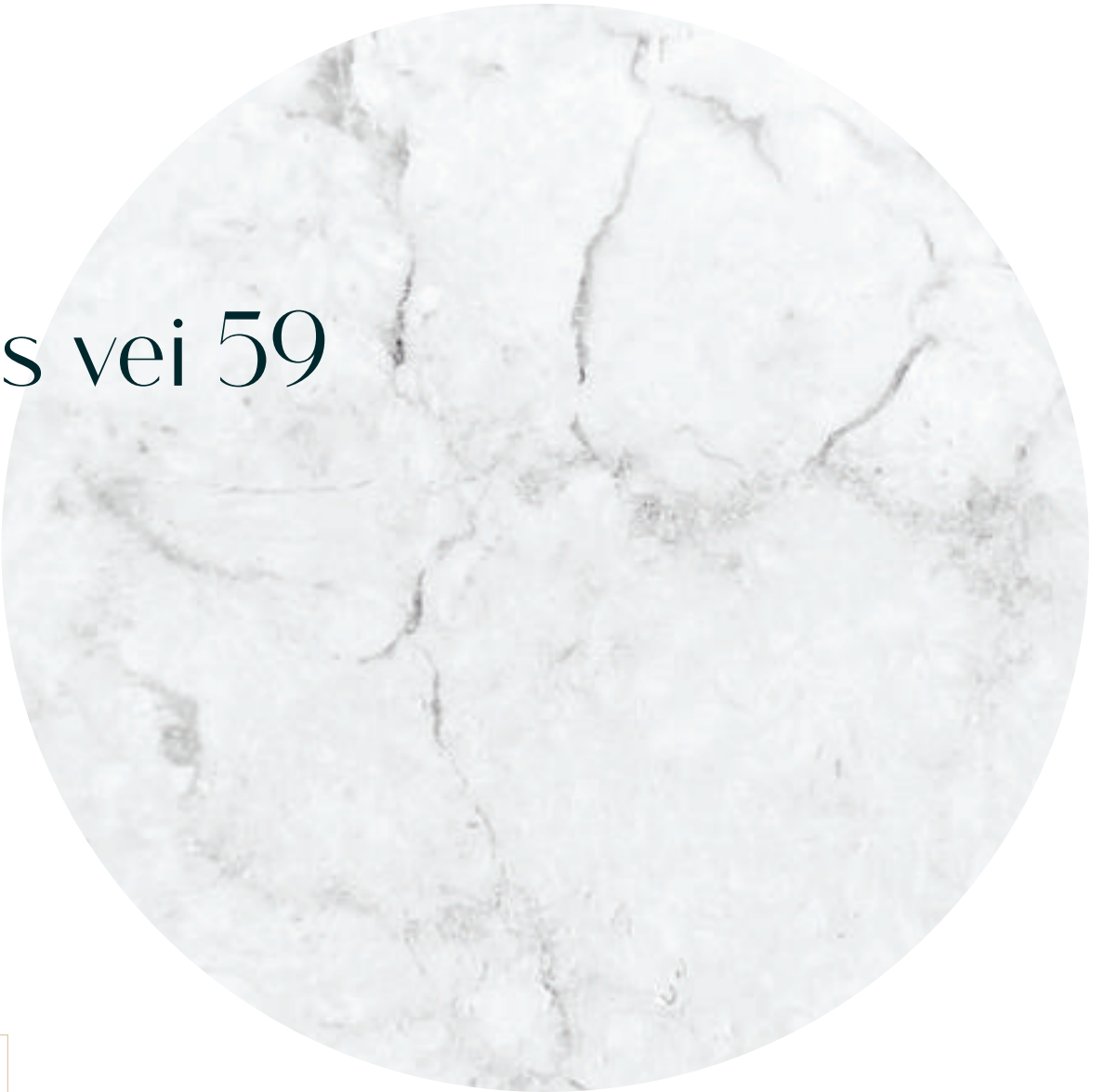


Otto Blehrs vei 59



Velkommen til

Otto Blehrs vei 59



Salgsoppgaven produsert 30. mai 2025

Nesøya

Lys og gjennomgående 2-roms med balkong - Grønne omgivelser - Utsikt til havet- Nærhet til sjø, turstier og buss

Prisantydning	3 590 000,-
Omkostninger	103 800,-
Totalpris	3 693 800,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 358,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1970

Megler	Baldur Snær Sveinsson
Telefon	908 58 046
E-post	b.sveinsson@nordvikbolig.no
Megler 2	Nadia Strand
Telefon	970 98 060
E-post	n.strand@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Otto Blehrs vei 59, presentert av Nordvik Asker.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning, store vindusflater og lyse, tidløse fargevalg som skaper en åpen og behagelig atmosfære. Stuen har naturlig soneinndeling for både sofagruppe og spisebord, samt utgang til en nyere, overbygget balkong med hyggelig utsyn og morgensol. Kjøkkenet er klassisk med profilerte fronter, integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. Videre inneholder leiligheten et flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin, samt et romslig soverom med plassbygget garderobeløsning.

- Kiwi-butikk i samme bygg
- Expressbuss til Oslo rett utenfor døren
- Nærhet til strender, sjø og turområder
- Strandlinje med båtplass tilhørende sameiet
- Heis
- Elbil-ladere for beboere
- Kjellerbod
- Kort vei til Slependen Senter

Arealer og innhold

BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	49 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
2. etasje 47 kvm: Entré, bad, stue m/spiseplass, soverom og kjøkken.

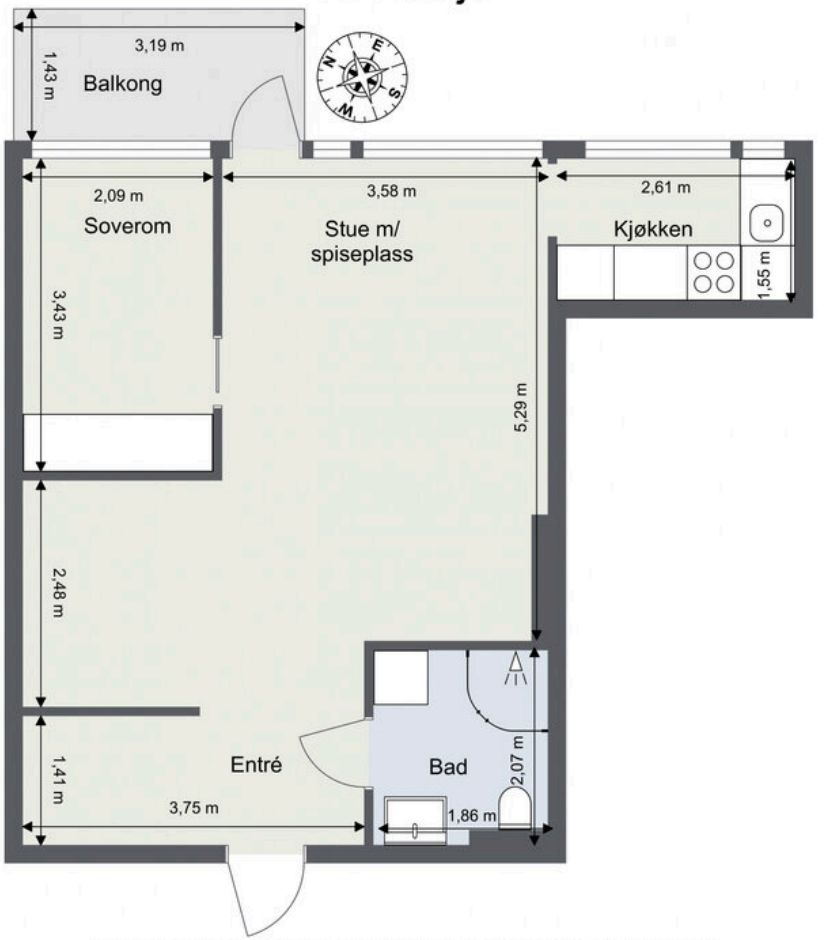
Eksternt bruksareal (BRA-E):
Kjellerbod på 2 kvm.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 27.05.2025, utført av Roar Slyngstad Fredriksen v/TEK-Norge AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Otto Blehrs vei 59

2. Etasje



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.

Forklaring av bilde/rommet


































Sea Salt
Hand Soap








instabox
KIWI



Ditt nye nabolag?

Leiligheten ligger i et svært ettertraktet og sjønært boligområde på idylliske Nesøya i Asker kommune. Øya er kjent for sitt eksklusive og fredelige bomiljø, med nærhet til sjøen, vakker natur og kort vei til Oslo. Mange beskriver følelsen av å kjøre over broen som å komme til et ferieparadis - med ro, stillhet og en helt egen atmosfære.

Fra boligen er det gangavstand til vakre badeplasser som Hvamodden og Hovedgårdsstranden, og flotte turområder på både Nesøya og Brønnøya. Nesøya har også eget naturreservat ved Nesøytjernet, og på sørsiden av øya finner du en urskog med stemningsfulle stier. Brønnøya er en unik øy med tur- og bademuligheter, og er lett tilgjengelig både sommer og vinter.

Nabolaget oppleves som rolig og trygt, med hyggelige naboer i variert alder. Det bor mange familier i området, og det er kort gangavstand til både skoler og barnehager – bare to minutters gange til Nesøya barneskole.

Kiwi ligger praktisk plassert i byggets første etasje, og rett over veien finner du Kajsas - en populær lokal gourmetbutikk med catering. Det er kort vei til Slependen, Billingstad og Sandvika med alt av butikker, servicetilbud og kjøpesentre.

Området har gode kollektivforbindelser, med bussholdeplass rett utenfor døren. Herfra går blant annet ekspressbuss til Oslo med en reisetid på ca. 30 minutter. Med bil tar det ca. 6 min til Sandvika, 8 min til Asker og 19 min til Oslo sentrum.









Otto Blehrs vei 59

Nabolaget Tjernåsen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nesøya skole (1-7 kl.) 420 elever, 20 klasser	**2 min** 0.2 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 407 elever, 25 klasser	**5 min** 2.7 km
Holmen skole (8-10 kl.) 10 elever, 4 klasser	**6 min** 3.1 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 323 elever, 23 klasser	**7 min** 3.8 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 425 elever, 22 klasser	**8 min** 3.7 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**6 min** 3 km
Holmen videregående skole 76 elever	**6 min** 3.1 km

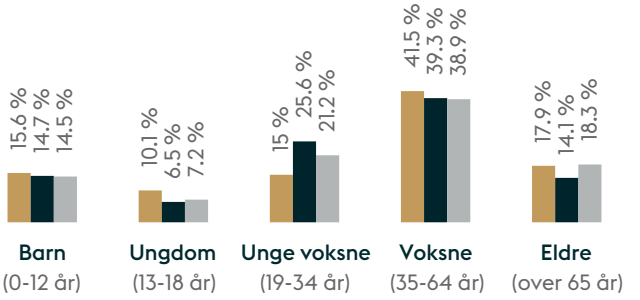
Offentlig transport

Billingstad stasjon Linje L1	**5 min** 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 18 km
Otto Blehrs vei Linje 265, 265E	**0 km**
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

Bikuben barnehage (1-5 år) 42 barn	**2 min** 0.2 km
Nesøya barnehage (1-5 år) 48 barn	**5 min** 0.4 km
Vendla barnehage (1-5 år) 138 barn	**26 min** 1.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjernåsen	1 411	557
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nesøya Idrettshall	2 min
Sundveien ballplass	15 min
SATS Billingstad	22 min
Nr1 Fitness Nesbru	6 min

«Knall sted å bo. Flott for barn. Polig. Nær sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Informasjon

Otto Blehrs vei 59

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0124/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA
Gnr 40, bnr 277, snr 12 i Asker kommune

Selger
Gustav Julius Viken

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
89 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
91 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
103 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 681 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 693 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
2

Antall soverom
1

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré
Lys og praktisk entré med god plass til yttertøy og sko. Det er etablert en garderobeløsning med åpen oppheng og tekstilforheng, som gir en luftig og fleksibel oppbevaringsløsning. Gulvet er belagt med laminat, og veggene er malt i nøytrale farger som gir et rolig og innbydende førsteinntrykk. Entréen har adkomst til både stue og øvrige rom i leiligheten.

