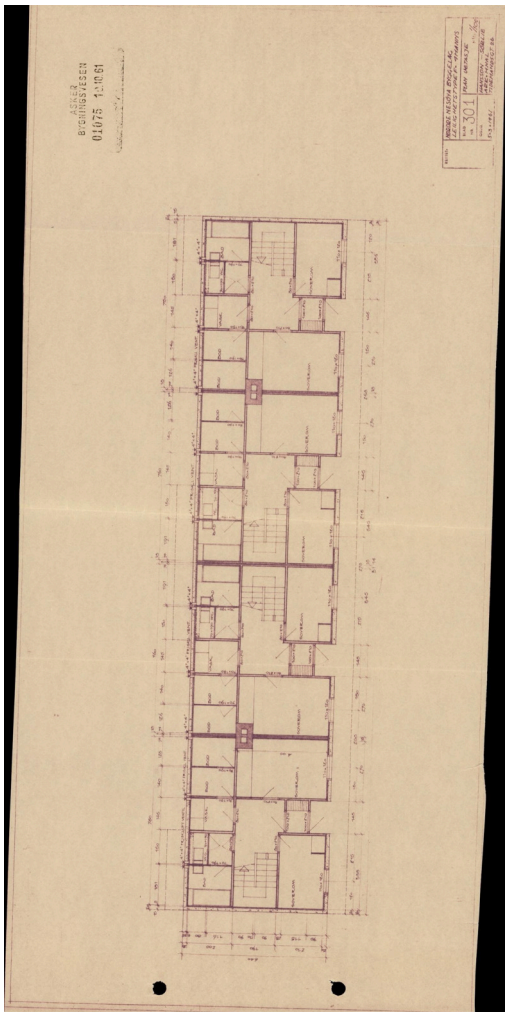

ASKER
BYGNINGSVESEN
003998 04.12.87
48

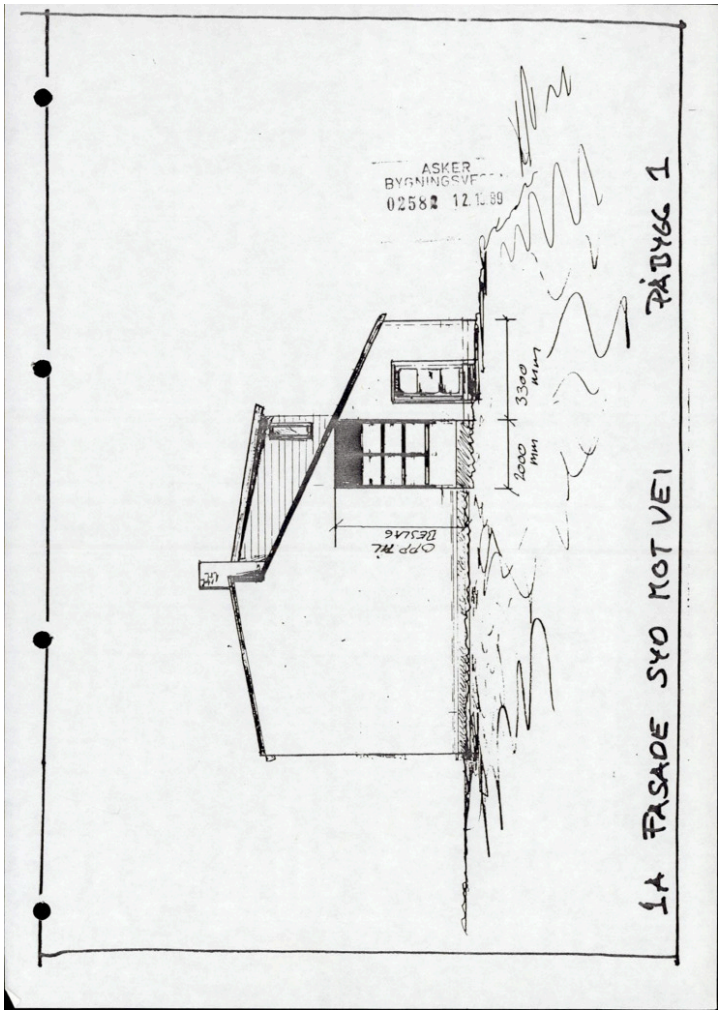


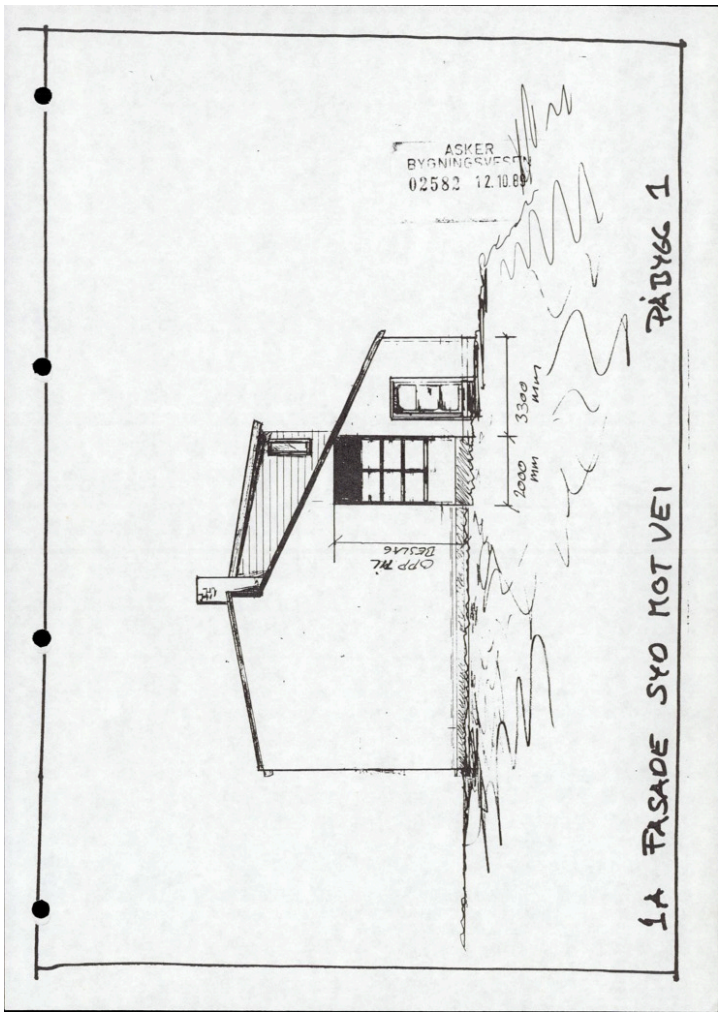

ASKER
BYGNINGSVESEN
01075 1:100
305
FACADE

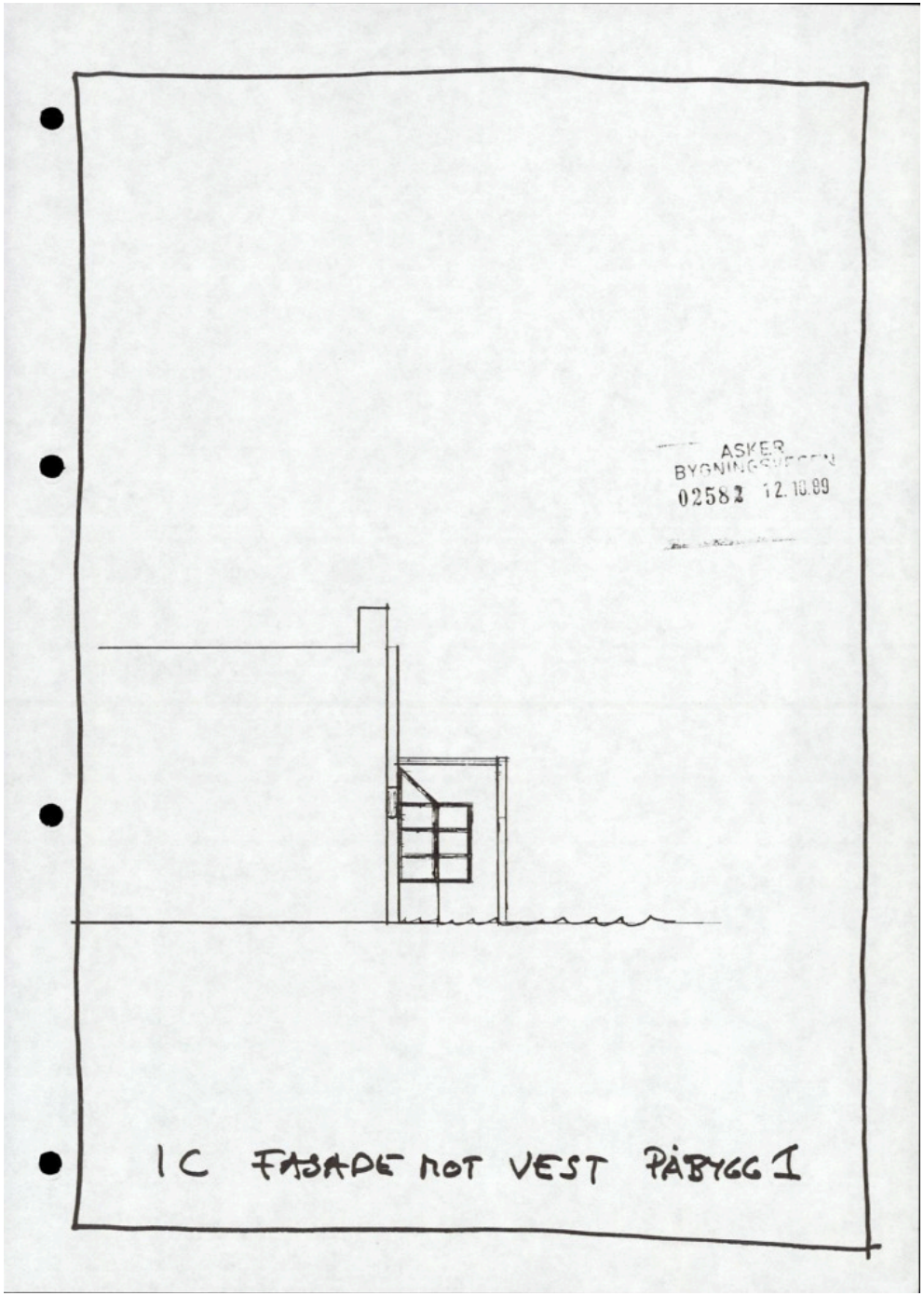

ASKER
BYGNINGSVESEN
01075 1:100
304
FACADE

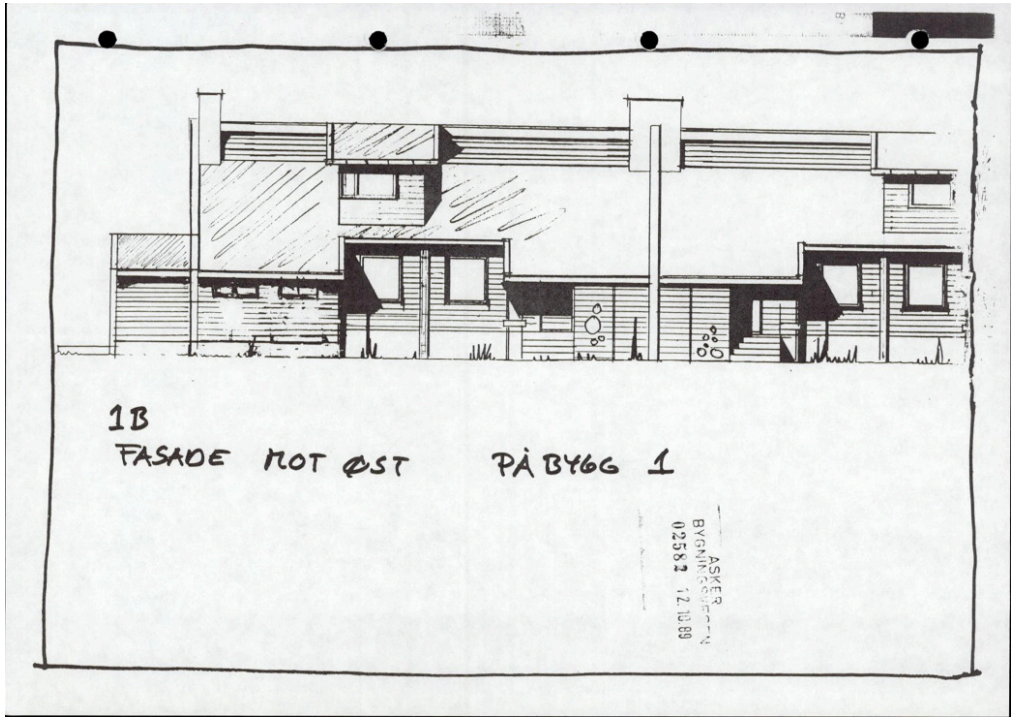


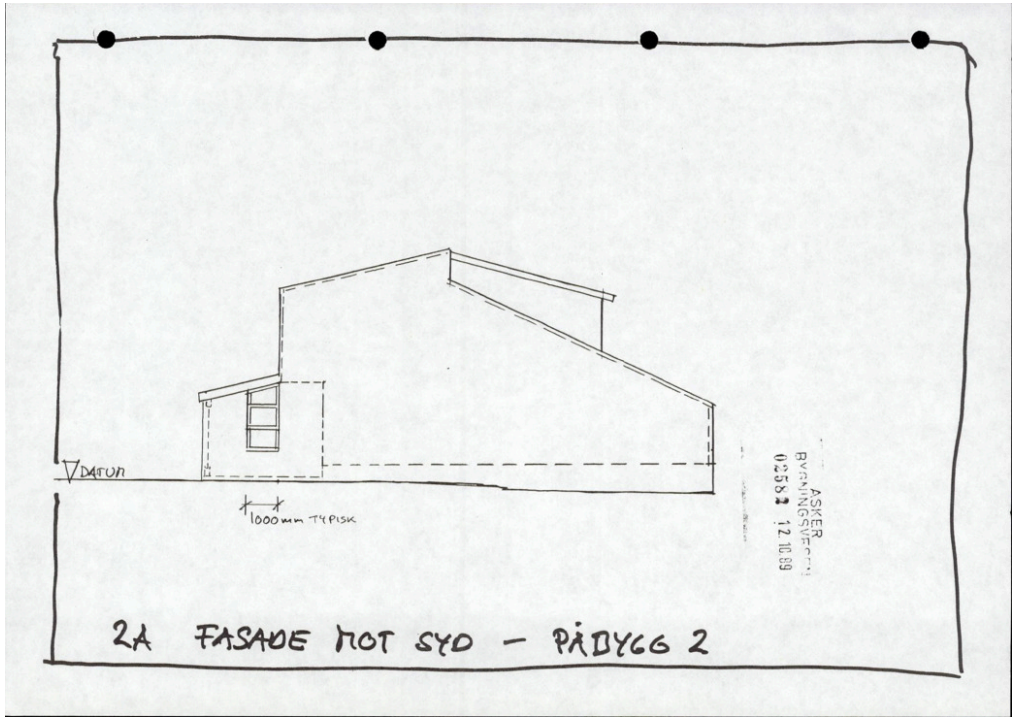


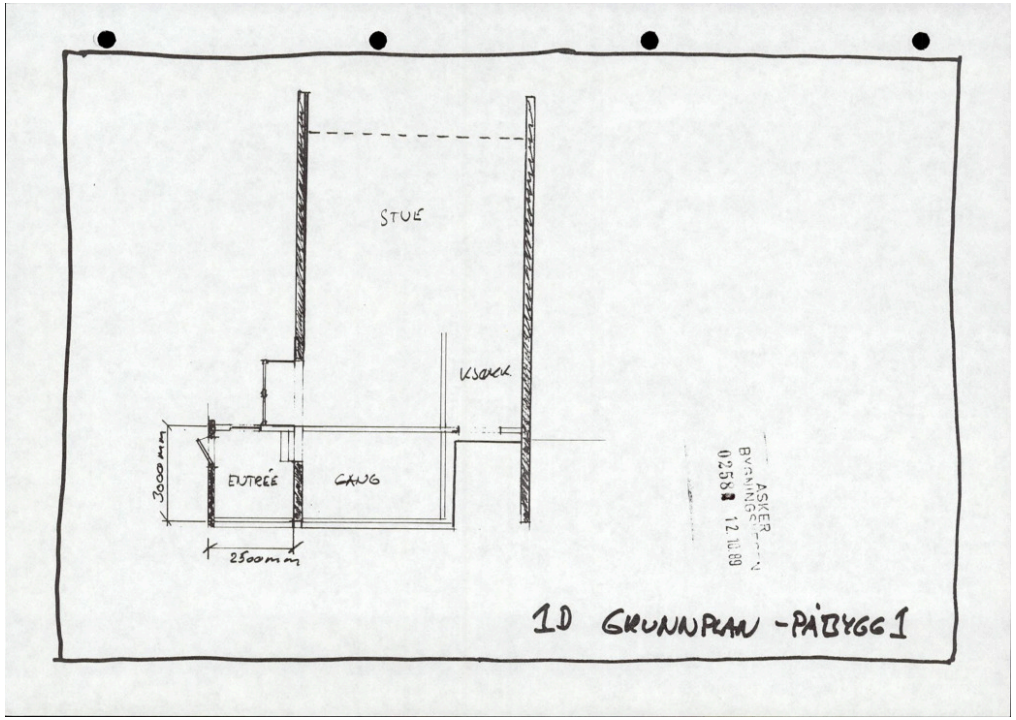

ASKER
BYGNINGSVE
