





Velkommen til

Sokkafaret 22, 3478 Nærsnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sokkafaret 22,
3478 Nærsnes

Lys 3-roms selveierleilighet fra 2016 | Markterrasse |Gasspeis i stue |Carport m/ elbillader | Oppgradert kjøkken i 2018

Velkommen til Sokkafaret 22! En lys og moderne 3-roms selveierleilighet med romslig markterrasse og fast carportplass med elbillader.

Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Nærsnes med kort vei til kystbarnehage, skole og flotte turområder ved Oslofjorden. En kort kjøretur unna ligger Rortunet senter med flere fasiliteter som apotek, frisør og treningssenter. Stuen og kjøkkenet danner et åpent og sosialt allrom med god plass til sofagruppe og spisebord med en lun gasspeis. Fra stuen og kjøkkenet er det utgang til en markterrasse. Videre byr boligen på to gode soverom og et flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

Høydepunker:
- Markterrasse på 21m²
- Fast biloppstillingsplass m/ elbillader
- Sigdal-kjøkken oppgradert i 2018
- To eksterne boder



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Malin Rowe
Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 473 33 368
E-post: malin.rowe@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000
Andel fellesgjeld	kr	49 289
Pris ink fellesgjeld	kr	4 039 289
Omkostninger	kr	102 072
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 141 361
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 186

BRA Total/BRA-i	72/67 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2016
Etasje	1
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Sokkafaret 22, 3478 NÆRSNES

Registerbetegnelse
Gnr. 243, bnr. 575, snr. 12, ideell andel 1/1
i Nærsnes Boligsameie med orgnr.: 917431140 i Asker kommune.

Etasje
1

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten har en attraktiv og rolig beliggenhet i Sokkafaret på Nærsnes i Asker kommune. Nabolaget preges av etablert småhusbebyggelse og naturskjønne omgivelser, med skogen tett innpå og sjøen en kort spasertur unna. Her bor du tilbaketrukket i et fredelig og barnevennlig bomiljø ved Oslofjorden, med trygge rammer og enkel tilgang til hverdagens gjøremål.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel, med både Nærsnes barneskole og Nærsnes kystbarnehage innen gangavstand fra boligen. Lokale ærend og dagligvarehandel gjøres greit på den søndagsåpne Joker-butikken på Nærsnes en kort gåtur unna. For et mer omfattende utvalg av forretninger, apotek, kaféer og øvrige servicetilbud ligger Rortunet senter i Slemmestad en kort kjøretur unna.

Nærområdet byr på rike tur- og friluftsmuligheter gjennom hele året. Kyststien strekker seg langs fjorden med flotte badeplasser, svaberg og fiskeplasser, mens skogsstiene innover mot Bårsrudtjern og Kjekstadmarka byr på fine badevann, stinett og oppkjørte skiløyper om vinteren. Nærsnes og Åros Idrettsforening har fotball- og ballbaner like i nærheten, og i Nærsnesbukta finnes et trivelig maritimt miljø med båtforening og kystlag.

Kollektivtilbudet gir gode pendlermuligheter mot både Asker og hovedstaden. Nærmeste bussholdeplass i Baarsrudveien ligger en kort gåtur unna, med busslinjer mot Asker sentrum samt ekspressruter til Oslo. Fra Slemmestad brygge, en kort kjøretur fra eiendommen, går det dessuten hurtigbåt direkte inn til Aker Brygge for en behagelig reisevei sjøveien.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Skolekrets
Boligen sokner til Nærsnes barneskole og Slemmestad barneskolekrets.

Offentlig kommunikasjon
Området har gode kollektivforbindelser med buss og tog i nærheten. Det er omtrent 9 minutters gange til Baarsrudveien, hvor busslinjene 250, 250N og 255E stopper. Heggedal stasjon ligger cirka 15 minutter unna med bil og betjenes av tog på linje L1, med forbindelser mot blant annet Asker og Oslo. Oslo lufthavn Gardermoen kan nås på cirka 1 time og 11 minutter med bil.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 67 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 72 m²
TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 67 m² Entré, to soverom, bad, stue/kjøkken og to boder
BRA-e: 5 m² to eksterne boder

TBA fordelt på etasje
1. etasje
21 m² Terrasse

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med

byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.10.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter, oppført i 2016. Treroms eierseksjon i småhus. Leiligheten ligger i 1. etasje med markterrasse. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med trepanel. Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende kledning. Det er registrert musebånd/ sperre ved stikkprøver. Etasjeskille/gulv mot grunn med støpt plate på mark. Bygningen har grunnmur i betong og betongfundamenter skjult under bakkenivå. Grunnforhold/byggegrunn er ukjent og ikke undersøkt. Bygningen er oppført med ringmur og støpt plate på mark. Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeåret, i hovedsak skjult under terreng.

Tak:
Yttertak i oppfôret betongdekke, tekket med takpapp/folie. Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Øvrige beslag i metall. Snøfangere.

Pipe/Ildsted:
Det er gasspeis i stue/kjøkken.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Dører:
Ytterdør i tre. Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2015. Glatte innvendige dører.

Balkong/terrasse:
Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 21 m². Terrassebord på bjelkelag og levegger i trekonstruksjon.

VVS-installasjoner:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i himling i bad og fordelerstokk i bod ved VVB. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet. Stoppekran er lokalisert i bod. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Varmtvannsbereder på 130 liter, produsert i 2016, montert i bod med fast tilkoblingspunkt for strøm. Automatisk vannstopper er montert i bod. Våtrommet er utført med plastsluk og foliemembran/vanntett sjikt.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken, boder og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil på vegg. Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

Tekniske detaljer:
Røykvarsler er montert i entré og stue/kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler

er ifølge eier lagt i bad.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Bravida Norge AS datert 13.04.2016, arbeidene gjelder:
- El. installasjoner i henhold til arbeidstegning E433-03-01 og E433-03-02 Arb. beskrivelse MEd/ E/ 11 AV NE/ fo Kun tilkobling av badekabin med SINTEF Certificasion nr. 2183 og utført etter NEK-7-701:2008 4.utgave

Det er fremvist samsvarserklæring av Martin R. Nilsen datert 07.10.2026, arbeidene gjelder:
- Montering av lamper i leilighet; Stue, kjøkken, over spisebord, gang, bod ute, bod på terrasse, soverom, utelampe terrasse.
- Montering av xcomfort styresystem på all belysning i leilighet, utenom badet. Utskiftning av downlights på bad til Plejd m/ dimmer.
- Utskiftning av termostat på bad. Montering av 1 dobbel stikkontakt på hver side av seng på soverom.
- Montering av Elbillader i carport.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. TG2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold, normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjon. Forholdene medfører økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på kledningen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng samt utføre nødvendig vedlikehold og lokal utbedring av skadet/oppsprukket panel.

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/ sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Overflater - gulv | TG2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. Slitasje, merker og riper i gulvoverflater kan medføre redusert estetisk uttrykk og økt behov for vedlikehold eller oppgradering over tid. Det anbefales normalt vedlikehold av gulvoverflatene. Oppgradering, overflatebehandling eller utskifting må påregnes ut fra slitasjegrad, ønsket standard og videre bruk.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er registrert at varmtvannsberederens sikkerhetsventil jevnlig slipper ut vann. Dette kan skyldes trykkøkning i anlegget og/eller redusert funksjon på sikkerhetsventilen. TG2 er gitt på grunn av registrert lekkasje/drypping fra sikkerhetsventilen. Forholdet bør undersøkes av rørlegger for å avklare årsaken. Sikkerhetsventilen og trykkforholdene i anlegget bør kontrolleres, og nødvendige tiltak utføres.

- Terrengforhold | Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen på baksiden av boligen, og det er av den grunn gitt TG2. Fall mot bygningen kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, med risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Terrenget bør justeres

slik at overflatevann ledes bort fra bygningen, eller det må etableres andre egnede tiltak for sikker bortledning av overvann.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Helse, miljø og sikkerhet

- Branntekniske forhold | Boligen mangler håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Leiligheten disponerer én biloppstillingsplass i felles carport, merket nr. 22. Det er montert ladeboks for elbil ved biloppstillingsplassen. Lading av elbil faktureres (kr 600).

Sameiets biloppstillingsplasser seksjoneres som fellesareal. Til hver av seksjonene er knyttet bruksrett til en parkeringsplass i fellesanlegg, med unntak av seksjon 36-38 og 48-49. Alle parkeringsplasser i fellesanlegg skal også kunne brukes av besøkende, dog ikke lengre enn 24 timer.
Utbygger har fordelt parkeringsplasser i tråd med ovenstående og egen plan som viser tildelingen utgjør vedlegg 2 til disse vedtekter. Bruksrett til biloppstillingsplass i fellesanlegg som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet kan kun overdras sammen med seksjonen eller til øvrige seksjonseiere i sameiet. Biloppstillingsplasser i fellesanlegg kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i sameiet.

Det gjøres oppmerksom på at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelige for de som har behov for

dem.

Standard
Treroms eierseksjon fra 2016 i byggets første etasje, med en markterrasse på 21 m² og direkte utgang til grønne fellesarealer. Boligen har en praktisk planløsning på ett plan med balansert ventilasjon, oppvarming via gasspeis i stuen samt gulvvarme på badet.

Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk med trestavs parkett på gulvet og malte overflater. Rommet har plass til oppheng av yttertøy og sko, og leder direkte inn til leilighetens øvrige rom.

Stue:
Stuen ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet og har god plass til sofagruppe og sitteplasser. Rommet har trestavs parkett, malte veggflater og en gasspeis integrert i hjørnet. Fra stuen er det direkte utgang via terrassedør til markterrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Over benken er det montert plater på vegg. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator og integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl/frys. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper, samt avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Innredningen ble oppgradert i 2018 med utvidelse av skap og skuffer, nye benkeplater og nye plater på vegg over benkeskap. Rommet har god plass til spisebord.

Bad:
Badet er oppført som en prefabrikkert baderomsmodul fra byggeåret med flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Himlingen er utført med hvite metallplater. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er montert balansert ventilasjon med avtrekksventil på vegg.

Soverom:
Hovedsoverommet har trestavs parkett på gulvet og plass til dobbeltseng. Rommet er innredet med garderobeskap med glatte fronter som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom 2:
Soverom 2 har trestavs parkett på gulvet og malte overflater, med vindu som vender ut mot omgivelsene.

Markterrasse:
Markterrassen i trekonstruksjon er på 21 m² og har adkomst fra stue/kjøkken via terrassedør. Uteplassen har terrassebord på bjelkelag og er skjermet med levegger i trekonstruksjon.

Overflater:
Gulv: Trestavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Himling: Sparklede og malte overflater.

Lagring:
Leiligheten har to innvendige boder. I tillegg disponerer boligen to eksterne boder på til sammen 5 m². Disse er tinglyst som tilleggsdel tilhørende leiligheten.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på:
- mur, hekk, terrasse og levegg
- legging av belegningsstein ved inngangsparti
- utvidelse av kjøkken

Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: entré, stue/kjøkken, to soverom, to boder og bad.

Markterrasse på 21 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Leiligheten disponerer to eksterne boder på til sammen 5 m², samt én biloppstillingsplass (merket nr. 22) i felles carport med elbillader.

Byggeår
2016

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2018:
- Kjøkken pusset opp med utvidelse av innredning, nye benkeplater og plater på vegg over benkeskap

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2019:
- Etablert mur, hekk, terrasse og levegg
- Montert ekstra stikkontakt på soverom

2017:
- Lagt belegningsstein ved inngangsparti

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 15284.6 m²

Beskrivelse av tomten

Felles eiet tomt for sameiet på 15 284,6 m². Felles tomtegrunn er pent opparbeidet med asfalterte internveier og gangveier, belegningsstein, plenarealer, trær og øvrig beplantning, samt felles lekeplasser og felles parkeringsareal med carporter. Tomten ligger i et skrånende terreng bestående av jordmasser, fjell og beplantning. For- og bakhager er seksjonert som fellesareal, hvor den enkelte seksjon er gitt enerett til bruk av utearealet tilliggende seksjonen. En slik bruksrett til sameiets fellesareal er tidsbegrenset og kan endres eller falle bort.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 49 289,-
Omkostninger	Kr 102 072,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 141 361,-

Kjøpsomkostninger

Kr 3 990 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 99 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 100 840 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 113 340 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 3 186,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring og felles driftskostnader.

Felleskostnader: kr 2 145,54
Etterslep felleskostnader: kr 440,54
Lading elbil: kr 600,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 49 289

Lånebetingelser fellesgjeld:
Sameiet har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208598082
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 24.09.2026: kr 3 251 619,-
Andel av saldo: kr 49 289,24
Innfrielsesdato: 30.05.2040
Type Rente: Flytende rente
Rente: 7,05 %

Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. I henhold til vedtektenes § 3 har de andre sameierne panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 11 002 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 5 522,-
- Feiing: kr 205,-
- Vann: kr 5 275,-

Totalt: kr 11 002,-

Eiendomsskatt
Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 017 371 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 069 484 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil

kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer
89120756

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring Asa

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for rekkehus 10 - 15 den 06.12.2019. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 08.04.2015.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Den privat vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende plan er Detaljregulering Nærsnes Syd 2 felt B1-B2 (plan-ID 062720130303), med ikrafttredelse 23.04.2015. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse med delarealer på 4 101 m² (felt BKS2), 3 347 m² (felt BKS1) og 2 503 m² (felt BKS3). Sameiets tomt omfatter for øvrig delarealer regulert til lekeplass (felt BLK1, BLK2, BLK3), parkeringsplasser (felt f-SPP1, f-SPP2, f-SP3, f-SPP4, f-SPP5), gatetun (felt f-SGT1, f_SGT2), renovasjonsanlegg (felt f_R1, f_R2) og annen veggrunn - grøntareal (felt SVG2, SVG3, SVG4, SVG6, SVG7).

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (plan-ID 2020100), med ikrafttredelse 13.06.2023. I kommuneplanen er 15 284 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Eiendommen inngår i bestemmelsesområde #9 Nullvekst sør (15 285 m²) for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, jf. bestemmelse 8.2 om parkeringsnorm.

Eiendommen er registrert med et automatisk fredet kulturminne i matrikkelen (lokalitetsnummer 130073, bosetning-aktivitetsområde, arkeologisk lokalitet, matrikkelført 16.01.2010). Det er ikke registrert kulturminner på selve bygningsmassen. Dersom det under eventuelt grave- eller anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd og reguleringsbestemmelsene § 7.12.

Et friområde ligger inntil eiendommen.

Eiendommen berøres av hensynssone H190 (andre sikringssoner - overvannsanlegg) med et delareal på 566 m². Prosjektert løsning skal vise overvannshåndtering og løsninger for hele planområdet. Vannmengde som føres over til tilstøtende tomter skal ikke være større enn hva de ville vært uten at byggetiltaket ble gjennomført.

Eiendommen berøres av hensynssone H140 (frisikt) med et delareal på 72 m². Frisiktsonene utarbeides i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende veinorm.

Kommuneplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039 (plan-ID 2024100) - Planforslag

Reguleringsplaner under arbeid:
- Detaljregulering for Sokkabekkveien (plan-ID 202515) - Planlegging igangsatt

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2016/477954-1/200 31.05.2016 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 67/4420

2018/1688778-1/200 13.12.2018 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring om rettighet i fast eiendom (vann- og avløpsledninger) avgitt av Nærsnes Boligsameie på vegne av seksjonene 1 til og med 49. Dokumentet gir kommunen tillatelse til adkomst og vedlikehold av offentlige ledninger over eiendommen. Offentlig ledning for drift og vedlikehold er merket med gul skravur på kartskissen i dokumentet.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige

tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Sameiet

Sameie
Nærsnes Boligsameie

Om sameiet
Nærsnes Boligsameie er et eierseksjonssameie bestående av 49 boligseksjoner på eiendommen gnr. 243, bnr. 575 og 576 i Asker kommune (tidligere Røyken). Boligselskapet har organisasjonsnummer 917 431 140, og forretningsførselen ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Saker fra årsmøter:
- Årsmøte 2026 (13.04.2026): Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets overskudd ble overført til egenkapital (reduksjon av udekket tap). Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 39 000,-. Sittende styre valgte å trekke seg etter fremmet mistillitsforslag, og det kalles inn til ekstraordinært årsmøte for valg av tillitsvalgte. Sak om strukturelle skader på trapper/balkonger ble tatt til orientering og overført til nytt styre. Sak om kontrakt med BOVG Eiendomsservice AS ble tatt til orientering med tillit fra årsmøtet.
- Ekstraordinært årsmøte 2025 (12.08.2025): Det ble vedtatt å gjennomføre utvendig maling og beising av fasader ved BOVG Eiendomsservice AS med tilhørende låneutvidelse.
- Ordinært årsmøte 2025 (27.05.2025): Årsrapport og regnskap for 2024 ble godkjent, og styrehonorar for 2024 ble fastsatt til kr 34 500,- med framtidig halvering. Det ble vedtatt en økning i fellesutgiftene på 10 % fra 1. juli 2025, samt inngåelse av toårskontrakt for klipping av fellesområder.

Vedlikehold og pågående saker:
- Utvendig vask, skraping og maling av fasader og gavlvegger utføres av BOVG Eiendomsservice AS med en samlet tilbudssum på kr 1 362 088,- inkl. mva. Prosjektet finansieres ved utvidelse av felleslån.
- Undersøkelser av skadeomfang og råteskader på trapper opp til takterrasser og balkonger har vært oversendt jurist i OBOS for ansvarsvurdering da skadene knyttes til manglende vedlikehold og feil beistype. Oppfølgingen er overført til nytt styre.
- Trefelling og krattrydding langs gjerder og bak bygningene ble gjennomført i samråd med grunneier i 2025.

Fellesfasiliteter omfatter felles utearealer, lekeplasser, carporter og felles parkeringsanlegg.

Bruks- og ordensregler:
- Det er ikke tillatt å drive verksted eller verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler på sameiets eiendom. Biloppstillingsplasser i fellesanlegg kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i sameiet.

- Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal (herunder utskifting av vinduer og dører, utvendige lamper på balkong, oppsetting og fargevalg av markiser, samt endring av utvendige farger) krever styrets godkjenning.
- Styrets godkjenning kreves også for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. Styremedlemmer behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Organisasjonsnummer
917431140

Eierbrøk
67/4420

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. I henhold til vedtektene skal ethvert salg eller bortleie av seksjoner meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Sameiet opplyser ikke om at det ikke er lov med husdyrhold

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes på forespørsel.
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 331 431,- (driftsinntekter kr 1 492 661,- og driftskostnader kr 1 041 908,-, driftsresultat kr 450 753,-).
- Budsjettert resultat for 2026: overskudd på kr 304 130,- (driftsinntekter kr 1 721 000,- og driftskostnader kr 1 276 870,-).
- Negativ egenkapital (udekket tap) pr. 31.12.2025 utgjorde kr -2 008 980,-. Dette skyldes at bygningsmassen i eierseksjonssameier ikke balanseføres, og rehabilitering kostnadsføres løpende.
- Disponible midler pr. 31.12.2025 utgjorde kr -132 735,- (sum omløpsmidler kr 42 960,- og sum kortsiktig gjeld kr 175 695,-). Sameiet har innvilget en kassekreditt på kr 150 000,-, hvorav kr 5 355,- var trukket pr. 31.12.2025.

Vedtatte økonomiske endringer:
- Det ble i ordinært årsmøte 2021 vedtatt at felleskostnadene årlig KPI-justeres i januar.
- Ordinært årsmøte 2025 vedtok en økning i fellesutgiftene på 10 % fra 1. juli 2025.
- Ekstraordinært årsmøte 12.08.2025 vedtok låneutvidelse for finansiering av fasademaling.

Energi

Oppvarming
Gass og elektrisitet. Gasspeis i stue/kjøkken og varmekabler på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
D.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Bortleie av seksjon skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny leietaker. Bruksrett til biloppstillingsplass i fellesanlegg kan ikke leies ut til andre enn beboere i sameiet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Tyder AS
post@tyder.no

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 05.10.2026

Innbo og løsøre
Selger opplyser at følgende ikke medfølger eiendommen:
-pax garderobeskap soverom
-pax garderobeskap/skoskap som står i entré
-vegghengte skap i entré og stue
-alle andre frittstående møbler samt utemøbler
-bilder på vegg

-vegghengt hylle i entré. (knaggene blir)
- vegghengt skostativ

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Nabo har hatt lekkasje i uteboden som ikke har tilknytning til leiligheten, men er tilknyttet til leilighetens egen utebod.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
Ja.
Det er en del maur i hekken/terrassen på sommeren. Brukt middel mot maur for å håndtere problemet
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Det lekker noen ganger fra sikkerhetsventilen til varmtvannsberederen.
Piping i vannrør kan forekomme.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja.
Styrepanelet til ventilasjonen er litt ødelagt, men fungerer
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Hengt opp lamper i div rom
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Ekstra stikkontakt på soverom.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
Ja.
På grusplassen er det siste vi har hørt at det skal bygges leiligheter/rekkehus.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Økning av utgifter på lading av bil.
Økning i fellesutgifter på grunn av vedlikehold av bygningsmassen i sameie.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Mur og hekk. Terrasse og levegg.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Belegningsstein inngangsparti.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Bygget på kjøkken

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja.
Kjøkkenventilator kan bruke litt tid å åpne og lukke seg, men fungerer.
Øverste skuff i fryseren er ødelagt, den midterste mangler.
Et feste til panelovn i stue sitter løst.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Eier
Martin Ravnvik Nilsen

Silje Hall Olavsen

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en

reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med

ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,30 %
Tilstandsrapport fra kr 10 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 3 900
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 700
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 18 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 21 400
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 150 000, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf

- Stylistveileder

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Malin Rowe
eiendomsmeglerfullmektig
malin.rowe@em1ostlandet.no
Tlf: 473 33 368

Ansvarlig megler

Thomas Johnsen
fagansvarlig/eiendomsmegler MNEF
thomas.johnsen@em1ostlandet.no
Tlf: 907 50 092

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.














DES FLEURS


























22





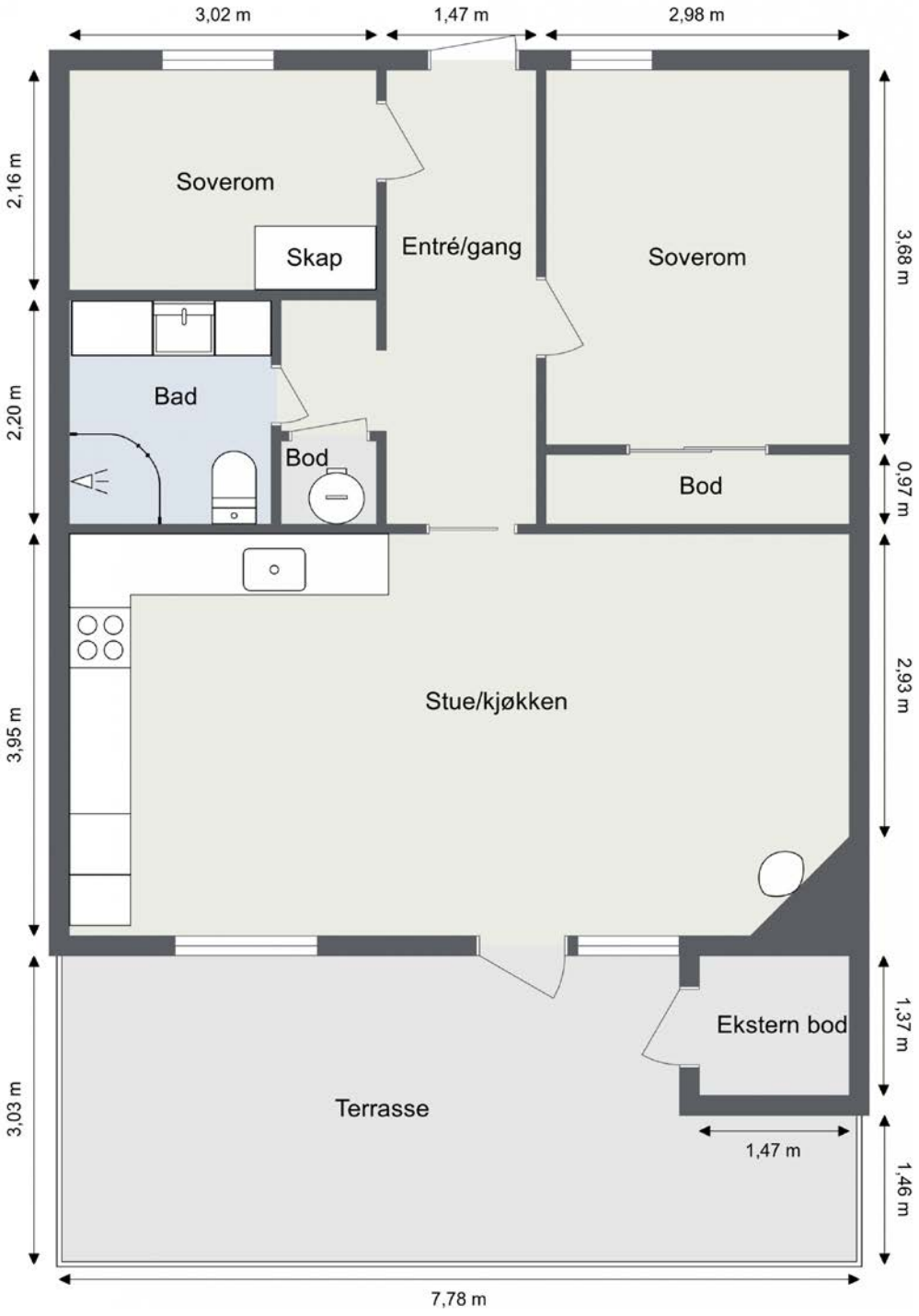






Plantegning

Tyder



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

SOKKAFARET 22

Nabolaget Nærsnes - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Baarsrudveien Linje 250, 250N, 255E	**9 min** 0.9 km
Heggedal stasjon Linje L1	**15 min** 9.7 km
Oslo Gardermoen	**1 t 11 min**

SKOLER

Nærsnes skole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	**9 min** 0.8 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.) 322 elever, 18 klasser	**7 min** 4.9 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 15 klasser	**10 min** 7.1 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 261 elever, 14 klasser	**12 min** 8.6 km
Røyken videregående skole 820 elever	**15 min** 10.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**19 min** 13.4 km

> «Gode oppvekstvilkår for barn. Nærhet til til Oslofjorden og skogen. Et godt sted å bo for liten og stor.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

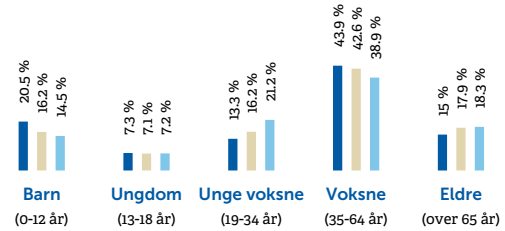
NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nærsnes	1 635	643
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nærsnes kystbarnehage (1-5 år) 59 barn	**4 min** 0.4 km
Nærsnes barnehage (1-5 år) 20 barn	**14 min** 1.3 km
Morbergtoppen Fus barnehage (1-5 år) 89 barn	**5 min** 3.2 km

DAGLIGVARE

Joker Nærsnes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**11 min** 1 km
Kiwi Rortunet PostNord	**6 min** 4.1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

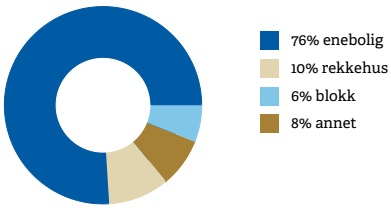
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

Nærsnes fotballbane NÅIF Fotball	5 min 0.5 km
Møteplassen ballbane Nærsnes Ballspill, sandvolleyball	6 min 0.5 km
SATS Slemmestad	7 min
Feel24 Slemmestad	7 min

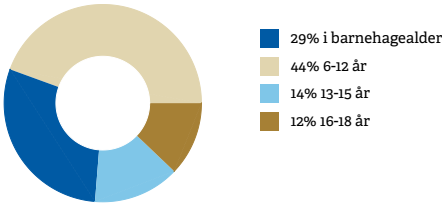
BOLIGMASSE



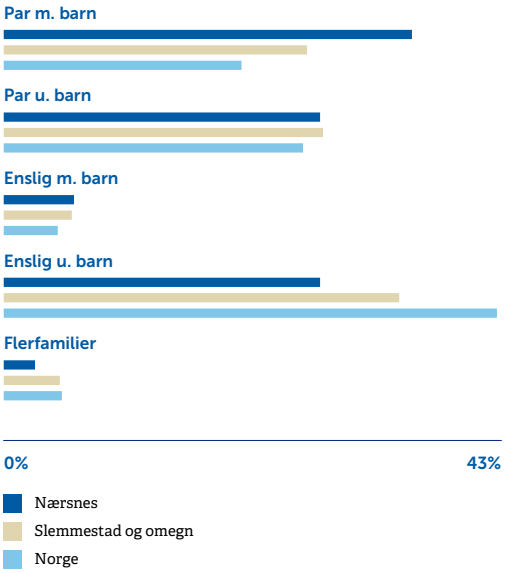
VARER/TJENESTER

Rortunet Senter	7 min
Boots apotek Slemmestad	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