Stue, spisestue og balkong
Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og utsyn mot grønne omgivelser. Rommet har en god planløsning med naturlig soneinndeling for både stue- og spisestuedel. Vegger og tak er holdt i lyse, moderne farger, himlingen har downlights, og gulvet er belagt med lyst laminat.

Fra stuen er det utgang til en overbygget og østvendt balkong på ca. 4,5 kvm.

Balkongen ble oppført i 2023 og har rekkverk i glass og metall som gir et moderne uttrykk. Her er det god plass til utemøbler og en lun atmosfære - perfekt for morgenkaffen eller rolige sommerkvelder.

Kjøkken
Kjøkkenet har en klassisk innredning med profilerte fronter fra 2007 og mørk benkeplate i laminat. Det er god skap- og benkeplass, nedfelt oppvaskkum i stål og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Kjøleskap med frysedel er plassert i nisje. Fra det store vinduet over benken har man utsyn mot grønne omgivelser og rikelig med naturlig lys som gir rommet en luftig og innbydende atmosfære. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

Soverom
Soverommet er lunt og innbydende, med plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har downlights i himlingen og et stort vindu som slipper inn godt med dagslys. Det er satt opp garderobeløsning med både hylleplass og heng - en praktisk og plassbesparende løsning for oppbevaring.

Bad
Lyst og delikat bad innredet med fliser på gulv og vegger i tidsriktige farger. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap og speil med integrert belysning. Det er opplegg for vaskemaskin og god plass til praktisk oppbevaring. Belysningen er integrert i himlingen med downlights.

Bod
Leiligheten disponerer en bod i kjelleretasje på ca. 2 kvm. Praktisk oppbevaringsplass for sesongutstyr, sportsutstyr eller andre eiendeler man ikke bruker daglig.

Parkering
Seksjonen disponerer en unummerert parkeringsplass. Det er i tillegg mulig å leie plass i felles garasjeanlegg. Elbillader er installert, og beboere får egen ladebrikke og faktureres for sitt faktiske forbruk.

Modernisering og påkostninger
- Montert ny balkong.
- Satt opp lettvegg for å etablere gang/garderobe og inngangsparti.
- Lagt nytt laminatgulv.
- Malt hele leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok boligen 28.03.20222. Eiendommen selges ikke på vegne av andre, og det er ikke et dødsbo. Selger har hatt kjennskap til eiendommen, brukt og vedlikeholdt boligen det siste året. Boligen er forsikret gjennom Gjensidige med polisenummer 94085490.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid:
- Ja, det er gjort arbeid på: Takterrasse/balkong: AS Balkongbygg har bygd på balkong i juni 2023 (faglært).
- Elektrisk anlegg: Rett Elektro har lagt stikkontakter i lettvegg og byttet spotter.
Ja, det foreligger samsvarserklæring på det elektriske arbeidet.

Offentlige og private forhold
Ja, det foreligger: Tilstandsrapport om boligen. Arealmåling utført i forbindelse

med tilstandsrapporten.

Bygningssakkyndig

Roar Slyngstad Fredriksen

Byggemåte

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og tilhører en boligblokk oppført i 1970. Bygningen er oppført med betongfundamenter på ukjent byggegrunn, og har bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er kledd med fasadeplater. Vinduer er isolerglass i trekarm med produksjonsår 2003, og balkongdøren er fra 2017. Entrédøren er lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) og har både elektronisk kikkehull og elektronisk lås. Leiligheten har en østvendt, overbygget balkong. Bygningsmassen fremstår som vedlikeholdt og i normalt god stand, men flere bygningsdeler har høy alder og oppgraderinger må påregnes. Det er felles stoppekran som er i denne leiligheten mellom en naboleilighet, og deler av røropplegg og potensielt annen infrastruktur er delt med denne boligen.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. Det er gitt 1 TG3, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Følgende er kommentert med TG3:
Kjøkken, avløp: Det er registrert lekkasje fra avløpsrøret under kjøkkenvasken.
Strakstiltak kreves for å hindre fuktskader.
Kostnadsestimat: Under kr 10 000

Følgende er kommentert med TG2:
- Vinduer: Slitasje og værpåvirkning på karm og åpne-/lukkemekanisme.
- Entrédør: Elektronisk kikkehull fungerer ikke ved testing.
- Våtrom(bad): Riss og sprekker i flisfuger, manglende fugemasse i dusjsone.

Manglende fall mot sluk iht. byggeforskrift, redusert effektivitet for vannavrenning.

Membran har overskredet forventet brukstid; ukjent utførelse bak innebygd sisterne.

Toalettsete er sprukket, skjev innredning.
Kun naturlig ventilasjon – anbefales å installere elektrisk avtrekksvifte.
- Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2007 viser aldersrelatert slitasje.
Ventilatorslange er ikke riktig festet.
- Tekniske installasjoner:
Eldre varmtvannstank (2004) uten tilfredsstillende el-tilkobling eller lekkasjesikring.
Vannrør mangler tettemuffer og merking.
- Elektrisk anlegg:
Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999. Det ble

gjennomført El-tilsyn i 2025 av Rejlers Elsikkerhet hvor det ble avdekket to avvik. Disse avvikene er utbedret/lukket og samsvarserklæring for dette foreligger.

Følgende er kommentert med TG-IU (ikke undersøkt):

- Drenering: Ikke vurdert, da dette krever grunnundersøkelser.
- Radon: Ingen måling foretatt. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

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

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

Innbo og løsøre

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

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

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

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut såfremt leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje som eier. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon og/eller garasjeplass, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten skriftlig informasjon til styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen varmes opp med elektrisitet via panelovner og varmekabler.

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. 7 984 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 358,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, internett, kommunale avgifter, brøyting av parkeringsplass, trappevask/renhold, service og drift av heis, forsikring av bygget m.m.

Totale felleskostnader kr. 7 072,- som faktureres hver 3. mnd. (kr. 2 358,- per mnd.)

Herav:
Grunnkostnad: kr. 5 790,-
Kabel TV: kr. 1 283,-

Felleskostnadene faktureres pr. kvartal. Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, økning kom. avgifter eller tiltak fra eierseksjons sameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

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

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Det er installert alarm fra Sector Alarm, med en månedlig kostnad på kr 428.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 768 693,-
Som sekundærbolig: kr 3 074 773,-

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

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Nesøya sameie, orgnr. 991471995

Om sameiet

Leiligheten er en del av Nesøya Sameie, som består av 36 seksjoner. Sameiet er veldrevet, med forretningsførsel gjennom Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) og revidert regnskap av KPMG. Felleskostnadene dekker blant annet vedlikehold, forsikringer, renovasjon, fellesstrøm og internett. Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA.

Styret arbeider aktivt med drift, vedlikehold og HMS, og har blant annet gjennomført vedlikehold på avløpssystemet og inngått avtale om utskifting av dør til takterrassen. Det holdes årlige årsmøter hvor alle seksjonseiere har møte-, forslag- og stemmerett. Det er også mulig å møte ved fullmektig.

Sameiet har inntekter fra blant annet leie av garasjeplasser, mobilantenner og båtplasser, samt strømforbruk fra elbillading. Det er også tydelig fokus på orden og fellesskap, med blant annet fellesdugnader og tiltak mot forsøpling av fellesarealer.

Forretningsfører

ABBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån per 29.02.24.

Fellesformue

Kr 15 050,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskap 2024
Sameiets årsregnskap for 2024 viser et positivt resultat med et overskudd på kr. 93 305,-. Driftsinntektene var kr. 1 094 761,-, mens driftskostnadene utgjorde kr. 1 001 456,-. Sameiet hadde ved utgangen av året en egenkapital på kr. 1 279 558,-. Regnskapet er revidert av KPMG og viser at sameiet har god økonomisk styring.

Budsjett 2025
Sameiets budsjett for 2025 legger opp til totale driftsinntekter på kr. 1 108 000,- og

driftskostnader på kr. 1 096 500,-, noe som gir et forventet overskudd på kr. 11 500,- Det budsjetteres med stabile felleskostnader, og styret har ikke foreslått økning. Budsjettet viser at sameiet planlegger en forsvarlig og balansert drift også for kommende år.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påberegnes dugnad.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge 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. Jf. vedtektene.

Seksjonseiere som bor i Nesøya sameie skal ha første prioritet til garasjeplassene. Jf. vedtektene.

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

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Jf. vedtektene.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Seksjonseieren er også ansvarlig utskifting av vinduer. All utskifting skal godkjennes av styret før utskifting finner sted. Jf. vedtektene.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Jf. vedtektene.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong/terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m. Jf. vedtektene.

Vedr. parkering iht. husordensregler:
- Alle faste beboere skal uoppfordret melde fra til styret om hvilken type og registreringsnummer de har på kjøretøyet sitt.
- Beboere i samme boligseksjon hvor begge har sertifikat og begge har behov for bil, skal parkere bil nr. 2 på nedre P-plan.
- Det er ikke anledning til å ha flere enn to biler etter punkt 3 pr. boligseksjon. Bilene må være registrert på beboer og beboer må være folkeregisterregistrert på adressen.
- Vare/båt-tilhengere, båter med/uten-henger og bobiler kan ikke parkeres på eiendommen lenger enn 12 timer. Dette skal alltid varsles styret via SMS. Lenger parkeringstid må avtales med styret.

- Bil(er) fra boligseksjoner (iht. punkt 3) som ikke er i daglig bruk, skal alltid parkeres på nedre plan.
- Utlån eller fremleie for parkering er ikke tillatt.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan imidlertid gi dispensasjon.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441919

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 256 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med asfalterte flater og grønne arealer. Sameiet disponerer en ledig båtplass til leie like ved bygget. Sameiets eiendom strekker seg helt ned til vannet, og det er mulig å ta seg et morgenbad fra bryggen eller strandlinjen som tilhører sameiet.

At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består av eneboliger, tomannsboliger og noe blokkbebyggelse.

Skoler og barnehager

Bikuben barnehage (1-5 år)
Nesøya barnehage (1-5 år)
Vendla barnehage (1-5 år)

Nesøya skole (1-7 kl.)
Mellom-Nes skole (1-7 kl.)
Holmen skole (8-10 kl.)
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.)
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)
Nesbru videregående skole
Holmen videregående skole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 13.01.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 26.06.1973.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Gjenstående arbeider i tilfluktsrom må utføres innen 1/7-73.
- Arbeider som gjenstår med ventilasjonsanlegget må utføres slik at dette virker etter sin hensikt.
- Det må vurderes en bedre sikring mot vinduer i trappehuset.
- Taket må ikke benyttes som oppholdsplass.
- Diverse mindre bygningsmessige etterarbeider.
- Fullførelsen av utvendige anlegg gjenstår.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via privat stikkvei med felles vedlikeholdsansvar for Sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:
Eiendommen er regulert til forretning og kjørevei i henhold til reguleringsplan Forretningssentrum Nesøya, datert 18.05.1965, og Otto Blehrs vei / Nesøya skole, datert 29.09.2003, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kommuneplan:
Eiendommen ligger i et område for nåværende sentrumsformål, nåværende småbåthavn, nåværende parkering og nåværende boligbebyggelse, iht. kommuneplanens arealplan vedtatt 13.06.2023 med planID 2020100.

Se her for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/om-asker-kommune/styring-og-verdier/kommuneplan-2020---2032/

Kommuneplanen kan fås ved forespørsel til megler. Resten av kommunale opplysninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.05.1943 - Dokumentnr: 1880 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Bestemmelse om gjerde
Meglers kommentar: Eldre skjøte fra overdragelse i 1943. Diverse vilkår rundt fremtidig utparsellering og krav om villamessig bebyggelse. Rett til å legge, ha liggende, og adkomst for vedlikehold av vann- og kloakkledninger.