02582 12.10.89
1A FASADE SYD MOT VEI
PÅBYGG 1
3300 min
2000 min
OPP TIL DESKE

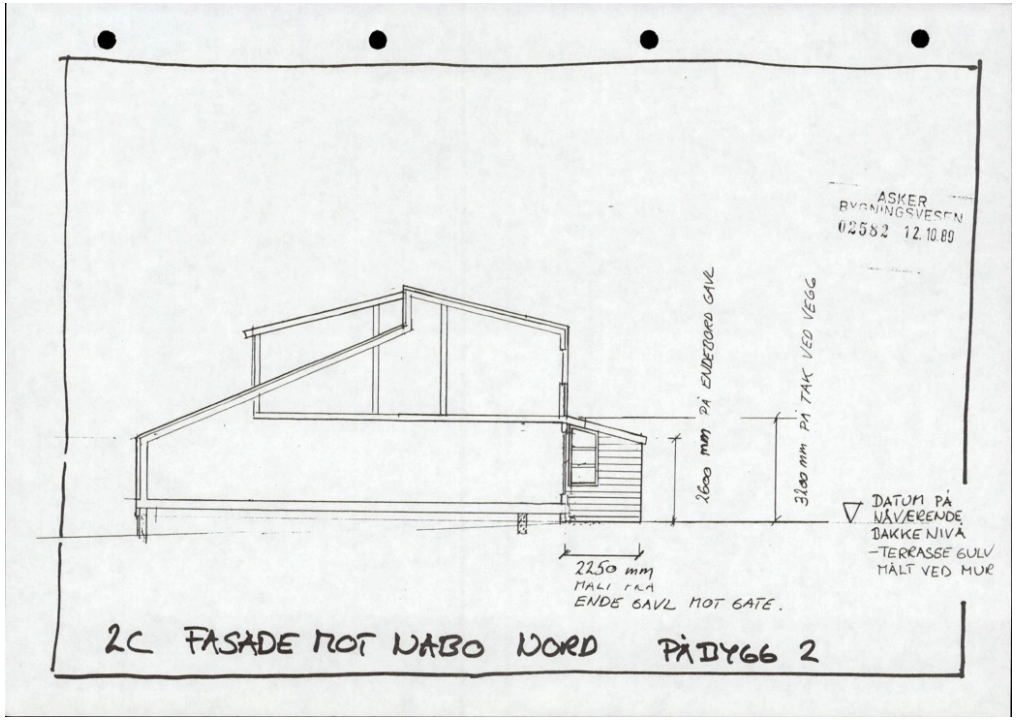

ASKER
BYGNINGSVESEN
02582 12.10.89
1A FASADE SYD MOT VEI
PÅBYGG 1
3300 min
2000 min
OPP TIL DESKE

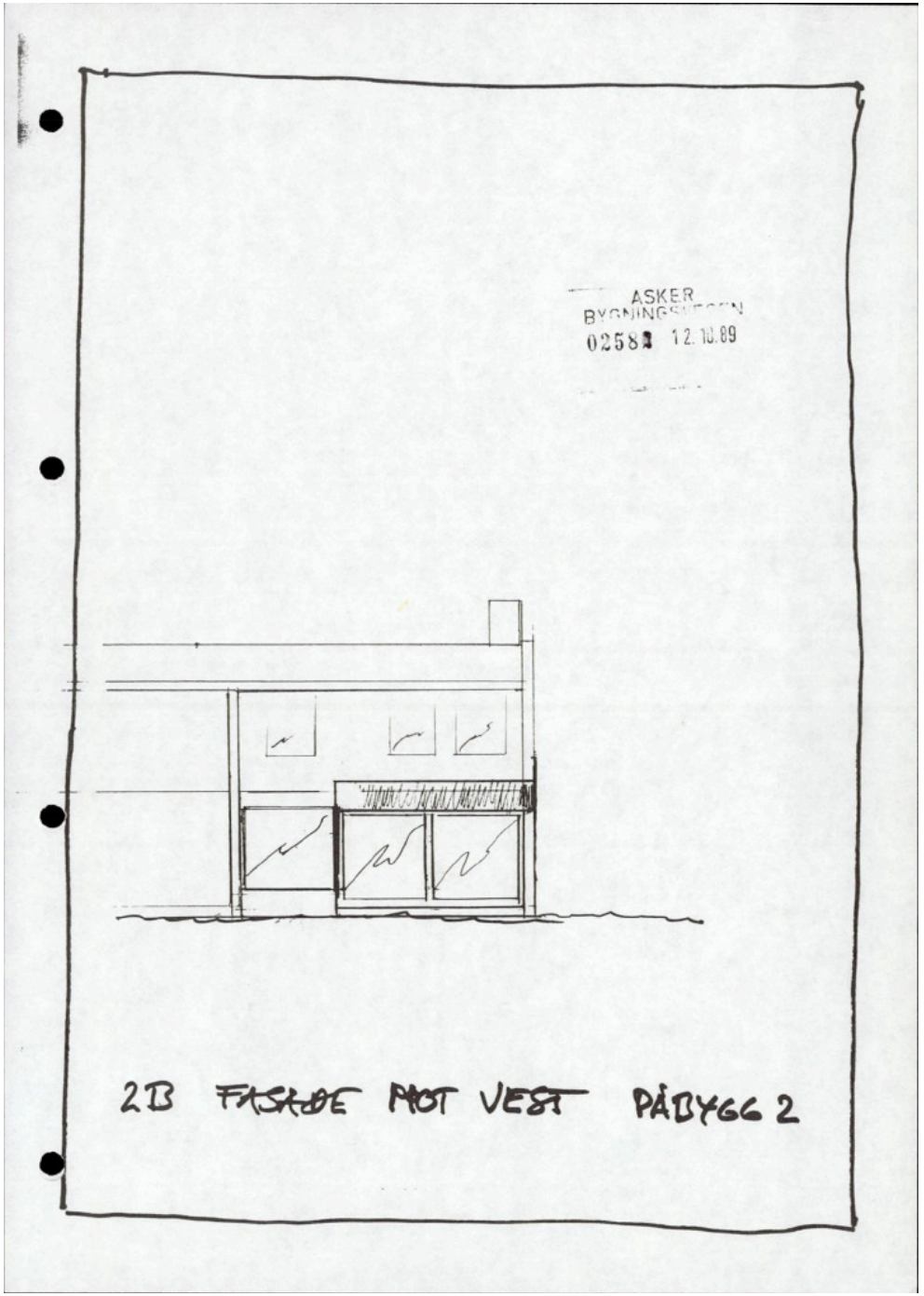

ASKER
02582 12.10.89
1C FASADE MOT VEST PÅBYGG 1


1B
FASADE MOT ØST PÅBYGG 1
ASKER
02582 12.10.89


DATUM
1000mm TYPISK
ASKER
BYGNINGSVESEN
02582 12.10.89
2A FASADE MOT SYD – PÅBYGG 2


STUE
VSKAP
ENTRÉE
GANG
3000mm
2500mm
ASKER
BYGNINGSVESEN
02582 12.10.89
1D GRUNNPLAN – PÅBYGG 1


ASKER
BYGNINGSVESEN
02582 12.10.89
2600 mm PÅ ENDEGAVL
3100 mm PÅ TAK VED VEGG
DATUM PÅ NÅVERENDE TAKKE NIVÅ
-TERRASSE GULV MÅLT VED MUR
2250 mm MÅLT FRA ENDE GAVL MOT GATE.
2C FASADE MOT NABO NORD PÅBYGG 2


ASKER
BYGNINGSVESEN
02582 12.10.89
2B FASADE MOT VEST PÅBYGG 2

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 40	Bnr.: 604	Fnr.:	Snr.: 62