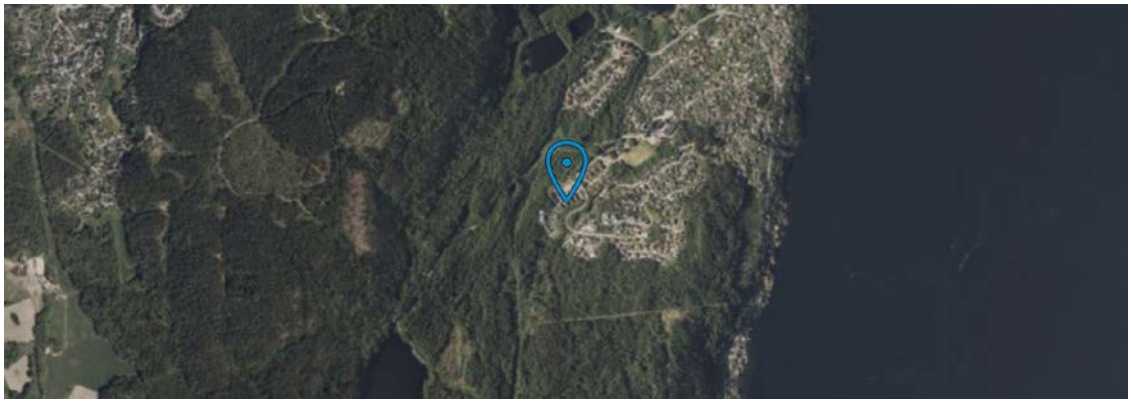
FAMILIESAMMENSETNING

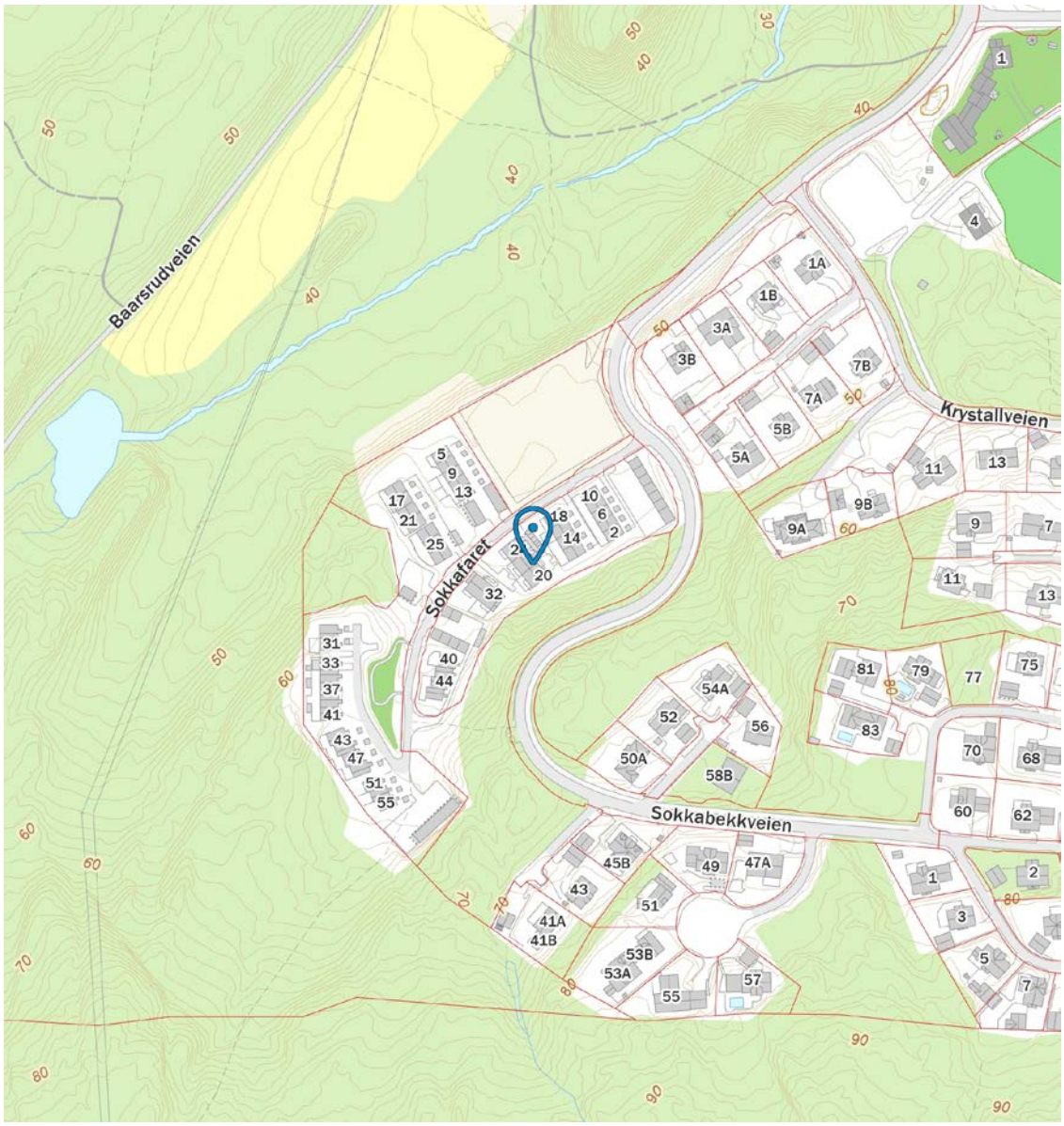


SIVILSTAND

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sokkafaret 22 , 3478 NÆRSNES
ASKER kommune
gnr. 243, bnr. 575, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22405-1260 **Referansenummer:** MF1589

Autorisert foretak: Tyder AS

Tyder

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tyder AS

Tyder består av et team med erfarne og etablerte takstmenn som brenner for å levere kvalitet i alt vi gjør. Vi er opptatt av å levere gode rapporter som gir våre kunder klare, pålitelige svar. Med fokus på innovasjon, tydelighet og høy kvalitet, jobber vi kontinuerlig med å forbedre våre tjenester for å sikre den beste kundeopplevelsen. Se våre nettsider for mer informasjon. www.Tyder.no

Rapportansvarlig



Kristian Haraldseth

kh@tyder.no

924 47 727

Tyder

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Treroms eierseksjon i småhus med to ekstern boder. Leiligheten ligger i 1. etasje med markterrasse.
Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med trepanel. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles carport med elbilader.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

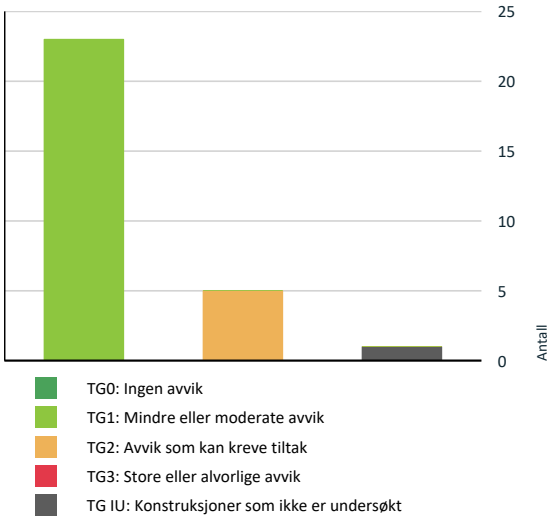
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremvist godkjente plantegninger fra Asker kommune datert 08.04.2015.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Øvrige beslag i metall.
Snøfangere.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk.
Yttervegger er kledd med liggende kledning.
Det er registrert museband/sperre ved stikkprøver.

Vurdering av avvik:
• Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

Tg 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold, normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet.
Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruk

Konsekvens/tiltak
• Forholdene medfører økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på kledningen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng samt utføre nødvendig vedlikehold og lokal utbedring av skadet/oppsprukket panel.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre.
Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 21 m² Terrassebord på bjelkelag og levegger i trekonstruksjon.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Punktet omfatter felles utvendige bygningsdeler som er borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig gulv er belagt med trestavs parkett.

Vurdering av avvik:

• Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje, merker og riper i gulvoverflater kan medføre redusert estetisk uttrykk og økt behov for vedlikehold eller oppgradering over tid.

Det anbefales normalt vedlikehold av gulvoverflatene. Oppgradering, overflatebehandling eller utskifting må påregnes ut fra slitasjegrad, ønsket standard og videre bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling har sparklede malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue/kjøkken

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1. etasje:
Gulv på grunn.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 5 mm.
Totalt avvik i soverom er målt til 4 mm.

Det er målt mindre høydeavvik i gulvet. De målte avvikene ligger innenfor normal toleranse for bygningsdelen, og forholdet er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1).

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Punktet omfatter en vurdering av boligens forhold knyttet til radon. Radon kan ikke påvises ved visuell befaring, og faktisk radonnivå må dokumenteres ved måling.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er gasspeis i stue/kjøkken. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innvendige dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige områder. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller særskilt skadedyrkontroll, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes

TG 1 Fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap i soverom med glatte fronter.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt omfattende FDV- og produktdokumentasjon for det prefabrikkerte våtrommet. Det er blant annet fremlagt produktdokumentasjon/samsvarserklæring fra PartAB samt SINTEF Teknisk Godkjenning nr. 2183 for prefabrikkerte baderomsmoduler. Dokumentasjonen beskriver våtromsmodulens oppbygging og materialbruk, herunder foliemembran/vanntett sjikt med tilhørende tettedetaljer, sluk, rørgjennomføringer samt gulv- og veggkonstruksjoner. Det er i tillegg fremlagt produktdokumentasjon for sanitærutstyr og øvrige komponenter samt tegninger for VVS, elektrisk anlegg og varme.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling har hvite metallplater.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er utført som prefabrikkert baderomsmodul med plastsluk og foliemembran/vanntett sjikt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 30 mm.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil på vegg.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret. Kjøkenet ble ifølge eier pusset opp i 2018 med utvidelse av innredning, ny benkeplater og plater på vegg over benkeskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i himling i bad og fordelerstokk i bod ved VVB. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.

Stoppekran er lokalisert i bod. Hovedstoppekranen er ikke funksjonstestet da den stopper vannet i seksjonen over også.
Vanntrykk er testet og funnet ok.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Funksjon på avløp er testet og funnet ok.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken, boder og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom.
Betjeningsdisplay for ventilasjonsanlegget er plassert i bod. Displayet er knust, men anlegget lar seg fortsatt betjene.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 130 liter, produsert i 2016. Berederen er montert i bod.
Fast tilkoblingspunkt for strøm. Automatisk vannstopper er montert i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at varmtvannsberederens sikkerhetsventil jevnlig slipper ut vann. Dette kan skyldes trykkøkning i anlegget og/eller redusert funksjon på sikkerhetsventilen.

TG2 er gitt på grunn av registrert lekkasje/drypping fra sikkerhetsventilen.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet bør undersøkes av rørlegger for å avklare årsaken. Sikkerhetsventilen og trykkforholdene i anlegget bør kontrolleres, og nødvendige tiltak utføres.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Bravida Norge AS datert 13.04.2016, arbeidene gjelder:
- El. in stal lasjoner i henhold til arbeidstegning E433-03-01 og E433-03-02 Arb. beskrivelse MEd/ E/11 AV NE/ fo Kun tilkobling av badekabin med SINTEF Certificasion nr. 2183 og utf0rt etter NEK-7-701:2008 4.utoave

Det er fremvist samsvarserklæring av Martin R. Nilsen datert 07.10.2026, arbeidene gjelder:
- Montering av lamper i leilighet; Stue, kjøkken, over spisebord, gang, bod ute, bod på terrasse, soverom, utelampe terrasse.
- Montering av xcomfort styresystem på all belysning i leilighet, utenom badet. Utskiftning av downlights på bad til Plejd m/ dimmer.
- Utskiftning av termostat på bad. Montering av 1 dobbel stikkontakt på hver side av seng på soverom.
- Montering av Elbillader i carport.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.



⚠ Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Røykvarsler er montert i entré og stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeåret.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.

Bygningen er oppført med ringmur og støpt plate på mark.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng bestående av jordmasser, fjell, beplanting og opparbeidet tomt på skrående terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen på baksiden av boligen, og det er av den grunn gitt Tg 2.

Konsekvens/tiltak

• Fall mot bygningen kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, med risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen, eller det må etableres andre egnede tiltak for sikker bortledning av overvann.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2016, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2016, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

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

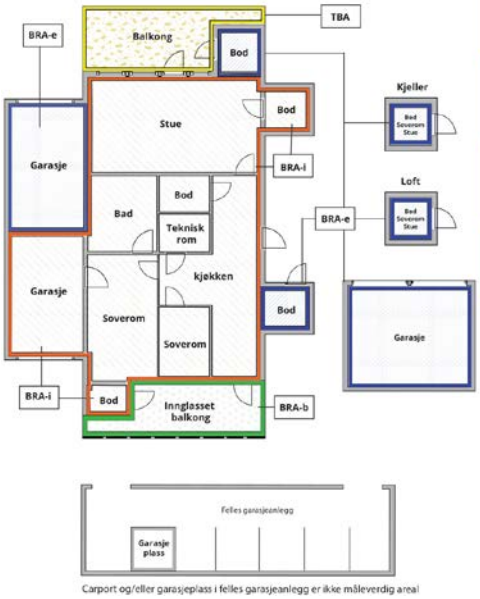
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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)**
Etasje	67	5		72	21
SUM	**67**	**5**			**21**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, bod, bod 2, stue/kjøkken	Ekstern bod, ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger fra Asker kommune datert 08.04.2015.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Kristian Haraldseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	243	575		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sokkafaret 22

Hjemmelshaver
Nilsen Martin Ravnvik, Olavsen Silje Hall

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet i et etablert boligområde på Nærsnes i Asker kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og byr på landlige og naturnære omgivelser, med nærhet til sjøen og gode muligheter for tur- og friluftsaktiviteter.

Det er kort vei til lokale servicetilbud, barnehage og skole, samt gode forbindelser videre mot Slemmestad, Røyken og Asker. Området har bussforbindelser og gir samtidig gode pendlermuligheter mot Oslo og øvrige deler av Asker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomtegrunn er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, plenarealer, trær og øvrig beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten disponerer én biloppstillingsplass i felles carport, merket nr. 22. Det er montert ladeboks for elbil ved biloppstillingsplassen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.04.2015	Det er fremvist godkjente plantegninger fra Asker kommune.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.10.2026	Egenerklæring er mottatt pr. epost.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	
2	08.10.2026	
3	16.10.2026	
4	16.10.2026	
5	16.10.2026	
6	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Olavsen, Silje Hall
29.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Silje Hall Olavsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sokkafaret 22
3478 Nærsnes

3203-243/575/0/12

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Nabo har hatt lekkasje i uteboden som ikke har tilknytning til leiligheten, men er tilknyttet til leilighetens egen utebod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Det er en del maur i hekken/terrassen på sommeren.
Brukt middel mot maur for å håndtere problemet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Det lekker noen ganger fra sikkerhetsventilen til varmtvannsberederen.

Piping i vannrør kan forekomme.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Styrepanelet til ventilasjonen er litt ødelagt, men fungerer

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Hengt opp lamper i div rom
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Ekstra stikkontakt på soverom.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• Ja

På grusplassen er det siste vi har hørt at det skal bygges leiligheter/rekkehus.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• Ja

Økning av utgifter på lading av bil.
Økning i fellesutgifter på grunn av vedlikehold av bygningsmassen i sameie.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Mur og hekk. Terrasse og levegg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Belegningsstein inngangsparti.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget på kjøkken

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Ja**

Kjøkkenventilator kan bruke litt tid å åpne og lukke seg, men fungerer.
Øverste skuff i fryseren er ødelagt, den midterste mangler.

Et feste til panelovn i stue sitter løst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Asker v/Malin Donald Rowe
Bankveien 7, 1383 ASKER
E-post: malin.rowe@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6010260341 . Vår ref.: 6583-1-12 Dato: 24.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nærsnes Boligsameie
Organisasjonsnr:	917431140
Seksjonseier:	Nilsen, Martin Ravnvik
Medeier:	Olavsen, Silje Hall
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Sokkafaret 22, 3478 NÆRSNES
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	243
Bnr.	575

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 89120756.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det ble det vedtatt i ordinært årsmøte 2021 at felleskostnadene årlig blir KPI-justert i januar hvert år, første gang i januar 2022.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208598082
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	3 251 619,00
Innfrielsesdato:	30.05.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 886,09,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostander	2 145,54	
Etterslep: Felleskostander	440,54	
Etterslep: Lading elbil		300,00 fra 01.11.2026
Lading elbil	300,00	600,00 fra 01.10.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	448,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 257,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	30 442,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208598082
Restsaldo:	49 289,24
Kapitalkostnader:	468,04
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 49 289,20,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Richard Sean Sommer, e-post: naersnesboligsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2026 for NÆRSNES BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 917431140
Møtet ble avholdt 13. april kl. 18:00, Nåif Klubbhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Thanh Trung Nguyen

> **Forslag til vedtak:**
> Thanh Trung Nguyen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Lynmo og Trude Hagen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 39000.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 39000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 39000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Mistillitsforslag mot styreleder

Fremmet av: Nina og João da Rocha Ferreira

Mistillitsforslag mot styreleder

Årsmøtet bes om å vurdere styreleders tillit og utøvelse av vervet i lys av styrets arbeid og håndteringen av saker som berører sameiet og seksjonseierne.

Styrets innstilling
Et samlet styre har tillit til nåværende Styreleder, på bakgrunn av mistilliten velger nåværende styre å trekke seg fra sine verv.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret trekker seg.
> ✓ **Vedtatt.**

8. Håndtering av trefelling

Fremmet av: Nina og João da Rocha Ferreira

Årsmøtet bes om å gjennomgå og diskutere styrets håndtering av saken, herunder prosessen som ble fulgt, kommunikasjonen med seksjonseiere, samt eventuelle økonomiske og juridiske konsekvenser for sameiet. Årsmøtet bes også vurdere eventuelle oppfølgingstiltak eller konsekvenser dersom det avdekkes mangelfull håndtering av saken.