26.01.1954 - Dokumentnr: 804 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Meglers kommentar: Gammel avtale som omhandlet samtykke til bruk av bygg til butikk

09.08.1968 - Dokumentnr: 5410 - Best. om vann/kloakkledn.
Meglers kommentar: Eier av gnr. 40, bnr. 277 (denne eiendom) forplikter seg til å betale forholdsmessig andel av anleggs- og driftsutgiftene til hovedvann- og kloakkledninger på Søndre Nesøya.

24.03.2003 - Dokumentnr: 7569 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Meglers kommentar: Rettsdokumenter fra grensejusteringer mm. Gjaldt for flere eiendommer i området.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

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.

Da oppdraget gjelder salg av en kontraktsposisjon, er det kontraktsposisjonens merverdi det skal inngis bud på, og ikke den totale prisantydning som er satt på bakgrunn av merverdi og betaling for boligen i den underliggende kontrakten kjøper trer inn i. Prisantydning for merverdien fremgår av salgsoppgaven. Ta kontakt med melger dersom du har spørsmål rundt dette.

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.

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

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

Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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 13 juni 2025

Ansvarlig megler

Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

Megler

Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Otto Blehrs vei 59

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA
ASKER kommune
gnr. 40, bnr. 277, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 27.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1731 **Referansenummer:** LP2369

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

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.

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

Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 277
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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 277
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1970. Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder følgende rom: Entré, bad, stue m/spiseplass, soverom og kjøkken.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med med fasadeplater.

Isolerglassvinduer i trekarm, glass fra 2003.
Isolerglass balkongdør i trekarm fra 2017.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med elektronisk kikkehull og elektronisk lås.

Østvendt overbygget balkong i stålkonstruksjoner på ca 4,5 m2 med utgang/adkomst fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Laminat og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, malt betong og fliser
Overflater tak med: Malt betong.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Innerdører bestående av 3-speils lakkert fyllingsdør og skyvedør.

Det er montert garderobeløsninger.
Det er montert portelefon.
Det er montert boligalarm.
Det er montert rullegardin på ett vindu.
Det er montert opplegg for internett.
Det er personheis i bygget.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2007. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlight i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Det er synlig underliggende tettesjikt i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2007 med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Kjøleskap med fryser er løst plassert i nisje i innredningen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system med ukjent alder. Fordelerskap for forbruksvann er plassert på badet. Det er etablert avrenning fra skapet til rommet.
Hovedinntak for vann med stoppekran er tilgjengelig via luk på vegg i stuen. Eldre hovedinntak.
Eldre vannrør med stoppekraner på siden av kjøleskapet.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventil til felles kanal på vegger. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Oppvarming av boligen ved panelovner på yttervegger og varmekabler på bad.

116 liters varmtvannstank fra 2004. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré.
Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 277
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

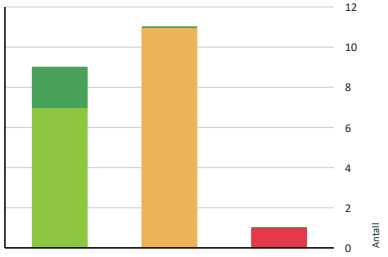
Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 277
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

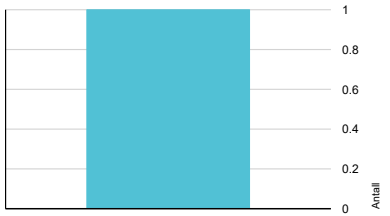
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier kjøpte selv leiligheten i 2022, flere opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet i tidligere salgsoppgave. Takstmann har ikke verifisert opplysninger utover dette.

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 277
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm, glass fra 2003.
Isolerglass balkongdør i trekarm fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Åpne/lukke mekanisme på vinduer er harde å lukke.
Karmverk/omramming for vinduer er værslitte utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes justering av vinduer ev åpne/lukke mekanismer.
Det må forventes utvendig vedlikehold på karmverk/omramming.

TG 2 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med elektronisk kikkehull og elektronisk lås.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved funksjonstest av elektronisk kikkehull så aktiviseres ikke dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes tiltak for å utbedre kikkehull.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt overbygget balkong i stålkonstruksjoner på ca 4,5 m2 med utgang/adkomst fra stuen. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i stålkonstruksjonet ca. 1,1 meter høyde.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Laminat og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, malt betong og fliser
Overflater tak med: Malt betong.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,45 meter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Det er ujevnheter/planavvik inntil 12 mm, dette er innenfor TG 1 avvik.
Det bemerkes: Det er nivåforskjell mellom gulv i stuen og på kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av 3-speils lakkert fyllingsdør og skyvedør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2007. Det foreligger ikke dokumentasjon. (Opplysning om alder er gitt i tidligere tilstandsrapport.)

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlight i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Badet har bare sluk i dusjen og har tett avslutning på gulv mot hovedgulv.

Det er målt fall under 1:50, 0,8 meter fra sluket.

Fallet/nivåforskjellen tilfredsstiller ikke anbefalinger i veiledningen til teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet.
Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Det er observert at det mangler fugemasse på enkelte gulvfliser i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Fliser som magler fugemasse bør refuges.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Det er synlig underliggende tettesjikt i sluket.

Vurdering av avvik:

Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 277
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.
Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne er ikke verifisert/dokumentert. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Skapfronter på innredning er skjeve og enkelte lukker dårlig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Fronter bør justeres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 bunnsvill mot dusjen fra stuen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2007 med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Kjøleskap med fryser er løst plassert i nisje i innredningen.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere dambeskyttelse under benkeplate ved oppvaskmaskin, komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Ved funksjonstest av vasken er det en aktiv lekkasje fra avløpsrøret.

Konsekvens/tiltak
• Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.
• Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slange mellom ventilator motor til kanal er ikke festet til ventilatoren/sitter løst

Normalt er det ikke tillat å koble ventilatorer til felles ventilasjonskanaler i blokkleiligheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slange må festes til ventilatoren i henhold til monteringsveiledning.

Det må foretas undersøkelser med hensyn til at ventilator er koblet til felles ventilasjonskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system med ukjent alder. Fordelerskap for forbruksvann er plassert på badet. Det er etablert avrenning fra skapet til rommet.
Hovedinntak for vann med stoppekran er tilgjengelig via luk på vegg i stuen. Eldre hovedinntak.

Eldre vannrør med stoppekraner på siden av kjøleskapet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket.

Rør i rør system er ment å være et lukket system hvor ev lekkasjevann dreneres tilbake til rørskap og ledes til rom med sluk. Ved manglende endetetting og manglende avrenningsmulighet er systemet brutt og vil medføre vannskader ved lekkasjer. (Det er ikke endetettingmuffer på vannrør i luken i stuen, ukjent på kjøkken her er ikke transportrørene synlig.)

Deler av røropplegget er gammelt og har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.
(kjøkkenavløp er vurdert under punkt for kjøkken.)

Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 277
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventil til felles kanal på vegger. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Varmesentral

Oppvarming av boligen ved panelovner på yttervegger og varmekabler på bad.

TG 2 Varmtvannstank

116 liters varmtvannstank fra 2004. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 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.

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1970 Sist oppdatert i 2021 iflg. tidligere salgsoppgave. Byttet stikk i 2025-har ikke fått samsvarserklæring enda.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Såvidt jeg vet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Har ikke samsvarserklæringer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 277
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger lite informasjon eller dokumentasjon om boligens elektriske anlegg. Det er også viktig å merke seg at eldre anlegg som dette ofte vil ha moderniseringsbehov. Det er fremvist avsluttet tilsynsak fra juni 2025.

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 277
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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	47			47	4
Kjeller		2		2	
SUM	**47**	**2**			**4**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Bad, Stue m/spiseplass, Soverom, Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Balkong er montert i regi av sameiet i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	0

Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 277
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Gustav Julius Viken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	40	277		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Otto Blehrs vei 59

Hjemmelshaver
Viken Gustav Julius

Eiendomsopplysninger

Parkering

Bruksrett på en oppstillingsplass. (Opplyst av eier.)
Gjesteparkering i sameiet.

Bod

Bod i kjeller på 1,9 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eier	21.05.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier	Gjennomgått	1	Nei
Tore Jan Fevang	14.01.2022	Tilstandsrapport ved forrrige salg	Gjennomgått	18	Nei
Elvia	10.06.2025	Avsluttet tilsynsak	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	
2	13.06.2025	Korriger etter oversendt dokumentasjon på avsluttet tilsynsak.
3	13.06.2025	Korrigert etter dokumentasjon på avsluttet tilsynsak.

For gyldighet på rapporten se forside

Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 277
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 277
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LP2369

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Viken, Gustav Julius	9578-5999-4-1026336	2025-05-21 15:46:01

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. mai 2025

Oppdragsnummer
33-0124/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Gustav Julius Viken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94085490
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad pusset opp av tidligere eier uten dokumentasjon.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Balkongbygg, påbygg balkong, Juni 2023.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro. Lagt stikk kontakter i lettvegg og byttet spotter.

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

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

Eventuell kommentar: Sameiet har 2 ladere

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport

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? Ved tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0124/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Viken, Gustav Julius	**2025-05-21**

Identifikasjon

bankID Viken, Gustav Julius

SIGNICAT

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

NELFO Risikovurdering HMS - S3 (Copy) (BKI) (Kopier)

BRØDR.KOLSTAD INSTALLASJON AS

nelfo

Rapport fra risikovurdering -bedriftsintern

Oppdragsgiver/kunde

Navn	Gustav Julius Viken
Kontaktperson	
Adresse	Otto Blehrs vei 59
Postboks	
Telefon	+4790595221
Epost	juliusviken@gmail.com
Kundenr.	21905

Anleggsadresse

Navn	Gustav Julius Viken
Adresse	Otto Blehrs vei 59
Postnr/Sted:	1397, Nesøya
Husnr/Bokstav	
Boligmappa-ID	$(Boligmappa_ID)

Anlegg - Kontaktperson

Navn	
Telefon	
Epost	

☐ Eier
☐ Bruker
☐ Annet

Ordreoplysninger

Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
30472	30/04/2025 08:00 - 16:00	30/05/2025 11:00 - 14:00

Utarbeidet av:

Firma/Navn	BRØDRENE KOLSTAD INSTALLASJON AS
Kontaktperson	
Addresse	Jernbaneveien 25, 1369, STABEKK
Postnr/Sted	1369, STABEKK
Telefon	67102780
Epost	faktura@kolstadinst.no
Organisasjonsnummer	980429067

Anleggsbeskrivelse

○ Nyanlegg ○ Utvidelse ○ Endring ◉ Vedlikehold/Reparasjon

Type installasjon
Boligblokker

Utført i henhold til:
○ NEK:400
◉ Annet

Angi utgave
-

Hvis annet, beskriv norm
FEB 1988 (Forskrift for elektriske bygningsinstallasjoner)

Anleggssikkerhet

1.1 Er det utarbeidet nødvendig dokumentasjon for utførelsen av installasjonen?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Personsikkerhet

2.1 Kan oppdraget utføres uten spesielle HMS-prosedyrer? (Varme, Høyde etc).
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.2 Har du tilgang til førstehjelpsutstyr og nødvendig personlig verneutstyr for å utføre oppdraget?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.3 Er arbeidsområdet sikret og tilgjengelig, og har du sikret at annet arbeide i området ikke kan forårsaker farlige hendelser?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.8 Kan oppdraget gjennomføres spenningsløst? Hvis nei, har du nødvendig opplæring i AUS?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.10 Er det tatt høyde for at løse deler kan skape farlige hendelser?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

2.11 Har du riktig verktøy til å gjennomføre oppdraget?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kompetanse

3.1 Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Instrumenter

4.1 Har du tilgang til test-/måleinstrumenter som er egnet til forutsatt bruk?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Ingen

Risikovurderet av

Dato:
30.mai

Fullt navn

Natalia smola

Nelfo Samsvarserklæring (Copy) (BKI)

BRØDR.KOLSTAD INSTALLASJON AS

nelfo

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAGSGIVER/KUNDE

Firma/Navn	Gustav Julius Viken
Kontaktperson	
Adresse	Otto Blehrs vei 59
Postboks	
Postnr/Sted	1397, Nesøya
Telefon	+4790595221
Epost	juliusviken@gmail.com
Kundenr.	21905

ANLEGGSADRESSE

Firma/Navn	Gustav Julius Viken
Adresse	Otto Blehrs vei 59
Postnr/Sted	1397, Nesøya
Husnr/Bokstav	
Boligmappa-ID	

ORDREOPPLYSNINGER

Ordrebeskrivelse	Oppgradere hybel før salg

Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/ Planlagt ferdig
30472	30/04/2025 08:00 - 16:00	30/05/2025 11:00 - 14:00

UTARBEIDET AV

Firma	BRØDRENE KOLSTAD INSTALLASJON AS
Kontaktperson	.
Adresse	Jernbaneveien 25, 1369, STABEKK
Postnr/Sted	1369, STABEKK
Telefon	67102780
Epost	faktura@kolstadinst.no
Organisasjonsnummer	NO980429067MVA

ANLEGGSBESKRIVELSE

○ Nyanlegg ○ Utvidelse ○ Endring ◉ Vedlikehold/Reparasjon

Type installasjon
Boligblokker

Måler nr:
Ingen

Utført i henhold til:
○ NEK 400 (Angi utgave):

◉ Annet

Utgave (NEK 400)
.