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 29.06.2026

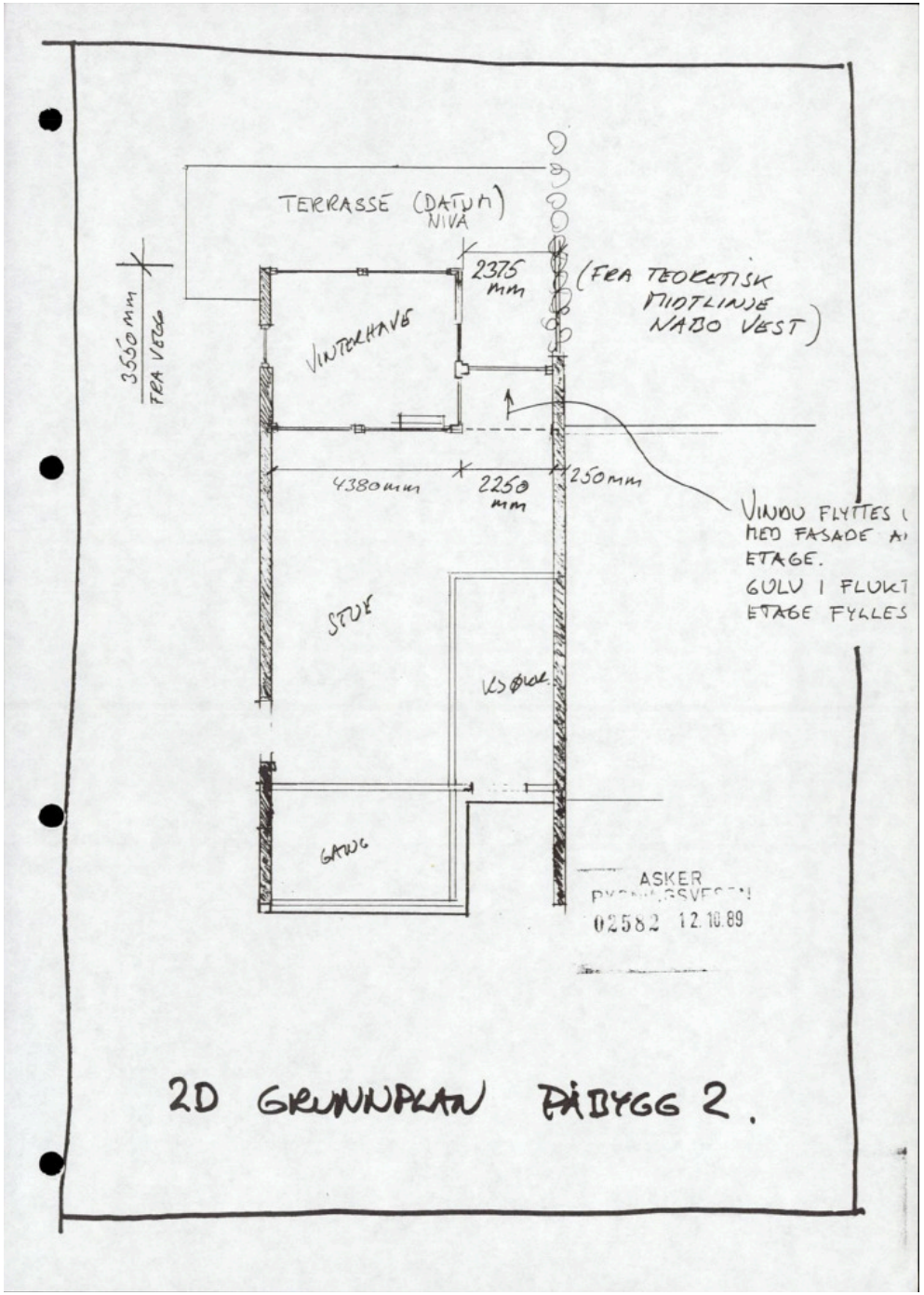
Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

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

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

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

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



Utskriftsdato: 23.06.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	604	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	62
Adresse	Myrveien 11D, 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	5 639,13 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 047,00 kr
Vann	5 385,34 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.

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

Asker kommune

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

Dato: 26.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	40	Bnr:	604	Fnr:		Snr:	62
Adresse:	**Myrveien 11D, 1397 NESØYA**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Telefon: 66 70 00 00
post@asker.kommune.no

Dato: 26.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	40	Bnr:	604	Fnr:		Snr:	62
Adresse:	**Myrveien 11D, 1397 NESØYA**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 40/604/0/62
Adresse: Myrveien 11D
Dato: 23.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 40/604/0/62
Adresse: Myrveien 11D
Dato: 23.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

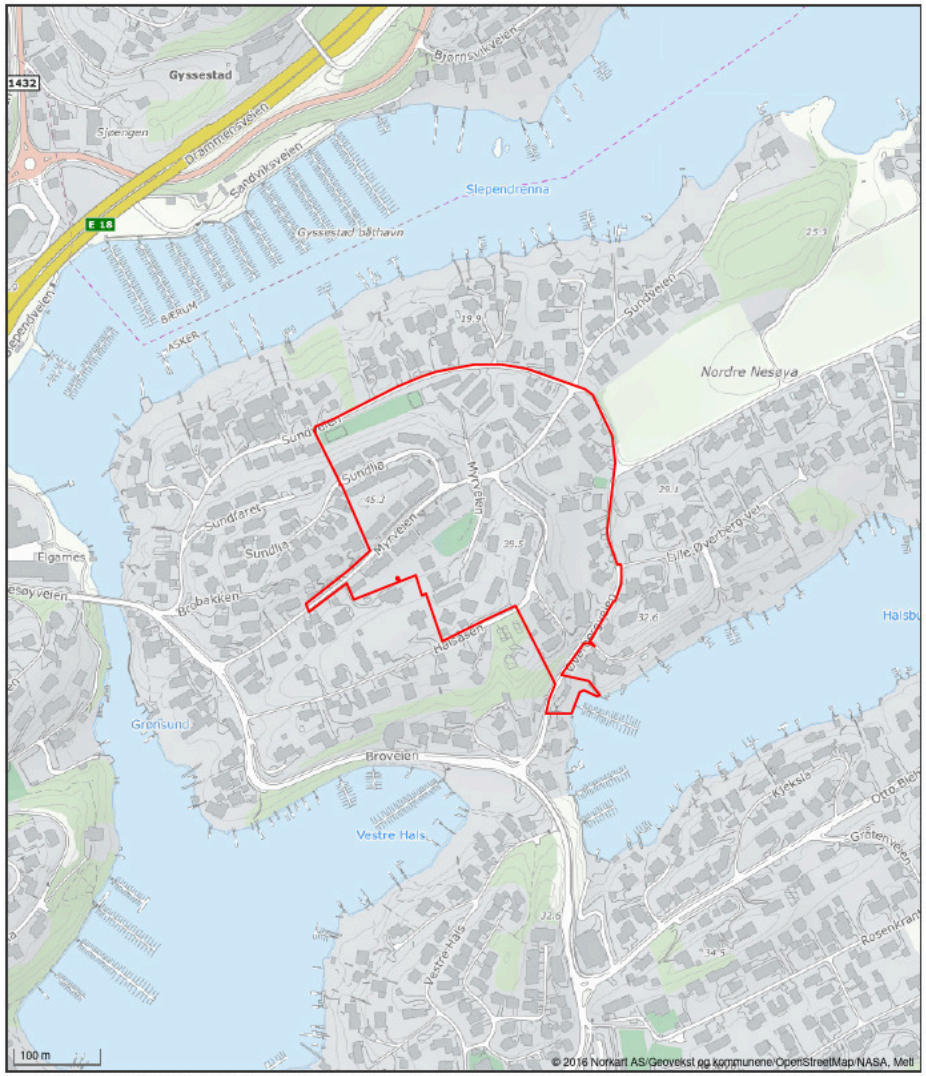
UTM-32



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

Utskriftsdato: 23.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 40/604//


Gyssestad
Sleengen
Drammensveien
Sandviksveien
Slependrenna
Gyssestad båthavn
E 18
BÆRUM
ASKER
Nordre Nesøya
Sundtjern
Sundtjern
Sundtjern