Håndteringen av trefelling i forbindelse med naboeiendommen

Styrets håndtering av saken

Styrets innstilling
Saken vedrørende trefelling ble første gang omtalt i styremøte 17. juni med vararepresentant Nina Ferreira til stede. Dette kom som en henvendelse fra beboere i sameiet. Det ble sendt melding til samtlige beboere på vibbo den 8. september om at styret har hatt en befaring med grunneier om felling av trær i sameiet. Se vedlegg for dialog med grunneier.

Vedtak Styret beslutter å gjennomføre felling av trær i tråd med befaring av grunneier og faglig anbefaling fra grunneier.
Tiltaket gjennomføres i samråd med grunneier, og skal utføres av erfarne fagfolk i henhold til gjeldende enbafaling fra grunneier(som har brukt vedkommende i flere tilfeller)
Styret gir [styreleder(Heidi Evensen) / prosjektansvarlig(Stine Fjell) fullmakt til å:
• inngå avtale med valgt leverandør for utførelse av arbeidet,
• koordinere tiltaket med grunneier og den som skal utføre oppgaven
• og sørge for at avfall og virke håndteres i henhold til avtale med grunneier

---

Begrunnelse:
Vedtaket fattes for å ivareta sikkerhet, forebygge skade på bygninger og eiendom, og følge faglig anbefalt vedlikehold av vegetasjon på området.

Forslag til vedtak:
Vi viser til Nina og João da Rocha Ferreira henvendelse vedrørende felling av trær. Vedlagt ligger redegjørelse for prosessen , vedtak og informasjonsflyt til beboere. Styret ser herved saken som avsluttet.

✕ **Ikke vedtatt. Saken tas til orientering. Årsmøtet ser ikke at saken er mangelfullt håndtert av styret, og ser heller ikke at det er behov for videre oppfølging.**

9. Strukturelle skader på trapper i balkonger

Fremmet av: Nina og João da Rocha Ferreira

Årsmøtet bes om å avklare sameiets ansvar knyttet til strukturelle skader på balkonger og hvordan dette ansvaret skal håndteres fremover.

Styrets innstilling
Styret viser til sak vedrørende strukturelle skader på trapper på balkonger.

Gitt sakens karakter og at nåværende styret har bedt om juridisk vurdering fra OBOS (som forventes å være klar før påske), samt at nytt styre tiltrer etter årsmøtet, har styret besluttet at videre behandling av saken overlates til det nye styret.

Nytt styre bes vurdere saken og følge opp videre i tråd med gjeldende regelverk, vedtekter og styrets forvaltningsansvar.

Relevant dokumentasjon og tidligere vurderinger vil bli overlevert som del av styrets overføring til nytt styre.

Forslag til vedtak:
Overføring av sak til nytt styre

❌ **Ikke vedtatt. Saken tas til orientering, og overføres til nytt styre.**

10. Kontrakt med BOVG

Fremmet av: Nina og João da Rocha Ferreira

Kontrakten med BOVG vedrørende maling av bygningene

Årsmøtet bes om å få en redegjørelse for kontrakten som er inngått med BOVG i forbindelse med maling av bygningene, herunder prosessen rundt avtaleinngåelsen, styrets beslutningsprosess i forbindelse med signeringen av kontrakten, kontraktens innhold og de økonomiske forpliktelsene for sameiet.

Saken bes åpnet for spørsmål og diskusjon blant seksjonseierne.

Styrets innstilling
Styret viser til innmeldt sak fra Nina og João da Rocha Ferreira.

Styret har akseptert tilbudet fra BOVG som ble besluttet på ekstraordinært årsmøte. Styret har holdt seg innenfor de økonomiske rammene iht. vedtaket på ekstraordinært årsmøte. Styret har besluttet at saken ikke tas opp til behandling på kommende årsmøte som følge av beslutning av ekstraordinært årsmøte august 2025.

Forslag til vedtak:
Styret har besluttet at saken ikke tas opp til behandling på kommende årsmøte som følge av beslutning av ekstraordinært årsmøte august 2025.

❌ **Ikke vedtatt. Saken tas til orientering. Årsmøtet har tillit til styrets inngåelse av avtale med BOVG.**

11. Valg av tillitsvalgte

Orientering til årsmøtet – valg av styre

Det foreligger ikke valgkomité i sameiet, styret har derfor lagt til rette for at kandidater til styreverv kan meldes inn.

Styret er kjent med at det foreligger flere kandidater/alternative forslag til styresammensetning.

Følgende kandidater har stilt seg til disposisjon.

Eirik Trodal

Lise Løkka

Karol Antoni Baranowski

Nina De Rocha Ferreira

Innstilling
Styret har et alternativt forslag til nytt styre i sameiet basert på de utfordringer som har vært gjennom året.

Ekstern styreleder fra OBOS

2 styremedlemmer fra sameiet

For å sikre en ryddig og transparent prosess, vil alle kandidater som er meldt inn, samt eventuelle forslag fremmet i møtet, bli presentert for årsmøtet.

Årsmøtet står fritt til å velge blant de foreslåtte kandidatene.

Styret vil bidra til en strukturert gjennomføring av valget i tråd med vedtektene.

Styreleder (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
XX XX

Styremedlem (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
X XX
XXX XXX

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Ingen ble valgt. Det kalles inn til ekstraordinært årsmøte.

Følgende stilte til valg:
X X

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6583
NÆRSNES BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NÆRSNES BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
13. april 2026 kl. 18:00, Nåif Klubbhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Mistillitsforslag mot styreleder
8. Håndtering av trefelling
9. Strukturelle skader på trapper i balkonger
10. Kontrakt med BOVG
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i NÆRSNES BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Thanh Trung Nguyen

Forslag til vedtak
Thanh Trung Nguyen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
XX XX og XXX XXX er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6583 årsregnskap 2025.pdf
2. 6583 Nærsnes Boligsameie.pdf
3. Årsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 39000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 39000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 39000

Sak 7

Mistillitsforslag mot styreleder

Forslag fremmet av:
Nina og João da Rocha Ferreira

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mistillitsforslag mot styreleder

Årsmøtet bes om å vurdere styreleders tillit og utøvelse av vervet i lys av styrets arbeid og håndteringen av saker som berører sameiet og seksjonseierne.

Styrets innstilling
Et samlet styre har tillit til nåværende Styreleder, på bakgrunn av mistilliten velger nåværende styre å trekke seg fra sine verv.

Forslag til vedtak
Styret trekker seg.

Sak 8

Håndtering av trefelling

Forslag fremmet av:
Nina og João da Rocha Ferreira

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet bes om å gjennomgå og diskutere styrets håndtering av saken, herunder prosessen som ble fulgt, kommunikasjonen med seksjonseiere, samt eventuelle økonomiske og juridiske konsekvenser for sameiet. Årsmøtet bes også vurdere eventuelle oppfølgingstiltak eller konsekvenser dersom det avdekkes mangelfull håndtering av saken.

Håndteringen av trefelling i forbindelse med naboeiendommen

Styrets håndtering av saken

Styrets innstilling

Saken vedrørende trefelling ble første gang omtalt i styremøte 17. juni med vararepresentant Nina Ferreira til stede. Dette kom som en henvendelse fra beboere i sameiet. Det ble sendt melding til samtlige beboere på vibbo den 8. september om at styret har hatt en befaring med grunneier om felling av trær i sameiet. Se vedlegg for dialog med grunneier.

Vedtak Styret beslutter å gjennomføre felling av trær i tråd med befaring av grunneier og faglig anbefaling fra grunneier.
Tiltaket gjennomføres i samråd med grunneier, og skal utføres av erfarne fagfolk i henhold til gjeldende enbafaling fra grunneier(som har brukt vedkommende i flere tilfeller)
Styret gir [styreleder(Heidi Evensen) / prosjektansvarlig(Stine Fjell) fullmakt til å:
• inngå avtale med valgt leverandør for utførelse av arbeidet,
• koordinere tiltaket med grunneier og den som skal utføre oppgaven
• og sørge for at avfall og virke håndteres i henhold til avtale med grunneier

_____

Begrunnelse:
Vedtaket fattes for å ivareta sikkerhet, forebygge skade på bygninger og eiendom, og følge faglig anbefalt vedlikehold av vegetasjon på området.

Forslag til vedtak

Vi viser til Nina og João da Rocha Ferreira henvendelse vedrørende felling av trær. Vedlagt ligger redegjørelse for prosessen , vedtak og informasjonsflyt til beboere. Styret ser herved saken som avsluttet.

Vedlegg

4. Protokoll fra styremøte 8. oktober 2025.pdf

5. Referat fra befaring med grunneier.pdf

6. Protokoll fra styremøte 13. oktober 2025.pdf

Sak 9

Strukturelle skader på trapper i balkonger

Forslag fremmet av:
Nina og João da Rocha Ferreira

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet bes om å avklare sameiets ansvar knyttet til strukturelle skader på balkonger og hvordan dette ansvaret skal håndteres fremover.

Styrets innstilling

Styret viser til sak vedrørende strukturelle skader på trapper på balkonger.

Gitt sakens karakter og at nåværende styret har bedt om juridisk vurdering fra OBOS (som forventes å være klar før påske), samt at nytt styre tiltrer etter årsmøtet, har styret besluttet at videre behandling av saken overlates til det nye styret.

Nytt styre bes vurdere saken og følge opp videre i tråd med gjeldende regelverk, vedtekter og styrets forvaltningsansvar.

Relevant dokumentasjon og tidligere vurderinger vil bli overlevert som del av styrets overføring til nytt styre.

Forslag til vedtak

Overføring av sak til nytt styre

Sak 10

Kontrakt med BOVG

Forslag fremmet av:
Nina og João da Rocha Ferreira

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kontrakten med BOVG vedrørende maling av bygningene

Årsmøtet bes om å få en redegjørelse for kontrakten som er inngått med BOVG i forbindelse med maling av bygningene, herunder prosessen rundt avtaleinngåelsen, styrets beslutningsprosess i forbindelse med signeringen av kontrakten, kontraktens innhold og de økonomiske forpliktelsene for sameiet.

Saken bes åpnet for spørsmål og diskusjon blant seksjonseierne.

Styrets innstilling

Styret viser til innmeldt sak fra Nina og João da Rocha Ferreira.

Styret har akseptert tilbudet fra BOVG som ble besluttet på ekstraordinært årsmøte. Styret har holdt seg innenfor de økonomiske rammene iht. vedtaket på ekstraordinært årsmøte. Styret har besluttet at saken ikke tas opp til behandling på kommende årsmøte som følge av beslutning av ekstraordinært årsmøte august 2025.

Forslag til vedtak

Styret har besluttet at saken ikke tas opp til behandling på kommende årsmøte som følge av beslutning av ekstraordinært årsmøte august 2025.

Vedlegg

7. naersnes-innkalling-2025-2_ZZZmdofdnpb677b7844b1d (1).pdf

8. Protokoll til årsmøte 12. august 2025 19_00_ZZZmeivmual304c084a105.pdf

9. BOVG e-post.pdf

10. Protokoll fra styremøte 28. august 2025.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Orientering til årsmøtet – valg av styre

Det foreligger ikke valgkomité i sameiet, styret har derfor lagt til rette for at kandidater til styreverv kan meldes inn.

Styret er kjent med at det foreligger flere kandidater/alternative forslag til styresammensetning.

Følgende kandidater har stilt seg til disposisjon.

Eirik Trodal

Lise Løkka

Karol Antoni Baranowski

Nina De Rocha Ferreira

Innstilling
Styret har et alternativt forslag til nytt styre i sameiet basert på de utfordringer som har vært gjennom året.

Ekstern styreleder fra OBOS

2 styremedlemmer fra sameiet

For å sikre en ryddig og transparent prosess, vil alle kandidater som er meldt inn, samt eventuelle forslag fremmet i møtet, bli presentert for årsmøtet.

Årsmøtet står fritt til å velge blant de foreslåtte kandidatene.

Styret vil bidra til en strukturert gjennomføring av valget i tråd med vedtektene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- XX XX

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- X XX
- XXX XXX

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- X X

NÆRSNES BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917431140, KLIENTNR. 6583

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 492 661	1 197 112	1 337 000	1 721 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 492 661**	**1 197 112**	**1 337 000**	**1 721 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	8 038	-17 766	18 000	-18 000
Styrehonorar	4	57 000	-126 000	-126 000	-39 000
Revisjonshonorar	5	-13 645	-13 479	-23 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-86 385	-83 065	-89 000	-92 000
Konsulenthonorar		78 548	-94 569	-12 000	-45 000
Drift og vedlikehold	6	-251 557	-2 223 748	-90 000	-133 000
Forsikringer		-251 404	-241 845	-251 000	-281 120
Kommunale avgifter	7	-202 105	-256 186	-285 200	-300 000
Energi/fyring	8	-153 622	-136 144	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-28 948	-29 382	-31 000	-31 000
Andre driftskostnader	9	-197 826	-137 378	-103 750	-188 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 041 908**	**-3 359 563**	**-1 117 950**	**-1 276 870**
DRIFTSRESULTAT		**450 753**	**-2 162 451**	**219 050**	**444 130**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	29 574	27 467	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-148 897	-86 506	-141 000	-141 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-119 323**	**-59 039**	**-140 000**	**-140 000**
ÅRSRESULTAT		**331 431**	**-2 221 490**	**79 050**	**304 130**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-2 221 490		
Reduksjon udekket tap:		331 431	0		

Document ID 09222115557570220850 Signert HE, SF, MM, LEA, DS

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 316	18 631
Driftskonto OBOS-banken		0	157 554
Driftskonto i Sparebanken		-1 149	-1 149
Driftskonto i DNB		3 719	4 769
Sparekonto OBOS-banken		39 075	37 758
SUM OMLØPSMIDLER		**42 960**	**217 562**
SUM EIENDELER		**42 960**	**217 562**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 008 980	-2 340 411
SUM EGENKAPITAL		**-2 008 980**	**-2 340 411**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 876 245	1 956 567
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 876 245**	**1 956 567**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 434	35 877
Leverandørgjeld		47 942	286 574
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		5 355	0
Skyldige offentlige avgifter		4 865	0
Påløpte renter		698	785
Annen kortsiktig gjeld	14	84 401	278 170
SUM KORTSIKTIG GJELD		**175 695**	**601 406**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 960**	**217 562**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 13.02.2026
Styret i Nærsnes Boligsameie

Heidi Evensen Stine Fjell Marianne Maxwell

Lene Eriksen Abrahamsen Daniel Stray-Adelsteen

Document ID 09222115557570220850 Signert HE, SF, MM, LEA, DS

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lading elbil	53 350
Felleskostnader	1 437 184
Leie/felleskostnader tidl.år	2 127
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 492 661**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 865
Avsatt aga av styrehonorar for 2025	-4 865
Tilbakeført avsatt aga av styrehonorar 2024	17 767
SUM PERSONALKOSTNADER	**8 038**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

Document ID 09222115557570220850 Signert HE, SF, MM, LEA, DS

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-34 500
Avsatt styrehonorar for 2025	-34 500
Tilbakeført avsatt styrehonorar 2024	126 000
SUM STYREHONORAR	**57 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 645
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 645**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-113 342
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 816
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-46 400
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-251 557**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-64 047
Kommunale avgifter	-138 059
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-202 105**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-153 622
SUM ENERGI / FYRING	**-153 622**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-750
Diverse utstyr	-644
Snørydding	-125 000
Gressklipping	-46 875
Andre driftskostnader	-6 392
Andre kontorkostnader	-14 207
Bank- og kortgebyr	-4 011
Øreavrunding	52
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-197 826**

Document ID 09222115557570220850 Signert HE, SF, MM, LEA, DS

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	26 241
Renter av driftskonto i OBOS-banken	368
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 317
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	542
Andre renteinntekter	1 106
SUM FINANSINNTEKTER	**29 574**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-137 695
Renter på leverandørgjeld	-8 245
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-957
SUM FINANSKOSTNADER	**-148 897**

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2024	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	43 433	
Nedbetalt i år	80 322	
		-1 876 245
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 876 245**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt faktura fra Asker Kommune	-49 901
Avsatt styrehonorar	-34 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-84 401**

Document ID 09222115557570220850 Signert HE, SF, MM, LEA, DS

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NÆRSNES BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NÆRSNES BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CONUS-5YUOJ-GTUTC-YVK5X-0A827-EB66B

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-06 11:25:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CONU5-SYUOJ-GTUTC-YVK5X-0A827-EB66B

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

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

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

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

Styrets årsrapport.