Norm (Annet)
FEB 1988 (Forskrift for elektriske bygningsinstallasjoner)

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Rep av tilsynsrapport, opplegg av ny lampe i gang samt rep av stikkontakter.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriskelavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Ansvarlig for arbeidet (AFA):

Dato:
30.05.25

Natalia Smola

NS

Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør.

Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.

Gode råd

Hold gardiner vekk fra elektriskeovner	Unngå koblingsklyser
Bruk aldri sterkere pære enn lampener godkjent for	Tørk ikke tøy på elektriske ovner
Bruk kun godkjent utstyr	Legg ikke skjøteledninger gjennomdøråpninger
Unngå lange skjøteledninger	Ikke utfør arbeid som kreverfagkompetanse
Slå av elektriske apparater som ikkeer i bruk	Er sikringer, brytere, stikkontakterog/eller koblingsbokser unormaltvarme kan det tyde påoverbelastning
Slå av TV-apparatet med av/påknappen	Tildekking av gulv med skjult varmesystem (folie/varmekabel) kan føre til overoppheting av gulvet og i verste fall føre til brann.Her menes lettvegger, møbler med tette sokler, tepper med gummiert underlag ol som hindrer varmen å komme ut.

Rapport fra lav risiko og sluttkontroll (BKI)

BRØDR. KOLSTAD INSTALLASJON AS

nelfo

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra lav risiko og sluttkontroll

OPPDRAGSGIVER/KUNDE

Firma/Navn	Gustav Julius Viken
Kontaktperson	
Adresse	Otto Blehrs vei 59
Postboks	
Postnr/Sted	1397, Nesøya
Telefon	+4790595221
Epost	juliusviken@gmail.com
Kundenr.	21905

ANLEGGSADRESSE

Firma/Navn	Gustav Julius Viken
Adresse	Otto Blehrs vei 59
Postnr/Sted	1397, Nesøya
Husnr/Bokstav	
Boligmappa-ID	

ORDREOPPLYSNINGER

Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/Planlagt ferdig
30472	30/04/2025 08:00 - 16:00	30/05/2025 11:00 - 14:00

UTARBEIDET AV

Firma/Navn	BRØDRENE KOLSTAD INSTALLASJON AS
Kontaktperson	
Adresse	Jernbaneveien 25, 1369, STABEKK
Postnr/Sted	1369, STABEKK, STABEKK
Telefon	67102780
Epost	faktura@kolstadinst.no
Nelfo medlemsnr	
Organisasjonsnr	980429067
Elvirksomhets-ID	

ANLEGGSBESKRIVELSE

○ Nyanlegg ○ Utvidelse ○ Endring ◉ Vedlikehold/Reparasjon

Utført i henhold til:
○ NEK 400 (Angi utgave):
◉ Annet

Type installasjon:
Boligblokker

Utgave (NEK 400)
.

Notm (Annet)
FEB 1988 (Forskrift for elektriske bygningsinstallasjoner)

RAPPORTENS OMFANG

○ Hele anlegget ◉ Anleggsdel

Anleggsdel
Utbedring av rapport: manglet jording i stikkontaktre. Manglet strøm i gangen. Rep av stikk gang og montering av lampe gang

RISIKOVURDERING (Forutsetninger - lav risiko)

1.1 Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

1.2 Er ytre påvirkninger i annet som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

1.3 Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

1.4 Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn i eksisterende installasjon?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

1.5 Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

1.6 Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

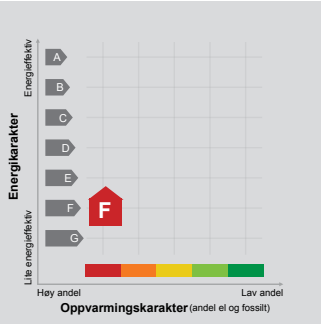
Sluttkontroll (Lav risiko)

2.1 Er konstatert i beskrivelsesdeler og utjevningsforbindelser målt ogfunnet i orden?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Måleverdi ?	Kommentar	2.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Måleverdi M?	Kommentar	2.3 Er andre nødvendige målinger og prøvinger av den ny installasjonen utført og funnet i orden?	2.4 Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	2.5 Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?	2.6 Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	2.7 Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	2.8 Er nødvendig merking av utstyr utført?	2.9 Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	Ansvar for arbeid (AFA
Ingen	Ingen	(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt	Ingen	Ingen	(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt	(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt	(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt	(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt	(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt	( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt	(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt	Navn: Natalia

ENERGIATTEST

Adresse	Otto Blehrs vei 59
Postnummer	1397
Sted	NESØYA
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	277
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6762468
Bruksenhetsnummer	H0211
Merkenummer	Energiattest-2025-127033
Dato	27.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 5 605 kWh pr. år

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

5 605 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 14.05.25 Side 1 av 1

Nesøya Sameie	**Vår ref.:**	531/204	
Otto Blehrs vei 59	**Type:**	Sameie	
1397 NESØYA	**Eiere:**	Gustav Julius Viken	
Organisasjonsnr: 991 471 995	**Seksjonsnr:**	12	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **0**

Felleskostnader:	Fellesutgifter (forfall hver 3. md.)	(5.790,00 i Apr. 25)	0
Tilleggsytelser:	Kabel TV (forfall hver 3. md.)	(1.283,00 i Apr. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Tommy Tufte
Adresse:	Torpveien 37 C
Postnr/-sted:	1389 HEGGEDAL
E-post:	tommy@tufteinvest.no

Parkering: Se husordensreglene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	4 134
Annen formue:	15 050	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	40/277 - seksjon:12
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441919

NESØYA SAMEIE AL - OTTO BLEHRS VEI 59

UTDRAG AV HUSORDENSREGLENE

Ro i leilighetene
På virkedager skal det være nattero mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.
På lørdager og dager før helligdager mellom kl. 24.00 og kl. 09.00.
Du kan gjerne arrangere vorspiel, men nachspiel bør legges til en annen adresse.

Banking og bruk av drill må på hverdager avsluttes før kl. 19.00.
På lørdager kun mellom kl. 10.00 og kl. 16.00.
På søn.- og helligdager skal det være ro.

Orden i og utenfor huset
Søppel skal alltid kastes i containeren. Husk å lukke innkastdøren!
Uønsket reklame i postkassen er ditt ansvar.
Hold det ryddig og rent på alle fellesområder, slik at unødige kostnader ikke påløper i forbindelse med opprydding. Dette er kostnader som til slutt vil resultere i høyere fellesutgifter for alle i huset!

Heisen
Vi forutsetter at alle følger normale retningslinjer for bruk av heisen. Hærverk medfører ekstra kostnader, noe som igjen fører til økte fellesutgifter.

Dørtelefon
Ikke slipp inn uvedkommende. Tyveri fra fellesrom og leiligheter er viktig å forhindre, og det er derfor avgjørende at uvedkommende ikke får hjelp av oss som bor her til å slippe inn.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan imidlertid gi dispensasjon.

Parkering
1. Det skal kun parkeres i oppmerkede felt.
2. Ingen beboer/besøkende-parkering foran butikken i butikkens åpningstid.
3. Beboere i samme boligseksjon hvor begge har sertifikat og begge har behov for bil, skal parkere bil nr 2 på nedre P-plan.
4. Det er ikke anledning til å ha flere enn to biler etter punkt 3 pr. boligseksjon. Bilene må være registrert på beboer og beboer må være folkeregisterregistrert på adressen.
5. Vare/båt-tilhengere , båter med/uten-henger og bobiler kan ikke parkeres på eiendommen lenger enn 12 timer. Dette skal alltid varsles styret via sms. Lenger parkeringstid må avtales med styret.
6. Bil(er) fra boligseksjoner (ihht punkt 3) som ikke er i daglig bruk, skal alltid parkeres på nedre plan.
7. Uregistrerte kjøretøy / tilhengere tillates ikke parkert. Styret kan spørres om begrenset tillatelse via sms
8. Utlån eller fremleie for parkering er ikke tillatt.
9. De som leier innvendig garasjeplass, bes alltid å benytte denne .
10. Alle faste beboere skal uoppfordret melde fra til styret om hvilken type og registreringsnummer de har på kjøretøyet sitt.
11. Alle besøkende biler som skal stå parkert på eiendommen lenger enn 24 timer skal meldes med biltype og registreringsnummer via sms til Styret. Disse skal alltid parkere på nedre P-plass.
12. Kjøretøy som står lenger enn 24 T. og ikke er registrert på registrert beboer, kan borttaues uten øvrig varsel hvis styret ikke er orientert om kjøretøyet.

****

Vennligst ta kontakt med styret eller utleier for å få en kopi av husordensreglene.
Styret

HUSORDENSREGLER FOR NESØYA SAMEIE AL

Formål:
Sikre fellesinteresse, skape trivsel og et godt forhold i Sameiet. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, jf. sameieavtalen § 7.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

§ 1 Ytre orden

Søppel skal kildesorteres og alltid kastes i riktig containeren. Husk å lukke lokket ordentlig! Uønsket reklame i postkassen er beboerens eget ansvar.

Hold det ryddig og rent på alle fellesområder, slik at unødige kostnader ikke påløper i forbindelse med opprydding. Dette er kostnader som til slutt vil resultere i høyere fellesutgifter for alle i huset!

Søppel og avfall må ikke henlegges på Sameiets område. All søppel skal pakkes godt inn og kastes i containeren.

Ute området skal heller ikke brukes til lagring.

§ 2 Det er ikke tillatt å legge ut avfall, brød og lignende til fugler da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Vern om området med vekster og beplantning. Påse at barn gjør det samme, og at de retter seg etter styrets henvisninger. Det er strengt forbudt å bryte grener av busker og trær.

§ 3 Det er ikke tillatt å benytte balkonger og vinduer til lufting av tøy og sengeklær. Risting av tøy i trappeoppganger og vinduer eller fra balkong, er forbudt. Fyrstikker, sigarettstumper og lignende må ikke kastes fra vinduer, balkonger eller i korridorer og ganger.

Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser, antenner og lignende, må ikke settes opp uten godkjenning av styret.

Parkering:
Biler må bare parkeres etter dertil anviste steder og skilt og må ikke hindre alminnelig passasje og trafikk til de næringsdrivende. Beboere og deres besøkende anmodes om ikke å parkere foran forretningen i dennes åpningstid.

Alle eiere og leietagere plikter straks og senest 1 uke etter innflytting å melde fra til styret, dersom de ønsker å benytte parkering.

Hensetting/langtidsparkering av kjøretøy o.l. ut over 1 uke, er ikke tillatt uten etter tillatelse fra styret.

§ 4 Indre orden

Bruk av ild eller bart lys i kjeller er forbudt. Husk også å slukke lyset i kjellerbodene. Påse at vann- og kloakkrør i vintertiden ikke må utsettes for frost ved at dører eller vinduer forlates åpne.