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

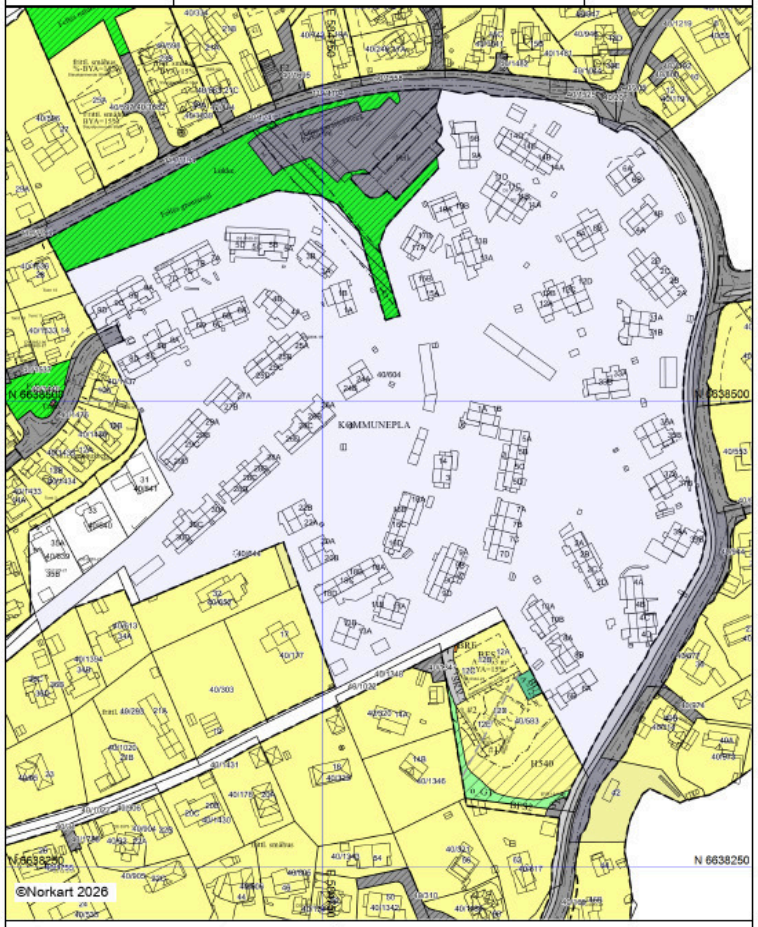
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/604/0/62
Adresse: Myrveien 11D
Dato: 23.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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	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	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	022084
Navn	Nordre Nesøya

Utskriftsdato: 23.06.2026

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.**	62
Adresse	Myrveien 11D, 1397 NESØYA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 89 971 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 6 m^2 **Arealbruk** Småbåthavn,Nåværende
	Delareal 1 380 m^2 **Arealbruk** Parkering,Nåværende
	Delareal 2 395 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_2

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 604, Seksjonsnr 62	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Myrveien 11 D, gatenr 1192	**Grunnkrets:**	101	Halsåsen
(fra bruksenhet)	1397 Nesøya	**Valgkrets:**	1	Nesøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	26.03.1969	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/138
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	91 358,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

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	022087C
Navn	Omreg. Sundveien, Sundlia, Brobakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/154/87C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 98 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	022086B
Navn	Nordre Nesøya sameie
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/155/86B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 372 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 2 566 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 874 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
Id	022086D
Navn	Del av Sundveien, Myrveien og Øverbergveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.04.1981
Delarealer	**Delareal** 2 951 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 050 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Mottaker	3203/40/604/0/65	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/66	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/67	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/68	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/69	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/70	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/71	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/72	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/73	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/74	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/75	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/76	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/77	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/78	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/79	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/80	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/81	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/82	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/83	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/84	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/85	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/86	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/87	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/88	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/89	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/90	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/91	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/92	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/93	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/94	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/95	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/96	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/97	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/98	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/99	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/100	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/101	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/102	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/103	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/104	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/105	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/106	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/107	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/108	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/109	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/110	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/111	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/112	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/113	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/114	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/115	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/116	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/117	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/118	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/119	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/120	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/121	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/122	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/123	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/124	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/125	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/126	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/127	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/128	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/129	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/130	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/131	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/132	0,0

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/40/604	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/40/604/0/1	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/2	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/3	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/4	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/5	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/6	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/7	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/8	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/9	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/10	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/11	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/12	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/13	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/14	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/15	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/16	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/17	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/18	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/19	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/20	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/21	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/22	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/23	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/24	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/25	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/26	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/27	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/28	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/29	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/30	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/31	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/32	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/33	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/34	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/35	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/36	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/37	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/38	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/39	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/40	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/41	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/42	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/43	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/44	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/45	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/46	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/47	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/48	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/49	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/50	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/51	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/52	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/53	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/54	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/55	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/56	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/57	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/58	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/59	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/60	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/61	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/62	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/63	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/64	0,0

Mottaker	3203/40/604/0/61	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/62	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/63	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/64	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/65	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/66	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/67	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/68	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/69	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/70	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/71	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/72	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/73	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/74	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/75	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/76	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/77	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/78	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/79	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/80	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/81	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/82	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/83	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/84	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/85	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/86	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/87	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/88	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/89	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/90	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/91	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/92	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/93	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/94	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/95	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/96	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/97	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/98	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/99	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/100	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/101	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/102	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/103	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/104	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/105	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/106	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/107	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/108	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/109	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/110	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/111	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/112	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/113	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/114	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/115	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/116	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/117	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/118	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/119	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/120	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/121	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/122	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/123	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/124	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/125	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/126	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/127	0,0
Mottaker	3203/40/604/0/128	0,0

			Mottaker	3203/40/604/0/133	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/134	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/135	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/136	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/137	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/138	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/40/604	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/40/604/0/1	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/2	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/3	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/4	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/5	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/6	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/7	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/8	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/9	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/10	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/11	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/12	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/13	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/14	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/15	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/16	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/17	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/18	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/19	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/20	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/21	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/22	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/23	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/24	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/25	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/26	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/27	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/28	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/29	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/30	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/31	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/32	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/33	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/34	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/35	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/36	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/37	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/38	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/39	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/40	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/41	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/42	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/43	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/44	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/45	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/46	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/47	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/48	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/49	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/50	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/51	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/52	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/53	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/54	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/55	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/56	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/57	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/58	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/59	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/60	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Myrveien 11 D	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16264075			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

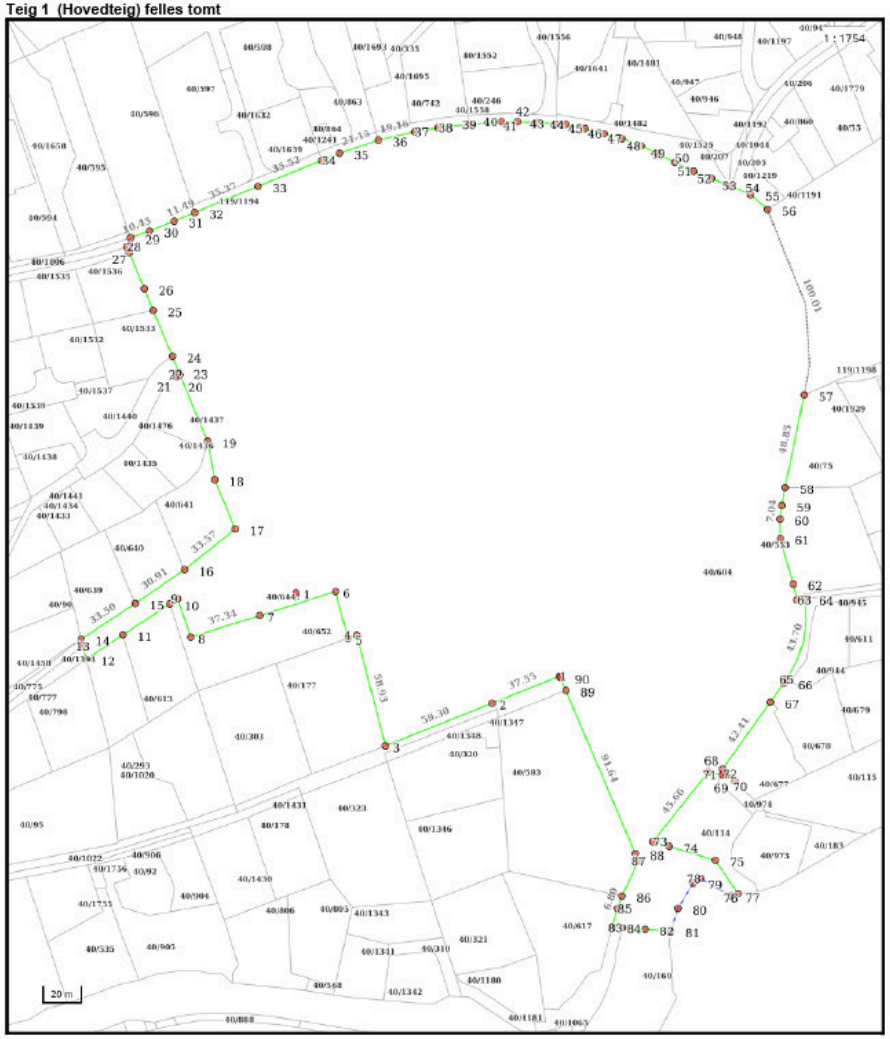
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