Styrets årsberetning 2025

Medlemmer av styret:

Styreleder:

Heidi Evensen

Styremedlemmer:

Daniel Stray-Adelsten

Lene Eriksen Abrahamsen

Stine Fjell

Marianne Maxwell

Varamedlemmer:

Tanje Dahl Jamvold

Nina Stensbøl Da Rocha

Ali Kartoglu

Styremøter:

Det har vært avholdt 12 styremøter.

Styret har jobbet medfølgende saker:

Styret har hatt og har fokus på å få satt i gang beisning av byggene vi har i tilbudet fra BOVG.

BOVG regner ned å begynne beisejobben i april.

Styret har innhentet en rapport på skadeomfanget på trappene opp til takterrasser.

Rapporten på skadeomfanget er sendt til jurist i OBOS for ansvarsvurdering, da rapporten sier skadene er oppstått på grunn av dårlig vedlikehold og feil type beis/maling (diffusjonstett) på noen av trappene.

Styre har jobbet med å bringe økonomien i pluss. Det har vært en god og tett dialog med OBOS. Det har for øvrig vært et godt samarbeidsklima og engasjement i styret.

Styret innhentet tillatelse fra grunneier for å ta ned trær inntil 2 meter inn på grunneiers eiendom.

Vi har tatt ned trær langs gjerdet ved øvre carport rekke, som vokste inn i gjerdet.

Trær som hadde grener som vokste over og hang ned på carport rekke 23, 25, 27 er også fjernet.

Det er også fjernet store trær bak 43 og 45 som forårsaket mye fuktighet og grønske på bygninger og plattinger, da disse trærne ga skyggefulle områder som brukte lang tid på å tørke. Beboere her var også bekymret for at trærne skulle falle over husene ved sterke vindkast.

Trærne ble felt av personer anbefalt av grunneier, og kostnad betalt av sameiet.

Det har vært avholdt et ekstra årsmøte i 2025

Det er avholdt en høst dugnad.

Styrerommet
Fra OBOS

Sendt til signering Se signaturer

Protokoll fra styremøte 8. oktober 2025

Endre protokoll

Usignert

Klokkeslett: 20:00 - 20:30

Sted: Digitalt

Møtedeltagere

Stine Fjell, Heidi Evensen

Signert av

Heidi Evensen

Saksliste

Forhåndsvisning

Sak 1

Trefelling avtalt med grunneier og tilbud

Alle;

Sameiet har innhentet tilbud fra Erik Johansen på Nærsnestangen som er kjent også av grunneier, og brukt ved oppdrag for AS Søndre Nærsnes.

Tilbudet omfatter fjerning av 5 trær og kratt bak bygning 42, samt 5 større graner og kratt bak carport midtre.

Kvisting og oppdeling er inkludert i 7500kr

Spm er hva gjør vi med veden som blir til overs. Iflg Erik kunne kvist og kratt bare ligge i skogen da den råtner fort. Det kunne også vurderes for det oppdelte treveirket om ingen

vill kjøpe det/ eller hente.

Til vurdering av styret

Forslag til vedtak

Styret har allerede godkjent tilbudet per mail.
Videre vedtak ang ved opphandling.

Vedlegg

DOCX Referat fra befaring med grunneier.docx ...

Vedtak

Vedtak Styret beslutter å gjennomføre felling av trær i tråd med befaring av grunneier og faglig anbefaling fra grunneier.
Tiltaket gjennomføres i samråd med grunneier, og skal utføres av erfarne fagfolk i henhold til gjeldende enbafaling fra grunneier(som har brukt vedkommende i flere tilfeller)
Styret gir [styreleder(Heidi Evensen) / prosjektansvarlig(Stine Fjell) fullmakt til å:
• inngå avtale med valgt leverandør for utførelse av arbeidet,
• koordinere tiltaket med grunneier og den som skal utføre oppgaven
• og sørge for at avfall og virke håndteres i henhold til avtale med grunneier

---

Begrunnelse:
Vedtaket fattes for å ivareta sikkerhet, forebygge skade på bygninger og eiendom, og følge faglig anbefalt vedlikehold av vegetasjon på området.

Referat fra befaring med grunneier – felling av trær

Tid og sted:
Dato 31 August kl 18.00 i Sokkafaret

Deltakere:

- Heidi Evensen (styrets leder i Nærsnes Boligsameie)
- Stine Fjell (styremedlem)
- Daniel Stray-Adelsteen(styremedlem
- Ketil Aasgaard (daglig leder As Søndre Nærsnes)

---

1. Bakgrunn

- Møte kom som bakgrunn for å vurdere tomtegrenser og hvordan styret skal forholde seg til ønske fra beboerne om å fjerne kratt og trær inntil beboernes eiendom. Styret ønsket en åpen dialog for vurdering av trær som kan utgjøre sikkerhetsrisiko, behov for bedre lysforhold, hensyn til naboer og vedlikehold.

---

2. Befaring og observasjoner

- Det ble gjort en vurdering av øverste rekke inn mot skogen for alle enheter der man ble enige om at kratt og enkle trær kunne taes fra tomtegrensen og maks 3 meter inn på grunneiers område. Viktig at man ser på de første enhetene der det er lagt plen inn på grunneiers området. Det er ikke gjeldende grense.
- Det ble gjort en vurdering av trær bak enhet 42 samt på siden av carport på midtre del
- Det ble påpekt at viktig at man sjekker ut tomtegrenser- kart

---

3. Diskusjon

- Grunneiers synspunkter var positive til fjerning av kratt men påpekte maks 3 meter inn på grunneiers område
- Vurdering av grantrær bak enhet 42, der ble vi enige om å fjerne 4 trær
- Vurdering av at 2 «døde» trær bak de største enhetene kan gjernes
- Vurdering bak carport på midtre felt fjerne 5 grantrær som står nærmest carport

4. Konklusjon / Avtaler

- Beslutninger tatt på befaringen (ref over diskusjon) av hvilke trær som kan felles

Confidential – Oracle Internal

- Juridiske/økonomiske avklaringer: Sameiet bekoster felling ved bruk av erfarne fagfolk. Videre så skal sameie betale As Søndre Nærsnes den nette sum av 5000 kr for kompensasjon for de felte trær.
-

---

5. Oppfølgingspunkter

- Hvem gjør hva, og innen hvilken frist
    - Sameiet innhenter tilbud fra Erik Johansen på Nærsnestangen som er kjent også av grunneier, og brukt ved oppdrag for AS Søndre Nærsnes
    - Sameiet kommer tilbake til AS Søndre Nærsnes med en plan for aktiviteter
    - Sameiet innhenter kart med en oversikt på grenser langs området
    - Faktura kan etter at vi er blitt enige om fremdrift sendes til:

      fakturamottak@obos.no

      Merkes med selskapsnr: 6583, NÆRSNES BOLIGSAMEIE

Signatur:

Ketil Aasgaard (daglig leder As Søndre Nærsnes)

Stine Fjell referent Nærsnes Boligsameie

Confidential – Oracle Internal

Styrerommet
Fra OBOS

Sendt til signering Se signaturer

Protokoll fra styremøte 13. oktober 2025

Endre protokoll

Usignert

Klokkeslett: 19:00 - 20:00

Møtedeltagere

Lene Eriksen Abrahamsen, Daniel Stray-Adelsteen, Stine Fjell, Heidi Evensen, Marianne Maxwell, Nina Stensbøl Da Rocha Ferreira, Ali Kartoglu

Signert av

Daniel Stray-Adelsteen, Marianne Maxwell, Stine Fjell, Heidi Evensen, Lene Eriksen Abrahamsen, Ali Kartoglu

Saksliste

Forhåndsvisning

Sak 1

Felling av trær i nabolaget - møteplikt

Alle;

Det har vært gjort flere henvendelser fra beboerne om å beskjære trær, fjerne kratt og store trær som er til risiko.

Vi minner om at høye trær kan utgjøre en sikkerhetsrisiko i et sameie, særlig ved sterk vind, råte eller dårlig rotfeste. Fallende trær eller greiner kan skade bygninger, biler og personer, og føre til store kostnader. Det er sameiets ansvar å sørge for jevnlig inspeksjon, beskjæring og felling ved behov. Godt vedlikehold reduserer risikoen for ulykker og forebygger konflikter mellom beboere.

Det har vært gjennomført befaring med grunneier og basert på dette besluttet styret å innhente tilbud.

Vi har nå forstått at det har kommet reaksjoner fra en beboer og det ønsker vi å ha et hastemøte på.

Vi minner om den risiko som ligger på sameiet samt at for å kunen fjerne trær må det også beregnes at noe rundt må hensyntaes/fjernes.

På vegne av styret

Stine Fjell

Vedlegg

DOCX Referat fra befaring med grunneier.docx

Notater fra møtet

Styret viser til tidligere behandling av saken, som har vært diskutert i flere omganger og fulgt opp gjennom e-postkommunikasjon mellom styret og beboere.

Styret minner om at det har både rett og plikt til å ivareta sikkerhet på eiendommen, forebygge skade på bygninger og fellesarealer, samt å følge faglig anbefalt vedlikehold av vegetasjon på området. Dette følger av styrets ansvar for forsvarlig drift og vedlikehold i samsvar med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Tiltaket er besluttet i tråd med faglig vurdering og i samråd med grunneier, som har gitt sitt samtykke til gjennomføring.

Styret tar til etterretning at en beboer har gitt uttrykk for at det kunne vært ønsket ytterligere informasjon før beslutningen ble fattet. Styret vil på generelt grunnlag vurdere rutiner for kommunikasjon ved fremtidige tiltak, men understreker at det i denne saken er handlet innenfor styrets mandat og ansvar.

Vedtak

Ikke behov for vedtak da dette var en oppfølging av møte mellom beboer og styret

Følges opp senere

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6583
NÆRSNES BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NÆRSNES BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
12. august 2025 kl. 19:00, NÅIF Klubbhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Ref. info sendt ut på Vibbo 02.07.2025. Beising Nærsnes Boligsameie

Saker til behandling
1. Valg av møteleder:
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Beising Nærsnes Boligsameie

Med vennlig hilsen,
Styret i NÆRSNES BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder:

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Heidi Evensen

Forslag til vedtak

Heidi Evensen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Daniel Stray-Adelsteen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Beising Nærsnes Boligsameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Mange av boligenhetene i sameiet har behov for beising utvendig. Det er på høy tid å gjennomføre dette og flere har over tid ventet på at dette skal gjennomføres. Utvendig beising/maling var oppe som sak til diskusjon i siste sameiermøte 27.05.25. Det var flere beboere som ytret ønske om at dette kunne gjennomføres av den enkelte enhet. Nytt styre ble opprettet i samme møte og de ga tilbakemelding om at de trengte tid til å vurdere saken.

Sameiet har tidligere mottatt et tilbud på utvendig maling av fasader fra BOVG Eiendomsservice AS som er vurdert. BOVG har vært på befaring og registrert de fasadene og endeveggene som har behov for maling. De vil å bruke en akrylmaling som har holdbarhet på ca. 8 til 12 år. Tilbudet er gyldig til slutten av august.

I henhold til vedtektene for Nærsnes Boligsameie vedtatt 10.06.2016 har sameiet ansvar for utvendig vedlikehold. Eierseksjonsloven § 33 og vedtektene § 9 sier at sameiet skal holde utvendige fellesarealer forsvarlig vedlikeholdt.

Konsekvensene av å ikke gjøre noe er at panel flere steder må byttes ut på grunn av dårlig vedlikehold over tid.

Styret er kjent med at flere beboere denne våren/sommeren og tidligere år har beiset på egenhånd og for egen regning på grunn av usikkerhet knyttet til beslutning og stort behov for beising. Styret har forståelse for at flere har ventet på at fasadene skal vedlikeholdes, men nå må vi ta ansvar for helheten i sameiet og sikre godt samlet vedlikehold fremover.

Styret oppfordrer ingen til å sette i gang med beising eller maling i sommer grunnet at det er risikofylt og det er stor risiko for skade.

Hvilken problemstilling skal diskuteres på fysisk sameiermøte:

Det skal diskuteres hvordan sameiet skal sikre godt utvendig vedlikehold gjennom forslag til gjennomføring av beising. Styret ønsker å få tilslutning til styrets innstilling.

Alternativer som er vurdert

Alternativ A

Alternativet innebærer at beising/maling av utvendig hus gjennomføres på egenhånd og/ eller gjennom dugnadsinnsats.

Økonomiske og/ eller administrative konsekvenser

De økonomiske konsekvensene er at den enkelte boenhet dekker nødvendige utgiftene i forbindelse med beisningen. Styret har undersøkt pris for å leie lift. Dette koster ca. kr. 8 000 per dag+ kjøring/ henting. Vi minner om at det kan ta lang tid å utføre arbeidet ettersom det er forbeholdt tørt vær over flere dager. Flere utleiere har en begrensning i leieavtaler på at det kun er utleier som kan benytte liften.

De administrative konsekvensene er at den enkelte beboer må planlegge og gjennomføre arbeidet selv. Det må gjøres grunnarbeid med vasking og flere steder skraping, i tillegg til beising/maling. Det vil medføre en betydelig organisering og koordinering av arbeidet mht. å samle beboere til arbeidet og innleie av lift, som også klaffer med været. I tillegg må det følges opp at arbeidet faktisk gjennomføres, fordi ansvaret for utvendig vedlikehold ligger hos sameiet.

Vurdering:

Styret fikk flere innspill til dette alternativet i sameiermøtet 25.05.25. Styret har vært i kontakt med sameiets forsikringsselskap Gjensidige (bygg forsikring). Dersom noen skader eller faller ned fra stillaser/ stige vil dette medføre erstatningsansvar for sameiet, og forsikringen vil kun dekke hvert tilfelle med kr. 500 000. En erstatningsutbetaling til en seksjonseier som blir skadet/ufør kan påløpe mye større beløper. En samlet vurdering av alternativet er at dette ikke anbefales.

Alternativ B

Maling av utvendig hus gjennomføres av BOVG Eiendomsservice AS i henhold til mottatt tilbud. Tilbudet er basert på befaring på området av malerfirmaet og vurdering av behov. Ved befaring markerte de hvor det er behov for maling. Se vedlegg for tegning.

Tilbudet omfatter vask, skraping ved behov og 2 strøk med Drygolin Optimal maling som er holdbar i ca. 8 til 12 år.

Økonomiske og/ eller administrative konsekvenser

Den økonomiske konsekvensen av alternativet, er at styret utvider dagens lån for sameiet. Styret har hatt fokus på å finne balansen mellom utgifter for den enkelte, og behov for å gjennomføre fremtidig vedlikehold. Den administrative konsekvensen er at avtalen må signeres og følges opp. Styret må også følge opp at arbeidet gjennomføres i henhold til avtale.

Utvidelsen av lånet vil medføre en økning i husleie på 10% for den enkelte boenhet.

For boenhet som i dag eksempelvis betaler kr. 2067, vil husleie øke med 207 kroner.

For boenhet som i dag eksempelvis betaler kr. 3377 vil husleie øke med 338 kroner.

Vurdering:

Styrets vurdering er at dette alternativet i større grad vil sikre godt vedlikehold gjennomført av profesjonelle malere og at arbeidet gjennomføres innen rimelig tid. Det vil kreve minst administrasjon og oppfølging av sameiet. Dette alternativet medfører dessuten at sameiet ikke er erstatningspliktig dersom det skulle oppstå en skade/ ulykke. En samlet vurdering av alternativet er at dette anbefales.