Søppelkassen i inngangspartiet skal kun benyttes til reklame fra postkassene.

Lufting gjennom entredører er ikke tillatt. Finner noen det nødvendig å åpne dører i korridorene, er vedkommende ansvarlig for at de blir lukket igjen.

Sykler, barnevogner og lignende må ikke settes i trapp, ganger eller innenfor hovedinngangs-døren. Sykler kan settes i sykkelrommet eller i fellesrommet.

Fellesrommet må ikke brukes til permanent lagring av møbler og lignende. Sykler kan settes i stativet ved avfallscontainerne. Styret kan kontaktes i tvilstilfeller

I bodrommene og på balkongene har alle beboere ansvar for orden. Dette gjelder også på fellesarealene utenfor bodene. Alt som lagres/oppbevares utenfor boden, i bodrommet eller på balkongene vil bli fjernet uten nærmere varsel!

Husholdningssøppel skal aldri midlertidig eller permanent oppbevares eller plasseres på noen av fellesarealene inne i bygget.

Det er ikke tillatt med dyrehold av noen slag i leilighetene. Styret kan imidlertid på forespørsel gi dispensasjon.

Dørtelefonen skal kun brukes for å åpne for egne besøkende. Alle andre henvendelser fra personer som ønsker å komme inn i bygget, skal avvises.

Navneskilt på postkasse og porttelefon skal være tilpasset formatet og plasseres bak beskyttelsesglasset. Navneskilt på entredørene skal være i varig kvalitet.

Heisen:
Behandle heisen pent
Alle som er hjemme og hører at noen bruker alarmen (sirenen) fra heisen, må ta kontakt med de som sitter fast i heisen slik at disse forstår at hjelp er underveis.

For å hjelpe personer ut av heisen, se oppslag i hver etasje

§ 5 Behandling av leilighetene

Bad og kjøkken må behandles slik at det ikke fører til lekkasjer eller annen skade på bygning eller andre leiligheter.

Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i klosettet; sanitetsbind, bleier, potetskrell, kaffegrut, teposer, matrester og lignende. Det er forbudt å bruke annet enn toalettpapir.

Dersom et vannrør springer lekk og stoppekranen ikke kan stenges umiddelbart, skal man straks surre et håndkle eller tøystykke rundt bruddstedet. En snipp av kledet henges ned i en bøtte eller vask, slik at vannet samles opp i denne.

Hvis et klosett suser, og det ikke kan repareres med en gang, må kranen holdes stengt og bare åpnes når toalettet skal brukes. Dette av hensyn til naboene og vannforbruket. Dersom det oppstår during i en vannkran, skal den ikke benyttes før skaden er utbedret.

Ved tilkobling til felles antenneanlegg må det benyttes spesialstøpsler med skjermet innføring i apparatet. Utvendige antenner tillates ikke oppsatt, dette gjelder radio av enhver art samt TV.

§ 6 Ro i leilighetene

På virkedager mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. Nødvendig ferdsel i trapper og ganger må skje så stille som mulig. Lydnivået i leilighetene må heller ikke være så høyt at det er til sjenanse for omgivelsene.

Unødig smell ved lukking av entredør må unngås. Det må påses at barn ikke leker eller oppholder seg i trappeoppganger, korridorer og i heisen.

Musikkundervisning tillates ikke.

Vedvarende banking og bruk av sag eller elektrisk drill er kun tillatt på hverdager (mandag - fredag) inntil kl. 19.00.

Dersom arbeidet varer mer enn 1 dag, skal naboer og beboere varsles, og oppslag henges opp på oppslagstavlen med angivelse av beregnet varighet. Man må planlegge og begrense slikt arbeid. Innvendinger fra naboer og beboere må respekteres. På lørdager må slik virksomhet ikke påbegynnes før kl. 10.00 og skal avsluttes før kl. 16.00.

På lørdag og andre dager før helligdager skal det være nattero mellom kl. 24.00 og kl. 09.00

Det er ikke tillatt med noen form for næringsvirksomhet som medfører kundebesøk fra seksjoner som ikke er godkjent for formålet. Dispensasjon kan innvilges av styret såfremt dette ikke kommer i konflikt med kommunale vedtekter.

Søn.- og helligdager skal det være normal ro i bygget.

§ 7 Utleie

Sameier plikter straks og senest etter 1 uke å melde fra til styret om utleie av leilighet med opplysninger om leietakers navn. Disse opplysningene skal kun brukes til internt bruk av styret (taushetsplikt) når kontakt mellom styret og sameierne/beboerne er nødvendig.

Sameierne er ansvarlig ovenfor sameiet at leieren følger ordensreglene, inkl. særinstrukser. Sameierne er ansvarlig ovenfor sameiet for eventuelle skader og ulemper forårsaket av leietakeren, sameieren selv eller deres besøkende.

Alle utleiere plikter å gi en kopi av husordensreglene til leietaker og å påse at de blir overholdt.

Sameiere som selger sine leiligheter, plikter å melde dette til styret med opplysninger om den nye sameierens navn, overdragelsesdato, og dato da den nye sameieren er ansvarlig for betaling av seksjonens andel av fellesutgiftene.

Husordensreglene og sameiets vedtekter skal overleveres av selgeren til den nye sameieren.

§ 8 Sameiets fellesareal og fellesanlegg av enhver art

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen. Disponeringen av fellesrom og anlegg er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

§ 9 Innvendige forandringer

Innvendige forandringer i den enkelte seksjon er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade, sjenanse eller forårsake verdiforringelse for andre sameiere (sameiets vedtekter § 3, 2. ledd).

§ 10 Utvendige arrangement

Utvendige arrangement på bygning er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret.

§ 11 Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene krever simpelt flertall av de fremmøtte stemmeberettigede på årsmøtet

VEDTEKTER

for

NESØYA BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 14. februar 1974.
Endret på årsmøtet 2. april 2008, 30. april 2014, 25.april 2018 og 04. april 2019

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 40, bnr. 277 i Asker er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 14. februar 1974 delt opp i 44 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte, 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 el.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.

Registrering i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2
Seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v.

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 anlegge 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.

Seksjonseiere som bor i Nesøya sameie skal ha første prioritet til garasjeplassene. Deretter leietakere.

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Denne bestemmelsen skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig 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
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. 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.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter 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.

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk.

Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er også ansvarlig utskifting av vinduer. All utskifting skal godkjennes av styret før utskifting finner sted.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

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

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 boligsameiet.

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

§ 6
Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.

c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 7
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong/terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 8
Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av styret utfra størrelsen på andelene.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne på samme måte som felleskostnadene.

§ 9
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

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

§ 10
Vedlikeholdsfond

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

§ 11
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten skriftlig informasjon til styret.

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

Eier 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 gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt, jfr. eierseksjonsloven § 39.

Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at seksjonseier gis et salgspålegg.

§ 13
Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen utgangen av juni skal det avholdes ordnært årsmøte. Innkalling til årsmøte skjer via e-post med minst 8 dagers varsel, høyst 20 dagers varsel, til e-postadresser som styret har fått fra de respektive seksjonseierne. Det er den enkelte seksjonseier sitt ansvar å påse at styret har korrekt e-postadresse. De som ønsker det, har krav på å få tilsendt innkallingen på papir. Årsmøte 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 innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 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 av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Årsmøtet skal holdes når minst to seksjonseiere, som tilsammen 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 resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn 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. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
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. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. 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 bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
3. Endring i fordeling av felleskostnader
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
5. 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.

Ved salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, eller oppløsning av sameiet, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner § 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

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

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

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jfr eierseksjonsloven § 60.

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter 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

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talsrett 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
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har boligsameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende 2 G til enver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven § 31.

§ 19
Tvister

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

§ 20
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets 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.

§ 21
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nesøya Sameie tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Nesøya Eldres Vel

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tommy Tufte

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 15 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 16 fullmakter, totalt 31 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Elin Nordbye valgt av en seksjonseiere til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 110.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Rydding – prioriteres, innmeldt av Geir Dahlskås/ Bente Lolleng
Forslag til sak er vedlagt i innkallingen.

Vedtak:
Forslag til vedtak er vedlagt i innkallingen.

Forslaget ble nedstemt med 12 stemmer for og 19 imot.

5.2 Brannsikring – må prioriteres, innmeldt av Geir Dahlskås/ Bente Lolleng
Forslag til sak er vedlagt i innkallingen.

Vedtak:
Forslag til vedtak er vedlagt i innkallingen.

Forslaget ble nedstemt med 12 stemmer for og 19 imot.

5.3 Nye husordensregler, innmeldt av Geir Dahlskås/ Bente Lolleng
Forslag til sak er vedlagt i innkallingen.

Vedtak:
Forslag til vedtak er vedlagt i innkallingen.

Forslaget ble nedstemt med 5 stemmer for og 26 imot.

5.4 Vedlikeholdsbehov - prioriteres, innmeldt av Geir Dahlskås/ Bente Lolleng
Forslag til sak er vedlagt i innkallingen.

Vedtak:
ABBL tar kontakt med styret for å utarbeide en ny vedlikeholdsrapport for en 5årsperiode.

Vedlikeholdsrapporten publiseres på min side på ABBLs portal.

5.5 Dugnad, innmeldt av Geir Dahlskås/ Bente Lolleng
Forslag til sak er vedlagt i innkallingen.

Vedtak:

Forslag til vedtak er vedlagt i innkallingen.

Enstemmig vedtatt.

6. Budsjett for 2025
Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder ikke på valg. På valg i 2026.

7.2 Valg av styremedlemmer
Per Reidar Andersen tar gjenvalg som styremedlem.

Bente Lolleng fremmet et benkeforslag om å stille som motkandidat til Per Reidar Andersen ved valg av styremedlem.

Vedtak:
Avstemming ved valg:
Bente Lolleng 9 stemmer
Per Reidar Andersen 22 stemmer

Per Reidar Andersen ble valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

7.3 Valg av varamedlemmer
Det skal velges tre varamedlemmer.

Johan Leon Amundsen tar gjenvalg som varamedlem for ett år.

Bente Lolleng tar gjenvalg som varamedlem for ett år.

Alf Morten Svendsen tar gjenvalg som varamedlem for ett år.

Lise Homlund fremmet et benkeforslag om å stille som varamedlem.

Vedtak:
Johan Leon Amundsen ble valgt som varamedlem for ett år.

Bente Lolleng ble valgt som varamedlem for ett år.

Lise Homlund ble valgt som varamedlem for ett år.

Enstemmig vedtatt.

Protokoll for Nesøya Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tommy Tufte (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Elin Nordbye (sign.)	02.05.2025

Nesøya Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til digitalt ordinært årsmøte i Nesøya Sameie

Det innkalles herved til digitalt ordinært årsmøte i Nesøya Sameie

Frist for avstemming: Fredag 19.04.2024 kl. 21:00

Sted: Digitalt på https://abbl.bbl.no/minside

Den digitale generalforsamlingen er delt inn i to perioder:

Høringsperioden (Fra 15. april kl. 09:00 til 17. april - kl. 15:00)

1. Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene via det digitale ekstraordinær Generalforsamling. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom slutt høringsperiode til start avstemmingsperiode der møte ikke vil være tilgjengelig.