			Mottaker	3203/40/604/0/129	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/130	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/131	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/132	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/133	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/134	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/135	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/136	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/137	0,0
			Mottaker	3203/40/604/0/138	0,0
Seksjonering	Forretning:	26.03.1969	Avgiver	3203/40/604	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/40/604/0/62	0,0

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



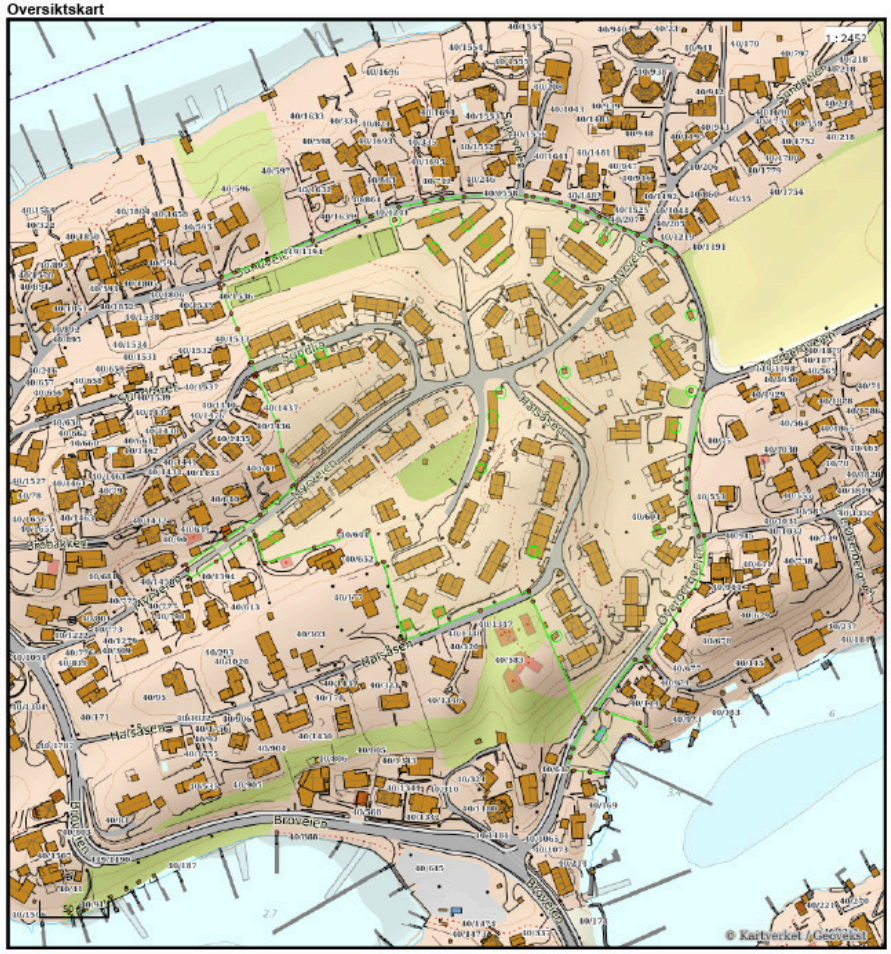
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

48	6 638 666,33	584 860,32	9,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 638 663,07	584 869,40	9,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 638 659,31	584 878,50	10,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 638 655,57	584 888,60	9,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 638 652,82	584 898,17	9,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 638 649,89	584 907,57	1,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 638 649,63	584 908,54	11,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 638 646,31	584 919,08	11,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 638 639,42	584 928,28	100,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
57	6 638 545,69	584 955,87	48,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
58	6 638 497,14	584 950,45	9,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 638 487,88	584 949,60	7,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 638 480,85	584 949,24	10,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 638 470,74	584 950,33	24,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 638 448,05	584 959,08	8,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 638 440,02	584 961,78	3,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 638 440,85	584 965,60	43,70m	Terrengmålt	10	55,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
65	6 638 398,65	584 960,07	2,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
66	6 638 396,52	584 958,83	12,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
67	6 638 386,15	584 952,79	42,41m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
68	6 638 349,51	584 931,43	9,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
69	6 638 343,80	584 938,39	5,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
70	6 638 346,41	584 933,56	1,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
71	6 638 346,54	584 931,84	7,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
72	6 638 347,13	584 924,12	45,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
73	6 638 308,97	584 899,05	8,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
74	6 638 307,25	584 907,53	24,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
75	6 638 302,31	584 931,92	20,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
76	6 638 286,14	584 945,15	3,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
77	6 638 284,61	584 941,66	17,94m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
78	6 638 292,18	584 925,40	4,61m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Ukjent
79	6 638 289,54	584 921,62	15,29m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Ukjent
80	6 638 275,75	584 915,02	12,36m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
81	6 638 263,68	584 912,38	13,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
82	6 638 263,48	584 899,06	11,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
83	6 638 263,31	584 887,43	5,36m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
84	6 638 263,23	584 882,07	9,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
85	6 638 272,92	584 883,79	6,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
86	6 638 279,47	584 885,62	20,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
87	6 638 298,38	584 892,41	4,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
88	6 638 301,90	584 890,52	91,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
89	6 638 382,62	584 847,14	7,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
90	6 638 389,06	584 843,68	0,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 420,32	584 703,81	12,52m	Generert data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Areal og koordinater

Areal: 91 358,80m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 389,67	584 843,35	37,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 638 372,65	584 809,88	59,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
3	6 638 345,77	584 757,02	58,93m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 638 401,25	584 737,15	4,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 399,21	584 732,69	25,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 422,71	584 724,13	41,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 406,89	584 686,30	37,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 638 392,48	584 651,85	21,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
9	6 638 411,71	584 643,37	4,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 638 408,62	584 639,49	29,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 638 390,46	584 616,85	22,73m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 638 376,24	584 599,12	7,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 638 382,90	584 596,71	3,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
14	6 638 386,23	584 595,48	33,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 638 407,15	584 621,65	30,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 638 426,89	584 645,44	33,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 638 450,15	584 669,65	27,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 638 474,60	584 656,77	20,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 638 493,97	584 651,36	37,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 638 526,89	584 634,05	2,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 638 525,63	584 632,49	1,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 638 526,94	584 631,76	2,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	20,39	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 638 528,12	584 633,40	9,03m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 638 536,11	584 629,19	25,69m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 638 558,85	584 617,23	12,12m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 638 569,58	584 611,59	20,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 638 587,49	584 602,17	3,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 638 590,36	584 600,66	4,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
29	6 638 595,12	584 602,16	10,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 638 599,55	584 611,62	13,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 638 605,70	584 623,80	11,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 638 611,06	584 633,96	35,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 638 627,54	584 665,26	35,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 638 643,85	584 696,81	9,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 638 648,32	584 705,70	21,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 638 656,87	584 725,04	19,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 638 662,88	584 743,23	12,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
38	6 638 666,07	584 755,28	16,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
39	6 638 669,15	584 771,09	16,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 638 672,13	584 787,57	8,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 638 672,84	584 795,69	9,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 638 673,38	584 805,62	9,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 638 673,53	584 815,56	5,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 638 673,61	584 820,83	9,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 638 672,56	584 830,66	10,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 638 670,83	584 840,70	9,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 638 669,07	584 850,25	10,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Myrveien 11D, 1397 NESØYA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

enova

Energiattest

Adresse **Myrveien 11D, 1397 NESØYA**	
Dato for energimerking **21.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322883**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16264075**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **604**
Seksjonsnummer **62**	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 **Rekkehus**
Bruksareal **181,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **181,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **265,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **296,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 671 kWh**

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Myrveien 11D, 1397 NESØYA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

3. OPPSTARTINGSFASEN / FINANSIERINGEN

Byggelagets styre besto av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Fra 15.12.59 var Oddvar Johansen formann, og han gjorde en meget god jobb i den første kritiske fasen. Styret engasjerte overrettssakfører Fredrik Fraas Qvale som forretningsfører, og han gjorde en uvurderlig innsats for byggelaget / sameiet helt fram til sin død i 1983. Advokat Bjørn Nærvik overtok da som forretningsfører for sameiet. Arkitektene Hansson, Sevaldson og Sørlie ble engasjert til å utarbeide regulerings- og byggeplaner. Det ble bestemt å bygge 27 tomannsboliger og 21 firemannsboliger, samt 72 garasjer i første omgang. Total investering per desember 1963 var ca 10 millioner kroner. Inkludert i denne summen er anlegg av vei, vann og kloakk til en total sum av kr 472 000 og et kloakkrenseanlegg til kr 200 000. Det var mye arbeid med å få kloakkledningene og renseanlegget i god drift. Her gjorde Gunnar B. Dahl en stor innsats.