Videre saksgang

Styret bekrefter tilbud fra malerfirma og avtaler oppstart av arbeidet. Styret følger opp kontrakt med firmaet slik at de leverer i henhold til avtalen.

Det innebærer at fremover skal ingen seksjonseiere beise eller male utvendige fasader før alternativene under er vurdert 12.08.2025.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at maling av utvendig hus gjennomføres av BOVG Eiendomsservice AS i henhold til mottatt tilbud datert 26.05.2025, og oppstart som avtales med firmaet (alternativ B).

Begrunnelsen er at dette alternativet vil ivareta sameiets plikter og behov for vedlikehold på best mulig måte i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven. I tillegg står sameiet ansvarlig dersom det skulle skje en skade/ulykke i forbindelse med den enkelte beboers beising. Dette i henhold til skadeerstatningsloven § 3-1.

Forslag til vedtak

Styrests foreslår godkjenning av alternativ B

Vedlegg

1. Tilbud maling Nærsnes Boligsameie - Sokkafaret 29 -55 BOVG (12) (1).pdf
2. Notater Sokkafaret 29 -55 Nærsnes Boligsameie (6) (1).pdf

TILBUD

Kunde
Nærsnes Boligsameie
Sokkafaret 29 -55
3478 Nærsnes

BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen

Deres Ref.
Nærsnes Boligsameie
Tlf: +47
Mail: Naersnesboligsameie@styrerommet.no

Vår kontaktperson
Marius Balika
+47 465 06 144
marius@bovg.no

Prosjekt
Sokkafaret 29 -55

Vedr: Maling

Drammen, 26.05.2025

Takker for forespørsel om pris på arbeider hos dere i Sokkafaret 29 -55
Under følger en beskrivelse av de forskjellige arbeidene og pris på utførelse:
Prisen er basert på befaring, samt bilder og tegninger som viser hvilke fasadesider som skal behandles.

Post 1: Rigg og drift
- Prosjektledelse
- Sjau, håndtering og HMS
- Transport

Sum overnevte arbeider eks mva: 37 500,-

Post 2: Maling
- Bygg 29-31
  - Vask og maling (2 strøk) av gavlvegg mellom blokkene / (en vegg)
  - Vask og maling (2 strøk) fasader med balkonger
  - Lift/stilas

Sum overnevte arbeider eks mva: 77 790,-
Veggene inne rundt trappesjakten males ikke – kun vindusveggen males.

Post 3: Maling
- Bygg 33-41
  - Vask og maling (2 strøk) av fasader med balkonger / Leilighet 41 ikke behandles
  - Lift/stilas

Sum overnevte arbeider eks mva: 124 800,-
Veggene inne rundt trappesjakten males ikke – kun vindusveggen males.

Post 4: Maling
- Bygg 43-49
  - Vask og maling (2 strøk) av gavlvegg mellom blokkene (en vegg)
  - Vask og maling (2 strøk) av fasader med balkonger
  - Lift/stilas

Sum overnevte arbeider eks mva: 158 350,-
Veggene inne rundt trappesjakten males ikke – kun vindusveggen males.

BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: +47 48 04 70 00 | E: post@bovg.no
Org. nr.: 922 194 351
www.bovg.no

Post 5: Maling

- Bygg 51-55
  - Vask og nødvendig skraping av gavlvegg (veggen mot Leil 55)
  - Grunning av områder der maling er skrapet bort på veggen (veggen mot leilighet nr. 55).
  - Maling av veggfasade veggen mot leilighet nr. 55.
  - Vask og maling (2 strøk) av fasader med balkonger / Leilighet 55 ikke behandles
  - Lift/stilas

Sum overnevte arbeider eks mva: 110 200,-

Veggene inne rundt trappesjakten males ikke – kun vindusveggen males.

Post 6: Maling

- Bygg 40-46
  - Vask og maling (2 strøk) av fasaden rundt hele blokken, med unntak av veggen mot leilighet nr. 40
  - Skrapping av løs maling veggen mot leilighet nr. 46
  - Skrapin av løs maling fasadevegger mot terrasse
  - Grunning av områder der maling er skrapet bort på veggen
  - Lift/stilas

Sum overnevte arbeider eks mva: 250 950,-

Veggene inne rundt trappesjakten males ikke – kun vindusveggen males.

Post 7: Maling

- Bygg 23-27
  - Vask og maling (2 strøk) av gavlvegg mot leil 27
  - Lift/stilas

Sum overnevte arbeider eks mva: 34 560,-

Post 8: Maling

- Bygg 32-38
  - Vask og maling (2 strøk) av gavlvegg mot leil 32
  - Lift/stilas

Sum overnevte arbeider eks mva: 38 400,-

Post 9: Maling

- Bygg 20-30
  - Vask og maling (2 strøk) av gavlvegg på begge sider
  - Vask og maling av fasadevegg mot balkonger/terrasse
  - Nødvendig skraping og grunning av områder der maling er skrapet bort på veggen
  - Lift/stilas

Sum overnevte arbeider eks mva: 152 960,-

Post 10: Maling

- Bygg 5-13
  - Vask og maling (2 strøk) av gavlvegg (en vegg)
  - Lift/stilas

Sum overnevte arbeider eks mva: 32 310,-

Post 11: Maling

- Bygg 12-18
  - Vask og maling (2 strøk) av gavlvegg (en vegg)
  - Lift/stilas

Sum overnevte arbeider eks mva: 36 000,-

Post 12: Maling

- Bygg 2-10
  - Vask og maling (2 strøk) av gavlvegg (en vegg)
  - Lift/stilas

Sum overnevte arbeider eks mva: 35 850,-

Sum overnevnte arbeider totalt eks. mva: 1 089 670,-

BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: +47 48 04 70 00 | E: post@bovg.no
Org. nr.: 922 194 351
www.bovg.no

Sum overnevnte arbeider totalt inkl. mva: **1 362 088,-**

Timespriser ved tilleggsarbeider:
Maler: 690,- eks mva

Betaling: Netto 15 dager
Det faktureres 30% ved oppstart, deretter i henhold til fremdrift. De siste 10% faktureres etter ferdigbefaring.

Annen informasjon:

Det benyttes Det benyttes Drygolin Optimal maling

Farger kan velges fra NCS- eller Jotun-fargekoder.

Alle nødvendige arealer tildekkes for å beskytte overflater mot unødig slitasje/skader

Uforutsette ting utover det som er spesifisert ovenfor vil bli varslet oppdragsgiver om slik avdekkes

Det tas forbehold om uforutsett råte eller skade i konstruksjonen. Utbedring av dette er ikke medregnet

Boder, terrasse, rekkverk og skillevegger ikke males

Tilgang til strøm, vann og parkering må være tilgjengelig under utførelsen av arbeidet.

Etter arbeidet er utført skal det gåes en befaring med byggherre eller stedfortreder for å sikre et godt resultat!
Ta straks kontakt med oss hvis noe er uklart eller dere har noen spørsmål.

Tilbudet er basert på tilbudsdatoens lønns- og materialpriser og det tas forbehold om prisendring i markedet.
Tilbudet er gyldig ved utførelse innen 3 mnd. fra tilbudsdato.

Håper tilbudet er som forventet og ser frem til å høre fra dere!

Med vennlig hilsen

Marius Balika

BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: +47 48 04 70 00 | E: post@bovg.no
Org. nr.: 922 194 351
www.bovg.no

Notater om fasademaling – Sokkafaret 29–55

Fasade maling. Sokkafaret 29 (Oversikt med bilder av overflater som skal males)
Bygg: 29-31



BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 921 160 852
www.bovg.no



BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 921 160 852
www.bovg.no

Bygg: 33-41



BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 921 160 852
www.bovg.no

Bygg: 43-49



BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 921 160 852
www.bovg.no



BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 921 160 852
www.bovg.no

Bygg: 51-55 (Lelighet 55 ikke behandles)



BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 921 160 852
www.bovg.no



BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 921 160 852
www.bovg.no

Bygg: 40-46





BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 921 160 852
www.bovg.no



Vedlegg 2 42 av 78 Nedsetting av 2 - 3 Nedsetting av 2 - 3 Nedsetting av 2 - 3

Bygg: 23-27



BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 921 160 852
www.bovg.no

Bygg: 32-38



BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 921 160 852
www.bovg.no

Bygg: 20-30



BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 921 160 852
www.bovg.no



BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 921 160 852
www.bovg.no



BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 921 160 852
www.bovg.no

Bygg: 5-13



BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 921 160 852
www.bovg.no

Bygg: 12-18



BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 921 160 852
www.bovg.no

Bygg: 2-10



BOVG Eiendomsservice AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 921 160 852
www.bovg.no

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.08.25
Selskapsnummer: 6583 **Selskapsnavn:** NÆRSNES BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NÆRSNES BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 917431140
Møtet ble avholdt 12. august kl. 19:00, NÅIF Klubbhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder:

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Heidi Evensen

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Evensen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Daniel Stray-Adelsteen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt. Eirk Trodal**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

Heidi Evensen
Eirk Trodal

✓ Vedtatt.

5. Beising Nærsnes Boligsameie

Bakgrunn

Mange av boligenhetene i sameiet har behov for beising utvendig. Det er på høy tid å gjennomføre dette og flere har over tid ventet på at dette skal gjennomføres. Utvendig beising/maling var oppe som sak til diskusjon i siste sameiermøte 27.05.25. Det var flere beboere som ytret ønske om at dette kunne gjennomføres av den enkelte enhet. Nytt styre ble opprettet i samme møte og de ga tilbakemelding om at de trengte tid til å vurdere saken.

Sameiet har tidligere mottatt et tilbud på utvendig maling av fasader fra BOVG Eiendomsservice AS som er vurdert. BOVG har vært på befaring og registrert de fasadene og endeveggene som har behov for maling. De vil å bruke en akrylmaling som har holdbarhet på ca. 8 til 12 år. Tilbudet er gyldig til slutten av august.

I henhold til vedtektene for Nærsnes Boligsameie vedtatt 10.06.2016 har sameiet ansvar for utvendig vedlikehold. Eierseksjonsloven § 33 og vedtektene § 9 sier at sameiet skal holde utvendige fellesarealer forsvarlig vedlikeholdt.

Konsekvensene av å ikke gjøre noe er at panel flere steder må byttes ut på grunn av dårlig vedlikehold over tid.

Styret er kjent med at flere beboere denne våren/sommeren og tidligere år har beiset på egenhånd og for egen regning på grunn av usikkerhet knyttet til beslutning og stort behov for beising. Styret har forståelse for at flere har ventet på at fasadene skal vedlikeholdes, men nå må vi ta ansvar for helheten i sameiet og sikre godt samlet vedlikehold fremover.

Styret oppfordrer ingen til å sette i gang med beising eller maling i sommer grunnet at det er risikofylt og det er stor risiko for skade.

Hvilken problemstilling skal diskuteres på fysisk sameiermøte:

Det skal diskuteres hvordan sameiet skal sikre godt utvendig vedlikehold gjennom forslag til gjennomføring av beising. Styret ønsker å få tilslutning til styrets innstilling.

Alternativer som er vurdert

Alternativ A

Alternativet innebærer at beising/maling av utvendig hus gjennomføres på egenhånd og/ eller gjennom dugnadsinnsats.

Økonomiske og/ eller administrative konsekvenser

De økonomiske konsekvensene er at den enkelte boenhet dekker nødvendige utgiftene i forbindelse med beisningen. Styret har undersøkt pris for å leie lift. Dette koster ca. kr. 8 000 per dag+ kjøring/ henting. Vi minner om at det kan ta lang tid å utføre arbeidet ettersom det er forbeholdt tørt vær over flere dager. Flere utleiere har en begrensning i leieavtaler på at det kun er utleier som kan benytte liften.

De administrative konsekvensene er at den enkelte beboer må planlegge og gjennomføre arbeidet selv. Det må gjøres grunnarbeid med vasking og flere steder skraping, i tillegg til beising/maling. Det vil medføre en betydelig organisering og koordinering av arbeidet mht. å samle beboere til arbeidet og innleie av lift, som også klaffer med været. I tillegg må det følges opp at arbeidet faktisk gjennomføres, fordi ansvaret for utvendig vedlikehold ligger hos sameiet.

Vurdering:

Heidi Evensen

Eirik Tveiten

Styret fikk flere innspill til dette alternativet i sameiermøtet 25.05.25. Styret har vært i kontakt med sameiets forsikringsselskap Gjensidige (bygg forsikring). Dersom noen skader eller faller ned fra stillaser/ stige vil dette medføre erstatningsansvar for sameiet, og forsikringen vil kun dekke hvert tilfelle med kr. 500 000. En erstatningsutbetaling til en seksjonseier som blir skadet/ufør kan påløpe mye større beløper. En samlet vurdering av alternativet er at dette ikke anbefales.

Alternativ B

Maling av utvendig hus gjennomføres av BOVG Eiendomsservice AS i henhold til mottatt tilbud. Tilbudet er basert på befaring på området av malerfirmaet og vurdering av behov. Ved befaring markerte de hvor det er behov for maling. Se vedlegg for tegning.

Tilbudet omfatter vask, skraping ved behov og 2 strøk med Drygolin Optimal maling som er holdbar i ca. 8 til 12 år.

Økonomiske og/ eller administrative konsekvenser

Den økonomiske konsekvensen av alternativet, er at styret utvider dagens lån for sameiet. Styret har hatt fokus på å finne balansen mellom utgifter for den enkelte, og behov for å gjennomføre fremtidig vedlikehold. Den administrative konsekvensen er at avtalen må signeres og følges opp. Styret må også følge opp at arbeidet gjennomføres i henhold til avtale.

Utvidelsen av lånet vil medføre en økning i husleie på 10% for den enkelte boenhet.

For boenhet som i dag eksempelvis betaler kr. 2067, vil husleie øke med 207 kroner.

For boenhet som i dag eksempelvis betaler kr. 3377 vil husleie øke med 338 kroner.

Vurdering:

Styrets vurdering er at dette alternativet i større grad vil sikre godt vedlikehold gjennomført av profesjonelle malere og at arbeidet gjennomføres innen rimelig tid. Det vil kreve minst administrasjon og oppfølging av sameiet. Dette alternativet medfører dessuten at sameiet ikke er erstatningspliktig dersom det skulle oppstå en skade/ ulykke. En samlet vurdering av alternativet er at dette anbefales.

Videre saksgang

Styret bekrefter tilbud fra malerfirma og avtaler oppstart av arbeidet. Styret følger opp kontrakt med firmaet slik at de leverer i henhold til avtalen.

Det innebærer at fremover skal ingen seksjonseiere beise eller male utvendige fasader før alternativene under er vurdert 12.08.2025.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at maling av utvendig hus gjennomføres av BOVG Eiendomsservice AS i henhold til mottatt tilbud datert 26.05.2025, og oppstart som avtales med firmaet (alternativ B).

Begrunnelsen er at dette alternativet vil ivareta sameiets plikter og behov for vedlikehold på best mulig måte i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven. I tillegg står sameiet ansvarlig dersom det skulle skje en skade/ ulykke i forbindelse med den enkelte beboers beising. Dette i henhold til skadeerstatningsloven § 3-1.

Forslag til vedtak:
Styrests foreslår godkjenning av alternativ B

✓ **Vedtatt. Godkjent - ingen stemmer mot**

Merete Evensen
Eirik Stadel

Sv: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

16.02.2026 08:36

Fra: "Marius Balika" <Marius@bovg.no>

Til: "naersnesboligsameie@styrerommet.no" <naersnesboligsameie@styrerommet.no>

Hei, takk for tilbakemeldingen!

Med vennlig hilsen
BOVG Malertjenester AS
En del av Bygg og Våtromsgruppen

Marius Balika
Driftsleder
Direkte: 465 06 144 Kontor: 480 47 000
Besøk oss gjerne på www.bovg.no

Fra: naersnesboligsameie@styrerommet.no <naersnesboligsameie@styrerommet.no>
Sendt: lørdag 14. februar 2026 11:54
Til: Marius Balika <Marius@bovg.no>
Emne: Sv: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

Hei.