Avstemmingsperioden (19. april kl. 09:00 til 19. april kl. 21:00

2. Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

Digital ordinær generalforsamling via Min Side: https://abbl.bbl.no/minside

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Tommy Tufte

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Ida Johnsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 110.000 til intern fordeling. (ingen endring siden 2020)

5. Saker fra styret

5.1 Styret minner alle seksjonseiere og beboere om viktigheten av å lese og følge husordensreglene.

Styret vil også minne alle seksjonseiere og beboere om viktigheten av å lese og følge husordensreglene.
Seksjonseier som leier ut sin seksjon plikter å forsikre seg om at reglene er lest og forstått av leietagere (vedlegg i leiekontrakten)
Det oppstår stadig utfordringer rundt parkeringsplass, biler, nattero (for eksempel høy musikk og bruk av vaskemaskin) og avfallshåndtering.
Disse reglene som er tidligere (2021) vedtatt av årsmøtet skal sikre generell trivsel for alle i sameiet.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.2 Styret er opptatt av å løse utfordringen med uvedkommende stadige misbruk av sameiets avfallssystem

Styret er opptatt av å løse utfordringen med uvedkommende stadige misbruk av sameiets avfallssystem.
Dette er et økende problem som koster sameiet penger og som vil føre til økte fellesutgifter.
Vi oppfordrer derfor alle seksjonseiere og beboere til å være årvåkne og å hindre slikt misbruk.
Hvis mulig også å ta kontakt med personer som treffes i ferd med å kaste sitt søppel / avfall hos oss og be dem reise til Kommunal avfallsplass.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Saker fra beboere

6.1 Renhold, rydding, sykler - 1

Forslagsstiller: Bente Lolleng og Geir Dahlskås:

Rengjøring av oppgang heis og ganger har ikke fungert de siste årene og har ikke vært regelmessig utført med de ulemper dette medfører i form av skitne gulv i fellesarealene.

Forslag 1:
Vi ønsker ukentlig vask av fellesområdene samt ukentlig rydding av søppel og papir ute og i inngangsparti og ved postkasser. Dette er allerede igangsatt og vi ønsker at ordningen blir permanent. Gårdsplass på nordsiden av bygget er stadig og langvarig forsøplet og fremstår lite tiltalende da møbelrester , madrasser og annet skrot etterlates ved søppelkassene.

Det antas at både beboere, utleier og uvedkommende er syndere ... Slike tilstander blir fort sedvane dersom sameiet ikke tar tak i problemet og jevnlig holder plassen fri for avfall . Etterlatte gjenstander oppfattes som invitasjon til ytterligere dumping av søppel.
For å få bukt med problemet foreslås følgende:

Forslag til vedtak: Vi ønsker ukentlig vask av fellesområdene samt ukentlig rydding av søppel og papir ute og i inngangsparti og ved postkasser. Dette er allerede igangsatt og vi ønsker at ordningen blir permanent. Gårdsplass på nordsiden av bygget er stadig og lan gvarig forsøplet og fremstår lite tiltalende da møbelrester , madrasser og annet skrot etterlates ved søppelkassene.

Styrets innstilling: Styret ønsker at man stemmer **MOT** forslaget. Renhold innvendig felles områdene ble høsten 2023 inngått i avtale med ISS om full vask av alle ganger, trapper og heis hver annen uke. Reklame søppel ol. tar en beboer og Per Reidar seg av. Plassen bak Kiwi blir totalt ryddet uke 15 og gir da P-plass til 2 biler.

6.2 Renhold, rydding, sykler - 2

Forslag 2:
Det bygges søppelskur med lås slik at kun beboere får adgang . Skuret skiltes med bruk kun for Sameiet. Forslag til plasser ing er langs veggen i området der kassene står i dag og i sammenheng med et sykkelskur (se forslag 3) Dette innebærer muligens en mindre
utviding av arealet på byggets nordvestre hjørne

Forslag til vedtak: Det bygges søppelskur med lås slik at kun beboere får adgang . Skuret skiltes med bruk kun for Sameiet. Forslag til plasser ing er langs veggen i området der kassene står i dag og i sammenheng med et sykkelskur (se forslag 3) Dette innebærer muligens en mindre
utviding av arealet på byggets nordvestre hjørne

Styrets innstilling: Styret ønsker at man stemmer **MOT** forslaget. Søppelskur med lås er tidligere forsøkt. Folk mister nøkkel, og/eller søppelet plasseres direkte utenfor (slik som i vinter).

6.3 Renhold, rydding, sykler - 3

Slik det er i dag skjer det jevnlig merker/spor/ skade på vegger , gulv og i flater i heis fordi sykler transporteres til og fra leilighetene. Dagens løsning med sykkelstativet som står på nordsiden av bygget fungerer dårlig pga hærverk og tyveri.

Forslag 3:
Det bygges låsbart sykkelskur for beboernes sykler . Det blir forbud mo t å frakte sykler til og fra leilighetene.

Forslag til vedtak: Det bygges låsbart sykkelskur for beboernes sykler . Det blir forbud mo t å frakte sykler til og fra leilighetene.

Styrets innstilling: Styret ønsker at man stemmer **MOT** forslaget. Låsbart sykkelskur har blitt utredet, men de som har de dyreste syklene stoler ikke på et slikt skur og vil ikke benytte seg av det. Sykkelstativet med lås bak Kiwi fungerer greit.

6.4 NB Brannsikring (prioritert forslag) - 1

Forslagsstiller Bente Lolleng og Geir Dahlskås:

Vi har kun en oppgang for alle leilighetene og er sårbare dersom vi blir utsatt for brann.
Forslag 4: Seriekoblede røykvarslere installeres i oppgang og i alle etasjer umiddelbart. Dette arbeidet må prioriteres!

Forslag til vedtak: Seriekoblede røykvarslere installeres i oppgang og i alle etasjer umiddelbart. Dette arbeidet må prioriteres!

Styrets innstilling: Styret ønsker at man stemmer **MOT** forslaget. Dagens røykvarslere fungerer i dag greit. Det vil vurderes skifte av hele anlegget for serietilkobling. Bygget har et dårlig ventilasjonsanlegg og når noen lufter ut leiligheten mot gangen starter nærmeste røykvarsler. Den utfellbare brannstigen fra fellesbalkongen ble montert for ca. 25 år siden. Reglene har etter det endret seg flere ganger, og da høyden fra 4'de etasje til bakken er over 15 meter er ingen slike stiger (selv med ryggvern) godkjent iht dagens normer. Styret har noen ideer til annen løsning, og har kontaktet lokalt byggeteknisk konsulentfirma som kan bidra med dette.

6.5 NB Brannsikring (prioritert forslag) - 2

Forslagsstiller Bente Lolleng og Geir Dahlskås:

Dagens løsning med utfellbar stige fra 4. et asje er ikke tilfredsstillende . Det er behov for en tryggere røm ningsvei fra røykebalkonge ne i e nden av bygget som gir mer beskyttelse for de som bor i de øverste etasjene. Brannvesenet anbefaler ikke den løsningen vi i dag har med utfellbar stige fra 4 etasje.

Forslag 5:
Permanent godkjent rømnings metall stige med beskyttelse monteres fra 4. etasje til 1 etasje.

Forslag til vedtak: Permanent godkjent rømnings metall stige med beskyttelse monteres fra 4. etasje til 1 etasje

Styrets innstilling: Styret ønsker at man stemmer **MOT** forslaget. Dagens røykvarslere fungerer i dag greit. Det vil vurderes skifte av hele anlegget for serietilkobling. Bygget har et dårlig ventilasjonsanlegg og når noen lufter ut leiligheten mot gangen starter nærmeste røykvarsler. Den utfellbare brannstigen fra fellesbalkongen ble montert for ca. 25 år siden. Reglene har etter det endret seg flere ganger, og da høyden fra 4'de etasje til bakken er over 15 meter er ingen slike stiger (selv med ryggvern) godkjent iht dagens normer. Styret har noen ideer til annen løsning, og har kontaktet lokalt byggeteknisk konsulentfirma som kan bidra med dette.

6.6 Nye husordensregler

Forslagsstiller: Bente Lolleng og Geir Dahlskås:

Det ser ut til å være mange utleie leiligheter i blokken. Det er viktig at styret informerer seksjonseierne om sitt ansvar for å gjennomgå reglene nøye med sine leieboere og repetere dem ved behov.

Forslag 6:
Det må vedtas og lages nye husordensregler som distribueres på aktuelle språk til alle beboere/ selveiere.

Forslag til vedtak: Det må vedtas og lages nye husordensregler som distribueres

på aktuelle språk til alle beboere/ selveiere.

Styrets innstilling: Styret ønsker at man stemmer **MOT** forslaget. Husordensregler er nylig endret, men må endres i takt med tid og behov. Nr. 59 er et multifunksjonsbygg med både næring og bolig. Reglene gjelder for alle, men gir noen utfordringer, særlig vedrørende parkering.

6.7 Dugnad

Forslagsstiller: Bente Lolleng og Geir Dahlskås

Forslag 7:

Styret fastsetter dato for dugnad og organisering av arbeider som skal utføres
For eksempel:
Bortkjøring av søppel avlagte møbler etc på gårdsplass
Rydding av røykebalkonger
Maling av heis dø rer og varmeovner i oppgang
Beplanting

Forslag til vedtak: Styret fastsetter dato for dugnad og organisering av arbeider som skal utføres
For eksempel:
Bortkjøring av søppel avlagte møbler etc på gårdsplass
Rydding av røykebalkonger
Maling av heis dø rer og varmeovner i oppgang
Beplanting

Styrets innstilling: Dugnadsansvarlig, frivillig, er tidligere oppnevnt og tiltrådt, men styret vil ta en gjennomgang rundt dette, og hvordan dette fungerer i dag, samt hvordan det vil fungere på best mulig måte for beboerne fremover.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Tommy Tufte, på valg, tar gjenvalg.

8.2 Valg av styremedlemmer

Per Reidar Andersen ikke på valg. På valg i 2025

Presentasjon av forslag til nytt styremedlem fra årsmøtet 2024.

Ida Johnsen er villig til ta styremedlem funksjonen. Ida Johnsen er seksjonseier i Otto Blehrs vei 59 og har eid seksjonen siden 2019 og kjenner således bygget og historien godt. Ida har vært på vara medlemslisten noen år, men stiller nå som kandidat som styremedlem da nåværende styremedlem Liv Clarke er på valg, men Liv tar ikke gjenvalg denne gangen. Ida er 39 år, har Bachelor i Økonomi & Administrasjon og er ansatt i Storebrand

Ida Johnsen stiller som styremedlem.

8.3 Valg av varamedlemmer

Johan Leon Amundsen tar gjenvalg som varamedlem for 1 år.
Alf Morten Svendsen tar gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Bente Lolleng stiller som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Johan Leon Amundsen tar gjenvalg som varamedlem for 1 år.
Alf Morten Svendsen tar gjenvalg som varamedlem for 1 år.
Bente Lolleng stiller som varamedlem for 1 år.

8.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder velges som representant til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Nesøya Sameie
Styret

Nesøya Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Tommy Tufte, Torpveien 37 C
Styremedlem, Liv Schau Clarke, Otto Blehrsvei 59
Styremedlem, Per Reidar Andersen, Tjernåslia 19
Varamedlem, Alf Morten Svendsen, v/Per Reidar Andersen
Varamedlem, Ida Johnsen, Tanumveien 186 C
Varamedlem, Johan Leon Amundsen, Otto Blehrs vei 59

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 36 seksjoner. Selskapets navn er Nesøya Sameie med org.nr.: 991471995 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441919

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 10.000

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

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

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.

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

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 1.001.828

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.

Årsrapport fra styret for året 2023

1. Leieavtale forhandling med Telenor om antenner og utstyr på taket av bygningen. Telenor vil bekoste ny og isolert ståldør med glassfelt ut på taket. Den gamle døren er helt råtten, løsnet og isolerer dårlig.

2. Bærevaiere til heisen måtte skiftes da dette kom som et nasjonalt pålegg av sikkerhets hensyn. Forrige heisfirma hadde aldri skiftet wirene slik som de skulle ihht. lovverket. Vårt nye heisfirma er nøye. Vi har god kontakt og vi er veldig fornøyd med dem.

3. Slamsuging og spyling av kum i kjeller.

4. Det var på nytt en vannlekkasje ned i NEV-lokalet.
Årsaken antas å være samme som sist at kondensvann fra kjøledisker som gikk feil. Men også en teori om lekkasje på et taknedløpsrør.
Skal sjekkes nøyere i 2024.