Byggelagsmedlemmene betalte kr 500 som sin del av andelskapitalen ved innmelding i byggelaget og i løpet av 1959 betalte medlemmene kr 5 000 som første del av innskuddet i byggelaget. Dette var til dekning av tomtekjøp. Totale andelsinnskudd for leilighetene varierte mellom kr 25 400 og kr 27 800. Gjennomsnittsleien per år var kr 4 200, som dekket renter og avdrag på lån samt driftsutgifter. Garasjeinnskudd for de første garasjene var kr 3 500 og den månedlige garasjeleien var kr 20. Totalt ble dette mye penger, når man tar i betraktning at de fleste var vanlige lønnsmottakere med en årsinntekt på kr 25–30 000.

Byggelaget fikk ikke lån i Husbanken, og måtte derfor ta opp lån på det åpne markedet. Det ble tatt opp et byggelån i Folkebanken-Realbanken på kr 7 800 000. Dette ble i 1964 omgjort til diverse 1. prioritetslån på til sammen kr 6 265 000 og to 2. prioritetslån på til sammen kr 1 000 000. Renter og avdrag i 1964 utgjorde kr 472 327.

4. BYGGEFASEN

Dette var etter forholdene et meget stort byggeprosjekt, og området så virkelig ut som en enorm byggetomt de første 2-3 årene. Kvaliteten på byggearbeidet var til dels dårlig, og det ble funnet mye feil ved ferdigbefaringene. Sivilingeniør Erik Tøndevold representerte Byggelaget på ferdigbefaringene og gjorde en meget god jobb. Det hele endte med en voldgiftsdom i oktober 1964, hvor entreprenøren måtte utbetale til sammen kr 16 430, fordelt på 110 leiligheter. Beløpene varierte fra kr 30 til kr 1550. De aller fleste beløpene var i underkant av kr 200. Voldgiftsdommen gjaldt stort sett dårlig lagte gulv, og gulv som var lagt med vanlige gulvbord.

De første sameierne flyttet inn i sine respektive leiligheter høsten 1962 og resten av innflyttingen skjedde i 1963. Det var en god stemning og trivsel blant Byggelagets medlemmer, og det rådde en god dugnadsånd, både når det gjaldt å hjelpe hverandre og på dugnadene på lekeplasser og andre fellesarealer.

5. HALSBUKTA BÅTFORENING

Halsbukta Båtforening er en så viktig del av sameiet, at jeg vil nevne den spesielt her. Båtforeningen ble stiftet i 1964 av en gruppe fremsynte båtentusiaster i Nordre Nesøya Byggelag. Kun sameiere i Nordre Nesøya Sameie kan være medlemmer i foreningen, hvis formål er å skaffe medlemmene båtplass samt jobbe for et godt båtmiljø på Nesøya. Båtforeningen har siden oppstarten utviklet seg til et av områdets fineste anlegg takket være stor dugnadsinnsats fra medlemmene.

Nordre Nesøya Sameie 40 år

Kort tilbakeblikk på sameiets historie

1. INITIATIVTAKERE

Initiativet til Nordre Nesøya Byggelag ble tatt av SAS' Bolig- og Byggelag i 1958. Dette byggelaget var på jakt etter et tomteareal som lå beleilig til i forhold til Fornebu, og var kommet i forbindelse med Schlytter på Nesøya, som var villig til å selge ca 91 mål på Nordre Nesøya. Prisen var ca 740 000 kroner. Nordre Nesøya Byggelag ble stiftet den 11. februar 1959 og det var 49 stiftere til sted på konstituerende generalforsamling. Det var ikke nok interesserte i SAS, derfor ble flere bedrifter kontaktet. Vi ser således at det første styret besto av personer fra SAS, Philips, Norsk Brændselolje, Proton og NEBB. Fra desember 1959 ser vi at det også er kommet med personer fra Brødrene Dahl og Scania Vabis.

Av de 49 stifterne har vi følgende fremdeles iblant oss her i Sameiet: Kjell Bommen, Gunnar B. Dahl, Torbjørn Hjelle, Jan M. Jansen, Bjørn Møksvold, Odvar Nygård, Jack Thomas og Ken Østby. Ved årsskiftet 59/60 hadde Byggelaget 115 medlemmer, og ser vi på hele medlemslista for 1959, kjenner vi igjen navn som Bogsti, Brenna, Greiner, Hovda, Karlaug, Klein, Lippestad, Arne Olsen, Rismyhr, Steen, Strand, Uglum og Weflen.

2. LOKAL MOTSTAND MOT UTBYGGINGEN

Den aktuelle tomten var opprinnelig regulert til ca 40 eneboliger, og det var stor lokal og politisk motstand mot å bygge 138 leiligheter fordelt på 2-manns og 4-manns boliger. Det var spesielt formannen i Nordre Nesøya Vel som engasjerte seg sterkt mot byggeplanene, og debatten gikk høyt i Budstikka tidlig i 1960. Han uttaler blant annet: *Planen går stikk imot alle retningslinjer som hittil har vært fulgt når det gjelder utparsellering og bygging på Nesøya. Iverksettelse av planen vil få konsekvenser for all fremtid og resultatet kan bli at den nå idylliske og fredelige Nesøya forvandles totalt.* Velformannen ser problemer med dårlig bussforbindelser og den lange veien til skolen på Holmen. Ut i fra utbyggingsplanene finner velformannen ingen parkeringsplasser eller garasjer, ingen lekeplasser, ake- eller skibakker. Etter hans oppfatning blir veiene lekeplasser. I et anonymt innlegg leser vi at vedkommende er engstelig for at man vil gjøre Nesøya til en drabantby.

Ovennevnte problemene er heldigvis løst i ettertid, og Nesøya skole startet høsten 1963. Det ble i 1960 oppgitt fra byggelaget at det var ca 110 barn i alder 0 til 16 år blant byggelagets medlemmer.

Etter ca 2 års trenering i Asker kommunestyre ble reguleringsplanen endelig vedtatt i november 1960. Det var spesielt arbeiderparti representanten Sverre Berntsen som talte Nordre Nesøya Byggelags sak i kommunestyret.

Strandeiendommen i Østre Hals er en del av sameiets store tomt, mens båtplasser i Vestre Hals først ble leid fra Norsk Esso. I 1976 kjøpte Nordre Nesøya sameie denne tomten for kr 200 000. Den er på ca 5,5 mål med 80 meter strandlinje. I 1981 kjøpte sameiet 60 meter strandlinje i Vestre Hals fra Boye og Schlytter for kr 73 000. Båtforeningen betaler sameiet kr 10 000 per år i renteutgifter for investeringene i Vestre Hals. Alf Klein gjorde en kjempeinnsats i forbindelse med kjøp av disse to strandparsellene.
Strandparsellene i Østre og Vestre Hals er bortfestet vederlagsfritt til Båtforeningen.

6. OVERGANG TIL SAMEIE

I 1968 vedtok generalforsamlingen i Nordre Nesøya Borettslag å omdanne borettslaget til et sameie, i henhold til Lov om sameige av 18. juni 1965. Ny sameiekontrakt med tilhørende vedtekter trådte i kraft i desember 1968, og ble endret i 1971 og i 1979.
Svein Jacobsen og Svein Tuv gjorde en meget viktig jobb i denne sammenheng.
I sameiekontrakten av 1979 ble det gitt anledning for den enkelte sameier å innfri sin proratoriske andel av sameiernes felles pantegjeld, med påfølgende sletting av heftelsene. Den siste pantegjelden ble innbetalt i 1987. Det var da 50 sameiere som innløste sin gjeld på til sammen ca kr 1 000 000, det vil si ca kr. 20 000 per sameier. 87 sameiere hadde innløst sin gjeld tidligere. Vaktmesterleiligheten i Myrveien 28C ble solgt i 1988.