Ser du har fått feil e-post adresse på meg.

Riktig adresse er heideve61@gmail.com

Mvh
Heidi Evensen

Fra: "Marius Balika" <Marius@bovg.no>
Sent: 10.02.2026 21:34
Til: "Lene Abrahamsen" <lene.abrahamsen@live.no>,"naersnesboligsameie@styrerommet.no" <naersnesboligsameie@styrerommet.no>
Kopi: "heieve61@gmail.com" <heieve61@gmail.com>
Emne: Sv: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

Hei,

Jeg følger opp prosjektet her. Fint om dere kan sende oss i god tid en oversikt over fargekodene som skal benyttes, samt en beboerliste (med kontaktinformasjon) som vi kan bruke til å informere beboere til aktuelle enheter de dagene vi skal utføre utvendig malingsarbeid.

Jeg ser frem til å høre fra dere!

Med vennlig hilsen

BOVG Malertjenester AS
En del av Bygg og Våtromsgruppen

Marius Balika
Driftsleder
Direkte: 465 06 144 Kontor: 480 47 000
Besøk oss gjerne på www.bovg.no

Fra: Lene Abrahamsen <lene.abrahamsen@live.no>
Sendt: tirsdag, 9. september 2025 17:07
Til: Marius Balika <Marius@bovg.no>; naersnesboligsameie@styrerommet.no <naersnesboligsameie@styrerommet.no>
Emne: Re: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

Hei,
Takk for tilbakemelding. Jeg vil sende deg en oversikt med kontaktinformasjon. Jeg vil også sende deg en oversikt over fargekodene som skal benyttes.

vi hører fra deg om det du skulle komme tilbake om.

Mvh Lene

From: Marius Balika <Marius@bovg.no>
Sent: Wednesday, September 3, 2025 3:44:24 PM
To: naersnesboligsameie@styrerommet.no <naersnesboligsameie@styrerommet.no>
Cc: Lene Eriksen Abrahamsen <lene.abrahamsen@live.no>
Subject: SV: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

Hei, og takk for tilbakemeldingen.

Se mine svar under (markert i rødt):

Som vi hadde informert om tidligere utgår vask, maling av fasadevegg mot balkong/terrasse i bygg 20-30, da disse allerede er malt av beboere. Ok.

Kan veggene du fant som kritiske på ny befaring males isteden de som utgår, uten at vi overstiger avtalt pris? Vi må holde oss innenfor pristilbud. Vi har en budsjettramme på Kr. 1 362 088 som ikke kan overstiges. Jeg ser over tilbudet og kommer tilbake til dere. Så vidt jeg husker, bytter vi til motsatt side som måtte prioriteres på 33–41 og 51–55, og prisen vil være den samme. Jeg dobbeltsjekker og gir dere en oppdatering på det.

Dersom det under arbeider oppdages noe som indikerer behov for tilleggsjobb, råte eller skade, må vi snarlig kontaktes. Dere må gi et pristilbud for den eventuelle tilleggsjobben og få en bekreftelse fra oss før tilleggsjobb kan igangsette. Eventuell tilleggsjobb må avtales skriftlig. Ok.

Vi ønsker at dere gir status om fremdrift og for å ha kontroll på budsjettet vårt, ønsker vi å bli varslet etter bruk av Kr. 300 000,- 600 000,- og 900 000,-. Vi holder dere oppdatert, og det vil bli varslet når vi har brukt 300.000 kr. Betalingsplanen

blir slik: Post 1 faktureres ved oppstart av hele prosjektet, og for de øvrige postene faktureres 50 % ved oppstart og 50 % ved ferdigstillelse.

Det er viktig at beboere får noen dagers varsel når det er behov for at de skal rydde terrasser. Vi ønsker at dere tar direkte kontakt med beboer for å informere de, med minimum 3 dagers varsel. Kan vi få en liste med e-postadresser og telefonnummer til beboerne?

Når regner dere med å kunne starte? Beskriv dette i avtalen og ta kontakt med Lene Abrahamsen på Tlf. 414 94 680 og e-post: Det avhenger litt av været hvor lenge arbeidet vil holde, men jeg kommer tilbake til dere med nærmere informasjon om oppstart.

lene.abrahamsen@live.no. Lene vil være fremtidig kontaktperson for avtalen og ved fremtidige besvarelser, må Lene settes på kopi. Ok

Heidi Evensen settes også på kopi, e-post: heieve61@gmail.com Ok.

Med vennlig hilsen
BOVG Eiendomsservice AS
En del av Bygg og Våtromsgruppen

Marius Balika
Driftsleder
Direkte: 465 06 144 Kontor: 480 47 000
Besøk oss gjerne på www.bovg.no

BOVG EIENDOMSSERVICE

Fra: naersnesboligsameie@styrerommet.no <naersnesboligsameie@styrerommet.no>
Sendt: mandag 1. september 2025 10:36
Til: Marius Balika <Marius@bovg.no>
Kopi: Lene Eriksen Abrahamsen <lene.abrahamsen@live.no>
Emne: SV: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

Hei.

Takk for ny befaring av veggene våre som skal males.

Som vi hadde informert om tidligere utgår vask, maling av fasadevegg mot balkong/terrasse i bygg 20-30, da disse allerede er malt av beboere.

Kan veggene du fant som kritiske på ny befaring males isteden de som utgår, uten at vi overstiger avtalt pris? Vi må holde oss innenfor pristilbud. Vi har en budsjettramme på Kr. 1 362 088 som ikke kan overstiges.

Dersom det under arbeider oppdages noe som indikerer behov for tilleggsjobb, råte eller skade, må vi snarlig kontaktes. Dere må gi et pristilbud for den eventuelle tilleggsjobben og få en bekreftelse fra oss før tilleggsjobb kan igangsette. Eventuell tilleggsjobb må avtales skriftlig.

Vi ønsker at dere gir status om fremdrift og for å ha kontroll på budsjettet vårt, ønsker vi å bli varslet etter bruk av Kr. 300 000,- 600 000,- og 900 000,-.

Det er viktig at beboere får noen dagers varsel når det er behov for at de skal rydde terrasser. Vi ønsker at dere tar direkte kontakt med beboer for å informere de, med minimum 3 dagers varsel.

Når regner dere med å kunne starte? Beskriv dette i avtalen og ta kontakt med Lene Abrahamsen på Tlf. 414 94 680 og e-post: lene.abrahamsen@live.no. Lene vil være fremtidig kontaktperson for avtalen og ved fremtidige besvarelser, må Lene settes på kopi.

Heidi Evensen settes også på kopi, e-post: heieve61@gmail.com

Mvh

Heidi Evensen

Fra: "Marius Balika" <Marius@bovg.no>
Sent: 21.08.2025 14:46
Til: "naersnesboligsameie@styrerommet.no" <naersnesboligsameie@styrerommet.no>
Emne: SV: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

Takk.

Med vennlig hilsen

BOVG Eiendomsservice AS

En del av Bygg og Våtromsgruppen

Marius Balika

Driftsleder

Direkte: 465 06 144 Kontor: 480 47 000

Besøk oss gjerne på www.bovg.no

BOVG EIENDOMSSERVICE

Fra: naersnesboligsameie@styrerommet.no <naersnesboligsameie@styrerommet.no>
Sendt: tirsdag 19. august 2025 14:34
Til: Marius Balika <Marius@bovg.no>
Emne: SV: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

Hei.

Da møtes vi på den nedre parkeringsplassen i Sokkafaret 28.02.25 KL.12.00.

Mvh

Heidi Evensen

Fra: "Marius Balika" <Marius@bovg.no>
Sent: 19.08.2025 11:07
Til: "naersnesboligsameie@styrerommet.no" <naersnesboligsameie@styrerommet.no>
Emne: SV: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

Ok, det passer for meg.

Vi ses kl 12:00

Med vennlig hilsen

BOVG Eiendomsservice AS

En del av Bygg og Våtromsgruppen

Marius Balika

Driftsleder

Direkte: 465 06 144 Kontor: 480 47 000

Besøk oss gjerne på www.bovg.no

BOVG EIENDOMSSERVICE

Fra: naersnesboligsameie@styrerommet.no <naersnesboligsameie@styrerommet.no>
Sendt: mandag 18. august 2025 20:58
Til: Marius Balika <Marius@bovg.no>
Emne: SV: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

Hei.

Fint om du har tid for en befaring torsdag 28.08.25, fra kl.12.00.

Mvh

Heidi Evensen

Fra: "Marius Balika" <Marius@bovg.no>
Sent: 18.08.2025 13:31
Til: "naersnesboligsameie@styrerommet.no" <naersnesboligsameie@styrerommet.no>
Emne: SV: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

Hei, takk for tilbakemeldingen og tilliten.

Vi kan gjerne ta en befaring sammen.

Jeg er ganske fleksibel med befaringer hver dag mellom kl. 10 og 14, men denne uke har jeg begrenset kapasitet.

Send meg gjerne en innkalling eller et forslag til tidspunkt for befaring. Dersom et annet tidspunkt passer bedre for dere, si ifra, så finner vi en dag og et tidspunkt som passer.

Ser frem til å høre fra deg!

Med vennlig hilsen

BOVG Eiendomsservice AS

En del av Bygg og Våtromsgruppen

Marius Balika

Driftsleder

Direkte: 465 06 144 Kontor: 480 47 000

Besøk oss gjerne på www.bovg.no

BOVG EIENDOMSSERVICE

Fra: naersnesboligsameie@styrerommet.no <naersnesboligsameie@styrerommet.no>
Sendt: fredag 15. august 2025 13:34

Til: Marius Balika <Marius@bovg.no>
Emne: SV: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

Hei.

Vi har nå hatt ekstraordinært årsmøte, hvor det enstemmig ble godkjent å sett i gang beisning i NÆRSNES BOLIGSAMEIE.

Vi vil med dette akseptere deres tilbud, med noen korreksjoner.

Post 9: Maling av bygg 20-30, hvor beboerne har malt fasadevegg mot balkong/terrasse.

Disse veggene vil nå utgå.

Vi vil da gjerne ha en ny befaring med dere for å se om det er andre kritiske vegger som kan males i stede for de som er malt allerede i bygg 20-30.

Mvh

Heidi Evensen

Styreleder

Fra: "Marius Balika" <Marius@bovg.no>
Sent: 25.06.2025 11:02
Til: "naersnesboligsameie@styrerommet.no" <naersnesboligsameie@styrerommet.no>
Emne: SV: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

Hei Heidi,

Takk for oppdateringen og tilbakemeldingen.

Vi forstår prosessen dere må gjennom og forlenge gjerne fristen på tilbudet til 31.08.2025.

Ta gjerne kontakt dersom det skulle dukke opp spørsmål underveis.

Vi ser frem til å høre fra dere!

Med vennlig hilsen

BOVG Eiendomsservice AS

En del av Bygg og Våtromsgruppen

Marius Balika

Driftsleder

Direkte: 465 06 144 Kontor: 480 47 000

Besøk oss gjerne på www.bovg.no

Fra: naersnesboligsameie@styrerommet.no <naersnesboligsameie@styrerommet.no>
Sendt: mandag 23. juni 2025 16:08
Til: Marius Balika <Marius@bovg.no>
Emne: SV: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

Hei.

Vi har nå hatt styremøte og kommet frem til at vi må ha godkjenning på finansiering og flertall i et beboermøte før vi eventuelt kan akseptere deres tilbud.

Beboermøtet er planlagt 12.08.2025.

Håper dere kan forlenge fristen på tilbudet til 31.08.2025.

Mvh

Heidi Evensen

Fra: "Marius Balika" <Marius@bovg.no>
Sent: 10.06.2025 10:12
Til: "naersnesboligsameie@styrerommet.no" <naersnesboligsameie@styrerommet.no>
Emne: SV: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

Hei, og takk for oppdateringen.

Ta gjerne kontakt dersom dere har noen spørsmål rundt dette.

Ha en fin dag videre!

Med vennlig hilsen

BOVG Eiendomsservice AS

En del av Bygg og Våtromsgruppen

Marius Balika

Driftsleder

Direkte: 465 06 144 Kontor: 480 47 000

Besøk oss gjerne på www.bovg.no

Fra: naersnesboligsameie@styrerommet.no <naersnesboligsameie@styrerommet.no>
Sendt: mandag 9. juni 2025 18:29
Til: Marius Balika <Marius@bovg.no>
Emne: SV: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

Hei.

På vegne av Nærsnes Boligsameie takker vi for tilbudet på beising av deler av boligene.

Vi vil komme tilbake med et svar på tilbudet, når vi har fått avklart finansiering og eventuelt hatt et møte med bolig eierne.

Mvh

Heidi Evensen

Styreleder

Fra: "Marius Balika" <Marius@bovg.no>
Sent: 26.05.2025 20:22
Til: "Naersnesboligsameie@styrerommet.no" <Naersnesboligsameie@styrerommet.no>
Kopi: Jess M. Møller <jess@bovg.no>
Emne: Tilbud: behandling av overflate Sokkafaret 29 -55

Hei,

Takk for forespørselen om maling av fasade. Vedlagt finner dere tilbudet på malingstjenestene, samt en liten oversikt fra befaringen med bilder av overflater som skal behandles.

Ta gjerne kontakt dersom dere har spørsmål, eller om noe som mangler.

Ser frem til å høre fra dere!

Med vennlig hilsen

BOVG Eiendomsservice AS

En del av Bygg og Våtromsgruppen

Marius Balika

Driftsleder

Direkte: 465 06 144 Kontor: 480 47 000

Besøk oss gjerne på www.bovg.no

Vedlegg:

- image001.jpg
- Outlook-halyr3j2.png
- Outlook-1iz0chsv.png

Styrerommet
Fra OBOS

Protokollen er signert Se signaturer

Protokoll fra styremøte 28. august 2025

Send protokoll på e-post

Klokkeslett: 19:30 - 21:00

Sted: Stine

Møtedeltagere

Lene Eriksen Abrahamsen, Daniel Stray-Adelsteen, Stine Fjell, Heidi Evensen, Marianne Maxwell, Nina Stensbøl Da Rocha Ferreira

Signert av

Nina Stensbøl Da Rocha Ferreira, Daniel Stray-Adelsteen, Marianne Maxwell, Stine Fjell, Heidi Evensen, Lene Eriksen Abrahamsen

Saksliste

Forhåndsvisning

Sak 1

Dugnad 06.09.2025

Hva skal utføres på dugnaden ?

Leie fliskutter ?

Kjøpe iSEKK, med henting ?

Vedtak

Heidi setter sammen et forslag til det som skal gjennomføres på dugnaden sender ut epost i morgen. Det settes opp liste, samlet oppmøte for deling av oppgaver. Kaffe og kaker som avslutning.

Sak 2

Økning av fellesutgifter fra 01.10.2025

Fellesutgifter øker med 10% fra 01.10.5025

Vedtak

Vedtatt

Sak 3

Kontakt med BOVG og oppfølging av utvendig beising

Tilbud fra BOVG akseptert, med noen korreksjoner.

Hvem har kontakt med BOVG og følger opp utvendig beising ?

Vedtak

Alle medlemmer av styre leser igjennom tilbudet til fredag 29.08. Om det ikke er innvendinger, Sender Heidi av gårde til BOVG aksept med korrigeringer med endringer ect. Ønsker gjennomgang med BOVG ved bruk 300000 eks mva. brukt budsjett.

BOVG orienterer beboere i forkant av oppstart på beboers enhet.

Dersom det er noe BOVG ser oppstår som kan medføre ekstra kostnader og at det må avklares.

Lene er prosjektleder - følger opp prosjektet opp mot BOVG.

Sak 4

Utvendig beising av boder, trapper og innvendig på takterrasse

Hva kan andelseier gjøre selv ?

Hva legger vi ut på Vibbo ?

Vedtak

Male egen bod, trappeløp, takterrasse sender ut felles info på

Sak 5

Oppfølging av trapp med råte, Sokkafaret 44

Hvem følger opp denne saken ?