5. Ingen salg av noen seksjoner i 2023.

6. Blokka har i dag 36 boligseksjoner og 6 nærings seksjoner
17 boligseksjoner var utleid og 2 seksjoner sto tomme i nesten hele 2023

7. Styret har prøvd å starte en prosess med Elvia da Elvia ikke står på listen over seksjonseiere eller betaler noe månedlige felleskostnader for det store transformator-rommet de bruker i kjelleren og som ble etablert i byggeåret for Otto Blehrs vei nr.59 (1968)

8. Styret har alltid hatt allsidige oppgaver og bla. kontakt med forskjellige nødetater eller politi noe som også skjedde i 2023.

9. Det ble montert 5 nye balkonger i 2023 så snart har alle som har innvendig leilighet kjøpt egen balkong.

10 Det var en forsikringsskade i 1 leilighet i 2023 (gammel varmtvannsbereder som lekket)

Styret i Nesøya Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Nesøya Sameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	760 712	749 484	749 500	919 540
Annen driftsinntekt	2	488 227	559 224	549 000	556 500
Sum driftsinntekter		1 248 939	1 308 708	1 298 500	1 476 040
Utgifter					
Lønnskostnad	3	249 539	189 284	211 700	164 000
Annen driftskostnad	4	1 142 841	928 923	1 044 000	1 215 000
Vedlikehold, innkjøp	5	82 439	138 809	150 000	50 000
Påkostning,rehabilitering,investering	6	0	1 068 438	0	0
Sum driftskostnader		1 474 818	2 325 454	1 405 700	1 429 000
Driftsresultat før finansposter		-225 880	-1 016 746	-107 200	47 040
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	9 486	14 918	9 500	9 500
Sum finansposter		9 486	14 918	9 500	9 500
Årsresultat		-216 394	-1 001 828	-97 700	56 540

Balanse Nesøya Sameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		87 721	11 567
Andre fordringer	8	153 388	205 790
Sum fordringer		241 108	217 357
Bankinnskudd, kasse o.l	9	381 777	778 989
Sum omløpsmidler		622 885	996 346
Sum eiendeler		623 185	996 646

Balanse Nesøya Sameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	10	532 838	749 232
Sum egenkapital		532 838	749 232
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 918	113 998
Forskudd felleskostnader		29 736	125 659
Annen kortsiktig gjeld	11	14 693	7 758
Sum kortsiktig gjeld		90 347	247 415
Sum gjeld		90 347	247 415
Sum egenkapital og gjeld		623 185	996 646

Nesøya Sameie

Sted:_____, dato:_____

Tommy Tufte	Liv Schau Clarke	Per Reidar Andersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter Nesøya Sameie

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. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

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

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene 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 fellesutgifter. 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 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	760 712	749 484	749 500	919 540
Sum	**760 712**	**749 484**	**749 500**	**919 540**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Leieinntekt Tralleskur	0	14 653	14 000	14 000
Diverse inntekter	-750	1 750	0	0
Kabel-tv	184 752	184 752	200 000	200 000
Leieinntekter garasjeplasser inne	102 646	74 200	80 000	80 000
Leieinntekter oppstillingsplass ute	0	4 400	5 000	5 000
Leieinntekter antenner på tak	165 639	157 347	150 000	150 000
Leieinntekter lager og bomberom	12 900	12 750	20 000	20 000
Leieinntekter båtplass og ØNB	6 750	62 146	60 000	60 000
Strøm el-bil	11 290	37 726	20 000	20 000
Bod	6 000	9 500	0	7 500
Portåpner, nøkler o.l.	-1 000	0	0	0
Sum	**488 227**	**559 224**	**549 000**	**556 500**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Feriepenger	12 864	0	0	0
Lønn	95 700	48 970	70 500	25 000
Div lønn ikke feriepenger	27	16	0	0
Påløpte feriepenger	0	6 796	10 000	10 000
Styrehonorar	110 000	110 000	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	29 008	22 417	21 200	19 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 814	958	0	0
Bilgodtgjørelse	126	126	0	0
Sum	**249 539**	**189 284**	**211 700**	**164 000**

Boligsameiet har ingen ansatte

Noter Nesøya Sameie

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	33 590	56 945	60 000	60 000
Vann- og avløpsavgift	277 870	218 277	260 000	372 000
Renovasjon	126 654	127 758	135 000	134 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	232 593	197 345	220 000	240 000
Forsikring	94 934	81 181	95 000	105 000
Fellesutgifter	27 374	44 730	50 000	50 000
Forvaltning og revisjon	105 102	101 980	110 000	112 000
Innbetalingsservice	1 628	1 628	2 000	2 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Snøbrøyting/strøing/feiing	101 079	53 056	60 000	70 000
Trappevask	4 500	4 800	5 000	0
Renhold	0	683	0	25 000
Heis service/drift	132 286	36 271	40 000	40 000
Rekvisita, porto, mm	1 001	1 239	2 000	1 500
Leie av lokale	0	0	2 000	0
Gebyr	3 380	2 532	2 500	3 000
Annonser	350	0	0	0
Sum	1 142 841	928 923	1 044 000	1 215 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	0	1 590	0	0
Materialer, redskap, verktøy	1 522	2 771	0	0
Maling, beis, olje	798	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	15 670	8 320	0	0
Heis	3 513	-12 567	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	0	7 738	0	0
Ventilasjon	9 447	0	0	0
Elektriker, materialer	310	21 940	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	2 420	71 833	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	776	0	0	0
Asfalt	36 088	0	0	0
Trafikksikring	0	3 000	0	0
Terrasser/balkonger	1 920	19 284	0	0
Vasking	9 975	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	14 900	150 000	50 000
Sum	82 439	138 809	150 000	50 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Heis	0	1 068 438	0	0
Sum	0	1 068 438	0	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	606	2 132	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	2 500	2 500
Renter plasseringskonto	140	4 592	7 000	7 000
Utbytte Gjensidige	8 740	8 193	0	0
Sum	**9 486**	**14 918**	**9 500**	**9 500**

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	122 138	205 790
Erstatningsmessige skader	31 250	0
Sum	**153 388**	**205 790**

Kortsiktige fordringer

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	377 038	774 397
Sparekonto Boligbanken	4 732	4 592
Skattetrekkskonto	6	0
Sum	**381 777**	**778 989**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	749 232	1 751 060
Fra årets resultat	-216 394	-1 001 828
Sum andre fond/udekket tap	532 838	749 232
Sum egenkapital	532 838	749 232

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	6	0
Arbeidsgiveravgift	6	0
Påløpt arbeidsgiveravgift	959	959
Påløpt arbeidsgiveravgift	856	0
Påløpte feriepenger	6 068	0
Påløpte feriepenger	6 799	6 799
Sum	**14 693**	**7 758**

Note 12 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	748 932	1 750 760
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-216 394	-1 001 828
Årets endring disponible midler	-216 394	-1 001 828
Disponible midler UB	532 538	748 932

Resultat og balanse med noter for Nesøya Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nesøya Sameie

Styreleder	Tommy Tufte (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Per Reidar Andersen (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Liv Schau Clarke (sign.)	22.02.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Nesøya Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Nesøya Sameie årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 2H30N-LGZHE-PZUXE-I76EA-T6MA2-0IXMA

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2H30N-LGZHE-PZUXE-I76EA-T6MA2-0IXMA

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 88.93.xxx.xxx
2024-02-23 22:39:37 UTC
bank ID

Penneo Dokumentnøkkel: 2H30N-LGZHE-PZUXE-I76EA-T6MA2-0IXMA

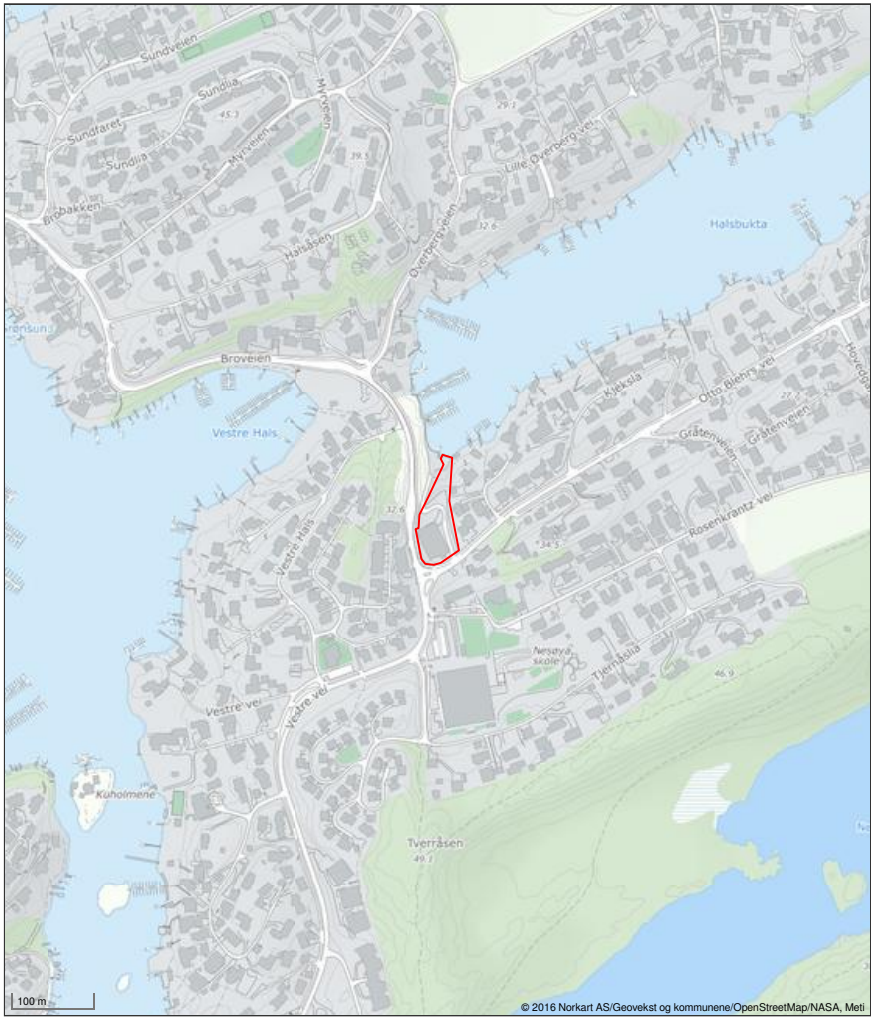
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Utskriftsdato: 14.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 40/277//



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

Asker kommune

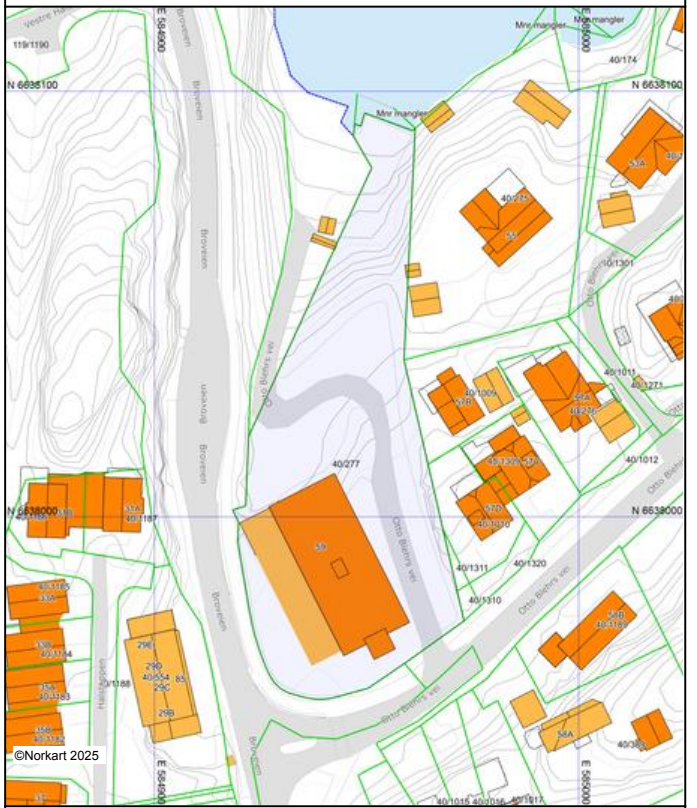
Grunnkart

Eiendom: 40/277/0/12
Adresse: Otto Blehrs vei 59
Dato: 14.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Midlertidig brukstillatelse.