7. OPPSUMMERING

Når vi ser tilbake på 40 års utvikling i Nordre Nesøya Sameie kan vi kort oppsummere følgende viktige saker og trender:

* Fra å være en torn i øyet på etablerte Nesøya beboere, er sameiet og sameierne godt etablert på øya og deltar aktivt i øyas sosiale og kulturelle liv. Mange tidligere sameiere har flytte videre ut på øya, og mange unge familier med småbarn har flyttet inn i sameiet.
* Sameiet har utviklet seg fra å være en stor byggeplass til de pene omgivelser vi nå finner når vi vandrer rundt i strøket.
* Lekeplassen på Myra er blitt en mønster - lekeplass. Og vi er nå i ferd med å oppruste lekeplassen i Øverbergveien. Dessuten har vi tennisbane, fotballbane som brukes som skøytebane om vinteren, Badminton bane og hoppbakke.
* Trafikksikkerhet har vært et prioritert område i styret, og takket være iherdig arbeid fra trafikkutvalgets side har vi nå fått flere fartsdempere på veiene innefor sameiet.
* Veiene er utvidet og asfaltert og flere er overtatt av kommunen. Pene murer er satt opp langs veien i Myrveien og i Halsåsen. Vi har ordnede forhold med brøyting, sandstrøing og utsetting av sandkasser om vinteren samt vårfeiing med maskin.
* Det er etter hvert bygget i alt 129 garasjer og etablert flere parkeringsplasser.
* Vi har gode rutiner med container service, grøfterensk og årlig trehugst.
* Vi har felles kabel TV, som de fleste er fornøyd med, og vi har felles forsikring for opprinnelig bolig til gunstige priser.
* Halsbukta Båtforening er et meget stort pluss for sameierne, både når vi bor her og når vi skal selge boligen.
* Trim Tennisklubb ble etabler i sameiet for flere år siden og den fine tennisbanen ble flittig benyttet. Men for tiden ligger tennisklubben i dvale.
* Opprusting og utvidelser av boligene er blitt meget vanlig, og leilighetenes verdi har således ofte fått en betydelig økning. Prisene på boligmarkedet hatt en utrolig økning de siste årene, ikke minst her ute på Nesøya.

Alf Klein kom inn i styret i 1964 og han ble formann i 1965. Han har derfor vært med å ledet denne utviklingen av Nordre Nesøya Sameie med sikker hånd. Og for det skal han ha stor ros.

17.04.02 B. Hellevik

Sameier påtar seg også all utbedring av skade, utskifting osv. Likeledes påtar sameier seg et objektivt ansvar for enhver skade som oppstår som følge av all virksomhet på bruksrettsområdet, så som vedlikeholdsarbeider. Sameier skal sørge for at uteareal til enhver tid ser representativt ut.

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

§ 4 Forholdet til vedtektenes § 4

Sameiers undertegning av denne avtale er en betingelse for særlig bruksrett iht. vedtektenes § 4.

Denne avtale utstedes i tre eksemplarer, hvorav styre, forretningsfører og sameier(ne) beholder hvert sitt.

For sameiet v/styret:

Sted og dato: Nesøya, 14.08.02 Sted og dato: 22/10-02

Styreleder:

Styremedlem:

Sameier(e):

Kopi

KONTRAKT

MELLOM NORDRE NESØYA SAMEIE OG

SAMEIER(E) I SNR. **62**

Andresen, Harald Ø Andresen Finn Cathrin Bendtzen

ADRESSE: **Myrveien 11 D**

1397 NESØYA

§ 1 Formålet med denne kontrakt

Herved inngås kontrakt mellom Nordre Nesøya Sameie (heretter "sameiet") og ovennevnte sameier(e) om utvidet vedlikehold av fellesareale, jf eierseksjonsloven § 20 2. ledd 2. setning.

§ 2 Avgrensning av "bruksrettsområdet" – sameiets vedtekter § 4.

Med henvisning til eierseksjonslovens § 19 5. ledd gis hver sameier 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 der 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.

§ 3 Sameiers bruk og vedlikehold av "bruksrettsområdet"

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder rundt de enkelte sameieres bruksrettsområde. Hekkplanting eller lignende beplantning kan anvendes. Styret kan tillate annen form for innhengning rundt anlegg på fellesarealer, så som rundt lekeplasser m.v.

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

Sameier forplikter seg til å vedlikeholde

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

Myrveien 11D

Nabolaget Halsåsen/Odden - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nesøya skole (1-7 kl.)	420 elever, 20 klasser	15 min gå, 1 km
Holmen skole (8-10 kl.)	10 elever, 4 klasser	6 min bil, 2.9 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....	323 elever, 23 klasser	8 min bil, 3.6 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl....	425 elever, 22 klasser	7 min bil, 4.4 km
Nesbru videregående skole	715 elever, 37 klasser	6 min bil, 2.7 km
Holmen videregående skole	76 elever	6 min bil, 2.9 km

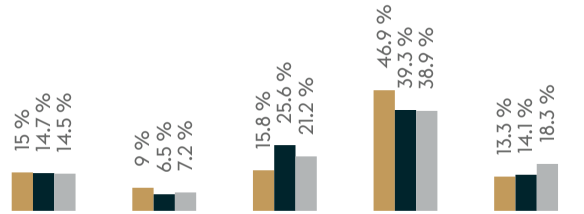
Offentlig transport

Grønsund	Linje 265, 265E	7 min gå, 0.5 km
Billingstad stasjon	Linje L1	5 min bil, 2.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min bil, 17.8 km
Oslo Gardermoen		53 min bil

Barnehager

Bikuben barnehage (1-5 år)	40 barn	15 min gå, 1 km
Nesøya barnehage (1-5 år)	46 barn	16 min gå, 1.1 km
Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 ...	111 barn	27 min gå, 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 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sundveien ballplass	4 min
Nesøya Idrettshall	15 min
SATS Billingstad	19 min
Feel24 Billingstad	5 min

«Respektabelt. Høflige naboer. Trygt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



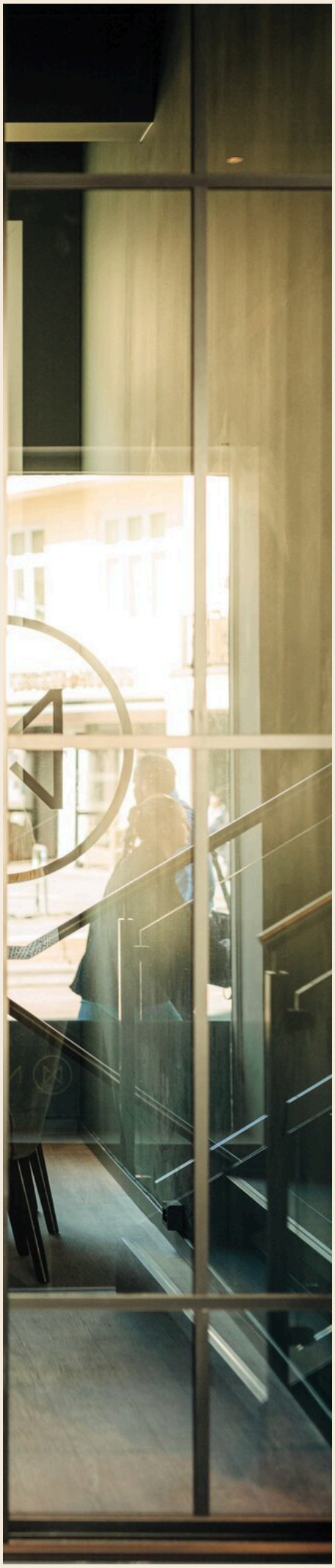
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum 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 boliger vi har for salg.

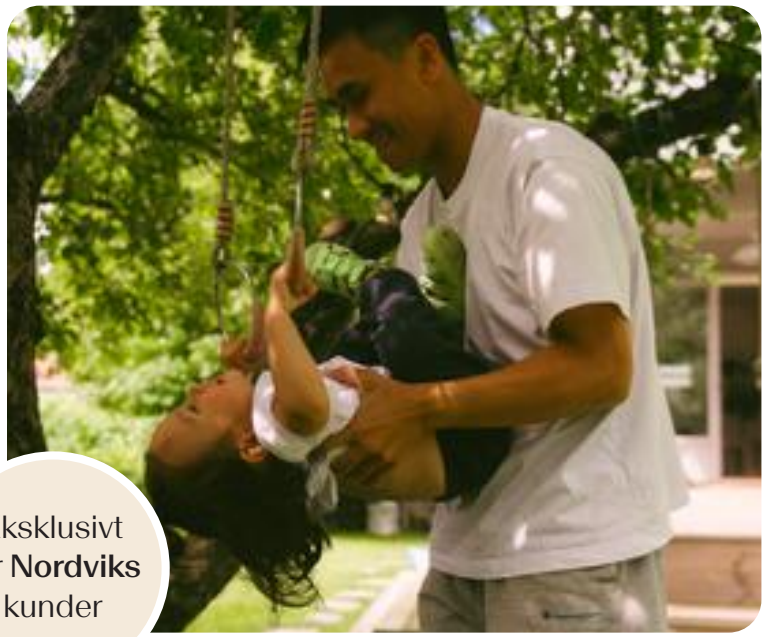


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: 56-0019/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Myrveien 11D 1397 NESØYA
Matrikkel: Gnr 40, bnr 604, snr 62 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:



Eystein Garathun Næss
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623



Janne Jæger-Amland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bærum
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993

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