Arbeidssted: Nesöya	Journalnr. 1722/67	Tegn. Dato: Stemplede tegningen datert 19/6-73 av bygningskontrollen tilsyn vedlagt.
Arbeidets art: Nybygg	Innlevert 9/5-67	
Bygningens art: Forretning- og boligbygg		
Byggherre: Nesöya Senter A/S		
Ansvarshavende: Adv. Olav Øyehaug		

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom ..... Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen ..... 1/10-73.

1. Gjenstående arbeider i tilfluktsrom må utføres innen 1/9-73.
2. Arbeider som gjenstår med ventilasjonsanlegget må utføres slik at dette virker etter sin hensikt.
3. Det må vurderes en bedre sikring mot vinduer i trappehuset.
4. Taket må ikke benyttes som oppholdsplass.
5. Diverse mindre bygningsmessige etterarbeider
6. Fullførelsen av utvendige anlegg gjenstår.

Det vises til særskilt garanti på kr 80.000,- som er stillet som sikkerhet for fullførelsen av gjenstående arbeider.

Vi tør be Dem melde ny kontroll når ovennevnte arbeider er utført.
Bygningen er oppført i overensstemmelse med aprobert byggemelding.
Før ferdigattest kan gis må ny befaring foretas og eventuell ny mangelliste oppsettes.

Asker kommune, bygningssjefen, den 21/6-73.

Jan O. Stenersen
Bygningssjef.

Asker kommune

Prosjekt- og byggtjenester A/S
Postboks 2522

3003 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	SWOLL S02/02916	L45 -BY40/277 L000983/04	13.01.2004

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S02/02916.

GNR. 40, BNR. 277 FERDIGATTEST FOR FASADEENDRING
OTTO BLEHRS VEI 59 TILTAKSHAVER: NESØYA SAMEIE

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt 09.01.04.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34.
Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Kopi til:
Nesøya Sameie, Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

Telefon 66 90 90 00
Telefax 66 76 80 88
E-post bygning.regulering@asker.kommune.no

Bankgiro 6003 06 79000
Org.nr. 944 382 038 mva.

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.: 02/0829 | Side: 1 av 1

Gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 10 | Bnr. 277 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr.
Adresse: Otto Blehrs vei 59 | Postnr. 1397 | Poststed NESØYA

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☒ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☒ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver: Prosjekt- og byggtjenester as
Dato: 08.01.2004 | Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: GEIR AMUNDSEN

ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER
Reg.nr. | Saksbeh.
09 JAN 2004
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
U.off.

Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Kontrollerklæring

Vedlegg nr.: G- 1 | Kommunens saksnr.:

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune:
Asker Kommune
Postboks 353, Postboks 353
1372 ASKER

- **Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 10 | Bnr. 277 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr.
Adresse: Otto Blehrs vei 59 | Postnr. 1397 | Poststed NESØYA

Foretak

Foretak: Prosjekt- og byggtjenester as | Organisasjonsnr.: 965178228
Adresse: Gilhusveien 15 | Postnr. 3400 | Poststed LIER
Telefon: 32 84 08 70 | Telefaks: 32 84 08 75 | Kontaktperson: Stein Amundsen | Mobiltelefon: 975 92 677

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

SØK 040.2, UTF 040.2, KUT 040.2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett av dato 28.06.2002 og kontrollplan for viktige og kritiske områder av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger:
Konrollplaner og sjekklister

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER
Reg.nr. 000634/04 | Saksbeh. SWO
09 JAN 2004
Ark.kode P BY 40/277
Ark.kode S 242 & 246
Saksnr. 02/02916-006
U.off.

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato: 08.01.2004 | Foretakets underskrift | Gjentas med blokkbokstaver: GEIR AMUNDSEN

Copyright NBR Nr. 5149 Nr. 705149 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Asker kommune

Prosjekt- og byggtjenester A/S
Postboks 2522

3003 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SWOLL S02/02916	L42 &47-BY40/277 L037307/03	10.12.2003

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S02/02916.

GNR 40, BNR. 277 FASADEENDRING GJENMURING AV VINDUSFELT- PURRING OTTO BLEHRS VEI 59 TILTAKSHAVER: NESØYA SAMEIE

Vi viser til tillatelse i brev dat 20.08.02.

Dersom arbeidet er avsluttet, ber vi omat det sendes inn anmodning om ferdigattest vedlagt kontrollerklæring for kontroll av utførelse.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Kopi til:
Nesøya Sameie, Otto Blehrs vei 59, 1397 NESØYA

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 76 80 88
E-post
bygning.regulering@asker.kommune.no

Bankgiro
6003 06 79000
Org.nr.
944 382 038 mva.

Utskriftsdato: 14.05.2025

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.**	277	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Otto Blehrs vei 59, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 95 m^2 **Arealbruk** Parkering,Nåværende
	Delareal 4 155 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Småbåthavn,Nåværende

Delareal	4 256 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022089D
Navn	Otto Blehrs vei / Nesøya skole
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.09.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/176/89D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** KL.A

Id	022097
Navn	Forretningssentrum Nesøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.05.1965
Delarealer	**Delareal** 4 142 m^2 **Formål** Forretning

Id	022094
Navn	Nesøya, Vestkysten, (utpars. vilkår)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.1926

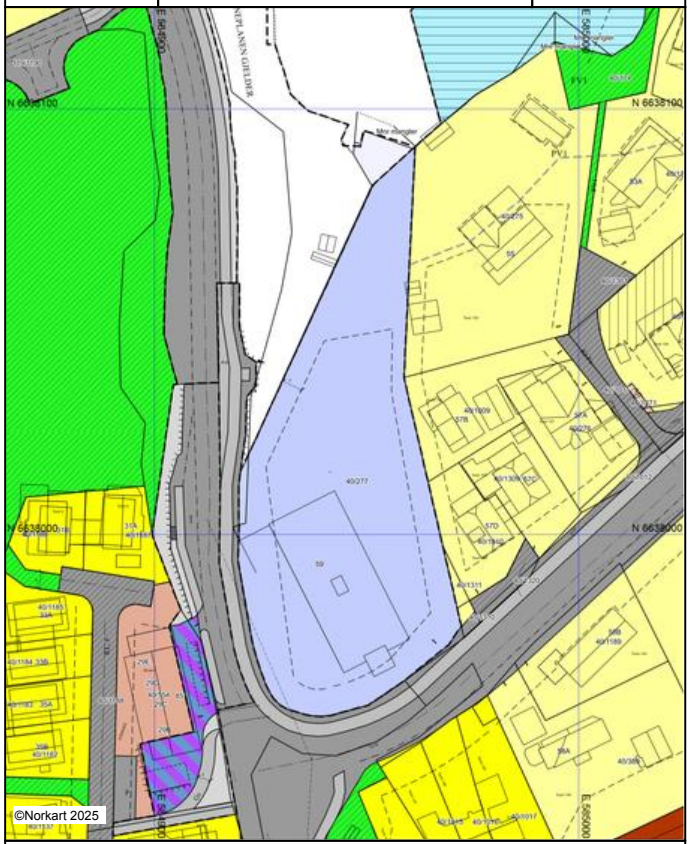
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/277/0/12
Adresse: Otto Blehrs vei 59
Dato: 14.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

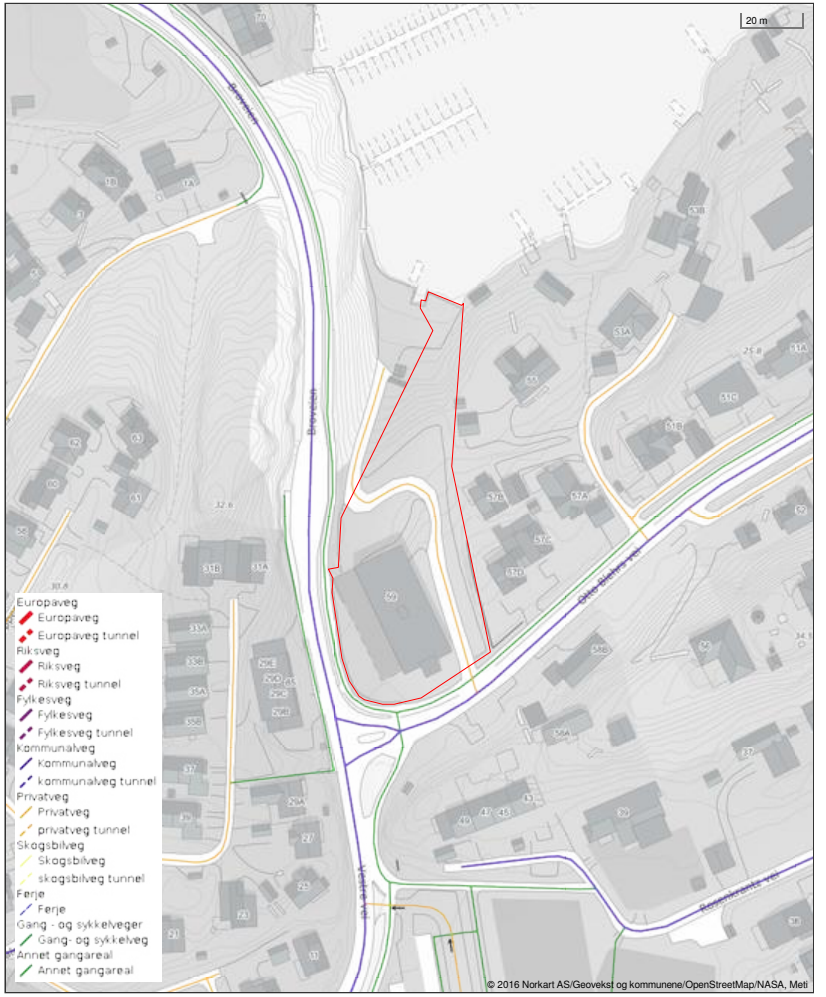
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Almennyttig barnehage
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Kontor/Industri
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Strandlinje sjø
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 14.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/277//



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

Asker kommune

Ledningskart

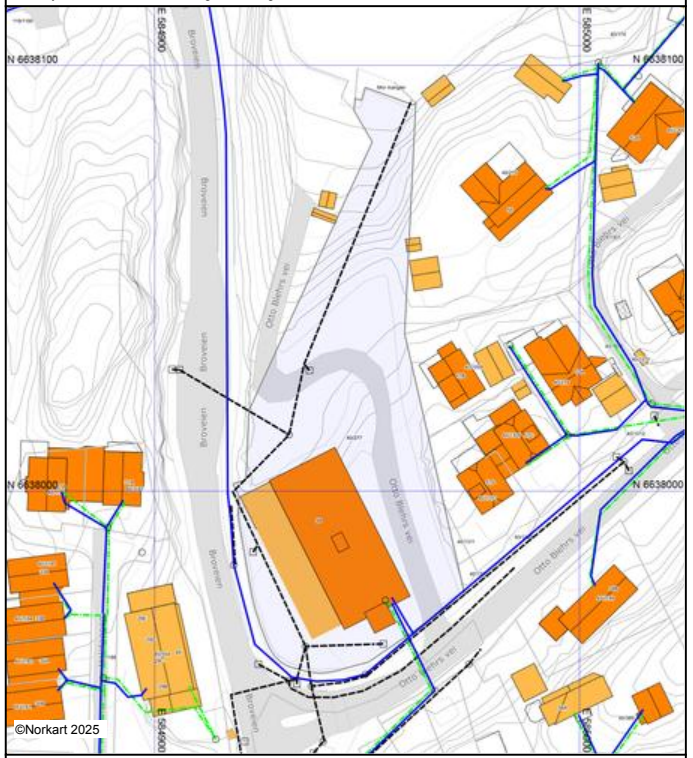
Eiendom: 40/277/0/12
Adresse: Otto Blehrs vei 59
Dato: 14.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0124/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Otto Blehrs vei 59 1397 NESØYA

Betegnelse: Gnr 40, bnr 277, snr 12 i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no