Bør alle trapper sjekkes nå ?

Vedtak

Sjekke alle trapper før vi eventuelt gjør noe.

Følges opp senere

Sak 6

Utbetaling av styrehonorar

Ble vedtatt på Årsmøte 2025

Vedtak

Følges opp til neste møte

Følges opp senere

Sak 7

Råttent lekestativ som er farlig for barna

Der barna må klarte opp for å komme til sklia, er det en løs og delvis råtten trebjelke, og som har en annen løs og råtten treplanke ved siden av seg. Det er rett før den løsner, og skarpe spiker stikker rett opp. Vi må enten gjøre noe umiddelbart eller stenge av lekeapparatet med byggegjerder.

Vedtak

Inngår i dugnad 7. september.

Sak 8

Nåif tilbyr oss årsmøte i klubbhus mot at styret hjelper på Backyard run

Styre NÅIF has a proposal for Styre Sokkafaret.

We offer you the Årsmøte in the Club House.

In exchange, the Styre members of Sokkafaret volunteers to help us manning for Backyard run.

Kiosk, flipping burgers and preparing salads, parkerings vakt, and whatever else in the same line.

Vedtak

Vi ønsker ikke påta oss dette

Sak 9

Kontrakt for vintervedlikehold

Historikk

Dato	Vedtak
17.06.2025	Følges opp på neste styremøte.

Oppdatering av saken

Vedtak

følges opp på neste styremøte

Følges opp senere

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.04.26
Selskapsnummer: 6583 **Selskapsnavn:** NÆRSNES BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER
for
Nærsnes Boligsameie
Vedtatt på konstituerende sameiemøte 10.06.2016
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31

§ 1
Eiendommen - formål

Nærsnes Boligsameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på Nærsnes syd 2, felt B1 og B2, gnr/bnr 43/575, og 43/576 i Røyken kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring av 22.03.2016 (vedlegg 1), med situasjonsplaner og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 49 boligseksjoner.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. eventuelle tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive innvendig garasje, balkonger og terrasser.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene som ikke enkeltseksjoner har bruksrett til, skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

4.3 Bruksrett biloppstillingsplasser på felles parkeringsareal
Sameiets biloppstillingsplasser seksjoneres som fellesareal. Til hver av seksjonene er knyttet bruksrett til en parkeringsplass i fellesanlegg, med unntak av seksjon 36-38 og 48-49. Alle parkeringsplasser i fellesanlegg skal også kunne brukes av besøkende, dog ikke lengre enn 24 timer.

Utbygger har fordelt parkeringsplasser i tråd med ovenstående og egen plan som viser tildelingen utgjør vedlegg 2 til disse vedtekter. Bruksrett til biloppstillingsplass i fellesanlegg som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet kan kun overdras sammen med seksjonen eller til øvrige seksjonseiere i sameiet. Biloppstillingsplasser i fellesanlegg kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i sameiet.

Usolgte rettigheter til biloppstillingsplasser og carporter tilhører og disponeres av utbygger inntil disse eventuelt er solgt.

Sameierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering av sameiet dersom disse plassene senere skal legges til de enkelte seksjoner som tilleggsareal.

I fellesanlegget er det 3 parkeringsplasser for handikappede i carport. Prinsippet er at de som har størst behov for HC-plass skal disponere dem. Styret gis fullmakt til å endre tildelingen av parkeringsplasser slik at dette oppnås.

4.4 Tinglyste carporter til hver bruksenhet
Hver bruksenhet har en tinglyst parkeringsplass i carport, med unntak av seksjon 43-47, som har innvendig garasje i boenhet.

4.5 Bruksrett til uteareal
For- og eller bakhager til den enkelte seksjon seksjoneres som fellesareal. Iht. Esl. § 19 5. ledd er den enkelte seksjon gitt enerett til bruk til utearealet tilliggende seksjonen som vist på vedlegg 3 og vedlegg 4.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av fellesanlegg, som f.eks lekeplasser og parkeringsanlegg samt andre fellesarealer, fordeles likt på alle seksjoner som har andel i parkeringsanlegget. Det samme gjelder carporter. Sameiet har ansvaret for selve bygget/carporten, og kostnader relatert til dette fordeles etter sameiebrøken blant de som har tinglyst rett til carport.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning
Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører annen bruksenhet til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som i borettslagslovens § 5-18.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12
Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til fire medlemmer og inntil tre varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ooOoo

Vedlegg 1: Tinglyst seksjoneringsbegjæring
Vedlegg 2: Oversikt over fellesanlegg
Vedlegg 3: Oversikt over eksklusiv bruksrett til uteareal for BKS1, BKS2 og BKS3

Protokoll til årsmøte 2025 for NÆRSNES BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 917431140
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Digitalt - se egen informasjon med link. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Thanh Nguyen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Thanh Nguyen foreslått. Som protokollvitne ble Eirik Trønnes foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styret har i 2024 ikke utbetalt styrehonorar(for 2023) av hensyn til den økonomiske situasjonen i sameie. Tidligere godkjent godtgjørelse har vært på 18.000 kr for styreleder, deretter 15.000 kr for ordinært medlem.

Styret har foretatt en forespørsel om kostnader ved et eksternt styret og det påløper seg 150.000 kr for styreleder alene, deretter medlemmer om de også skal godtgjøres.

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr34.500 kr.

Styrets innstilling
Det har vært et mindre antall i styret som har hatt en større belastning gjennom 2024 enn normalt pga av skadesak og låneopptak.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 34.500 kr for 2024 utbetales i 2025. Videre fremmes det endring i styrehonorar til en halvvering av opprinnelig godkjent honorar. og i tråd med årets utbetaling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av medlemmer til styret

Et **styreverv i et sameie** betyr at du har blitt valgt til å være en del av **styret som har ansvar for å forvalte og drifte sameiets felles eiendom og interesser**.

Vanlige styreverv i et sameie:

- **Styreleder** – leder styret, koordinerer arbeidet, og er ofte kontaktpunkt utad.
- **Styremedlem** – deltar i styrets beslutninger og oppgaver.
- **Varamedlem** – stiller som reserve og trer inn ved behov.

Ansvar og oppgaver:

- Sørge for **vedlikehold** av bygninger og fellesarealer.
- **Budsjett og regnskap** for felleskostnader.
- Innhente **tilbud og avtaler** med leverandører (vaktmester, renhold osv.).
- Kalle inn til og gjennomføre **årsmøte** og eventuelle ekstraordinære møter.
- Ivareta **lovpålagt dokumentasjon**, som HMS og brannvern.
- Følge **eierseksjonsloven**, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Innstilling
Styret har vurdert at det er behov for å få inn flere styremedlemmer også av hensyn til at det er flere som har eller mest sannsynlig vil endre bosituasjon i løpet av 2025.

Vi har derfor hatt en interesse ute blant sameiets medlemmer og vi er glad at flere stiller seg til disposisjon.

Fra sittende styret stiller følgende til gjenvalg:

Marianne Maxwell

Stine Fjell(ett år)

Følgende kandidater:

Heidi Evensen

Ali Bey

Nina Kvernes

Lene Abrahamsen

Mia Karlsen

Daniel Stray-Adelsteen

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Hilde Evensen

Følgende stilte til valg:
Hilde Evensen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Lene Abrahamsen
Marianne Maxwell
Daniel Stray-Adelsteen

Følgende stilte til valg:
Lene Abrahamsen
Marianne Maxwell
Daniel Stray-Adelsteen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Stine Fjell

Følgende stilte til valg:
Stine Fjell

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ali Bey
Tanja Dahl Jamvold

Nina Stensbøl Da Rocha Ferreira

Mia Karlsen og Nina Kvernes har trukket sine kandidaturer

Følgende stilte til valg:
Ali Bey
Tanja Dahl Jamvold
Mia Karlsen
Nina Kvernes
Nina Stensbøl Da Rocha Ferreira

8. Økning i fellesutgifter 2025

I forhold til budsjett og den økonomiske situasjonen til sameie er det behov for å styrke kapitalen ytterligere.

Styrets innstilling
Styret innstiller en økning på 10 % fra 1. juli.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innstiller en økning på 10 % fra 1. juli.
>
> ✓ **Vedtatt. Tatt til etterretning. Økningen vil fremkomme i felleskostnadene for august, med etterslep fra juli.**

9. Vedlikehold av bygningsmasse

Det er vurdert av flere beboere at det er et behov for maling av fasader i sameie. Det har vært en arbeidsgruppe tidligere den anbefales opprettet under styret. Til orientering har det vært innhentet anbud fra ulike aktører og det har vært i størrelsesorden 4 mnok. Styret har bedt BOVG komme med et tilbud som skal foreligge før årsmøte

Styrets innstilling
Det har vært en arbeidsgruppe tidligere den anbefales opprettet under det nye styret for videre behandling.

> **Forslag til vedtak:**
> Det har vært en arbeidsgruppe tidligere den anbefales opprettet under det nye styret for videre behandling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Klipping av fellesområder

Det ble besluttet i fjor at vi skulle forsøke å redusere kostnader ved klipping av fellesområder. I forlengelse av å kjøre moderasjon på utgiftssiden også i 2025 og et tilbud fra Hage Park på drøyt 81.000 kr ble det inngått en avtale med lokal aktør som har etablert seg i området. Han har investert i utstyr og vi har en avtale for 2025 på 37.500kr

Styrets innstilling
Vi anbefaler det nye styret å vurdere leveransen i denne sesongen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anbefaler basert på vurdering om å inngå en 2 årskontrakt som gir forutsigbarhet på økonomi og for styret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Vedlikehold felles uteområder

Det er fremmet et forslag om at det settes av en egen post til vedlikehold på lekeplass og barklegging. Fremmet sum 15.000kr

Styrets innstilling
Det ble i 2024 vurdert at barklegging kunne foretaes hvert annet år. Vi kan opplyse at bark alene har en kostnad nærmere 40.000 kr.

> **Forslag til vedtak:**
> Det nye styret vurderer dette opp mot budsjett for 2026
> ✓ **Vedtatt.**

12. Infopakke til nye bolgeiere

Styret anbefaler at det lages en egen infopakke til nye beboere.

Dette for å sikre god kommunikasjon, informasjon om avtaler, el bil ladingen og praksis rundt den.

Styrets innstilling
Infopakke utarbeides av nytt styre.

> **Forslag til vedtak:**
> Infopakke utarbeides av nytt styre.
> ✓ **Vedtatt.**

13. Eventuelt

Styret inviterer til en åpen dialog om gode forslag for det nye styret å jobbe videre med.

Styrets innstilling
Åpent

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Ingen vedtak. Diskusjonssaker.**

Røyken kommune
Grønn, nær og levende

B-Consult AS
Hovfaret 17 B

0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	CHKARL S15/8161	GNR 43/576 L59601/19	06.12.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse 15/8161

43/575 Sokkabekkfaret - ferdigattest- Rekkehus 10 - 15 43/576
Vi har mottatt din søknad om ferdigattest for rekkehus 10-15. Søknaden ble mottatt 12/09-2018.

Du har sendt inn nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK) § 8-1.

Vi gir deg ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Du må ikke ta i bruk bygningen eller deler av den til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som du har fått.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 syvende ledd.

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt per e-post:
postmottak@royken.kommune.no hvis du har spørsmål.
Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

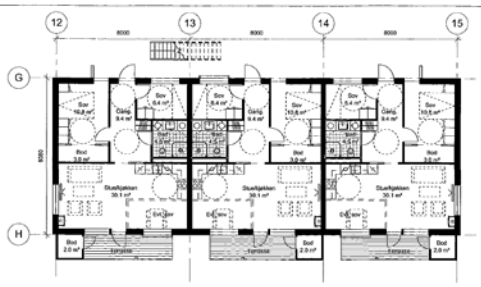
Med vennlig hilsen

Marianne Estevenin
leder byggesak

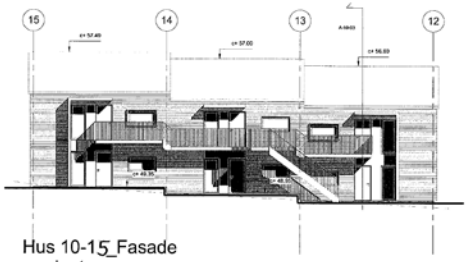
Christian Karlsen
Saksbehandler

Kopi til:

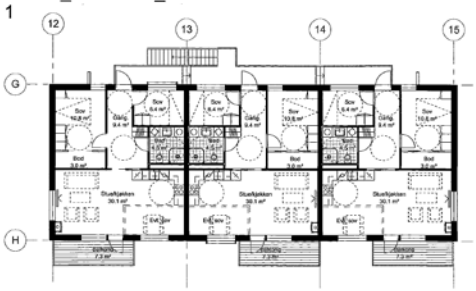
AS Hamang, Postboks 2714 Solli, 0204 OSLO



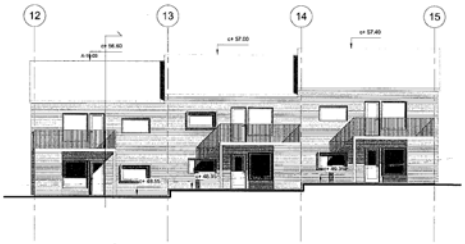
Trinn 1_Hus 10-15_Plan 1



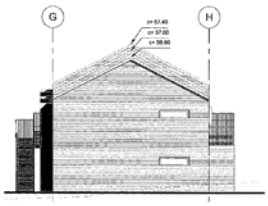
Hus 10-15_Fasade nordøst



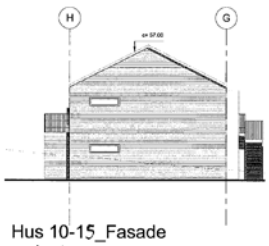
Trinn 1_Hus 10-15_Plan 2



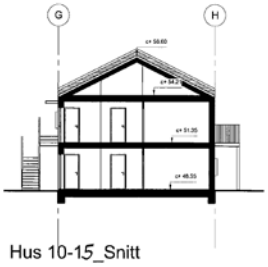
Hus 10-15_Fasade sydvest



Hus 10-15_Fasade nordvest



Hus 10-15_Fasade sydøst



Hus 10-15_Snitt

A-10-03

Tiltakshaver

Arkitekt

Næsnes - Røyken

TRINN 1_Hus 10-15

A-10-03

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 243, Bruksnr 575, Seksjonsnr 12	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Sokkafaret 22, gatenr 21419	**Grunnkrets:**	1711	Nærsnes-søndre
(fra bruksenhet)	3478 Nærsnes	**Valgkrets:**	11	Slemmestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070503	Slemmestad og Nærsnes
		Tettsted:	2151	Nærsnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	31.05.2016	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	67/4 420
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	15 284,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
130073	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	21.07.2026		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/243/575	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/243/575/0/1	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/2	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/3	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/4	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/5	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/6	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/7	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/8	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/9	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/10	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/11	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/12	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/13	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/14	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/15	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/16	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/17	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/18	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/19	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/20	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/21	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/22	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/23	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/24	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/25	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/26	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/27	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/28	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/29	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/30	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/31	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/32	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/33	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/34	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/35	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/36	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/37	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/38	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/39	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/40	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/41	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/42	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/43	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/44	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/45	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/46	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/47	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/48	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/49	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/243/575	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/243/575/0/1	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/2	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/3	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/4	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/5	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/6	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/7	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/8	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/9	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/10	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/11	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/12	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/13	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/14	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/15	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/16	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/17	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/18	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/19	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/20	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/21	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/22	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/23	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/24	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/25	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/26	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/27	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/28	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/29	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/30	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/31	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/32	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/33	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/34	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/35	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/36	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/37	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/38	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/39	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/40	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/41	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/42	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/43	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/44	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/45	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/46	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/47	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/48	0,0
			Mottaker	3203/243/575/0/49	0,0

Seksjonering	Forretning:	25.05.2016	Etablert/Endret	3203/243/575	0,0
	Matrikkelført:	25.05.2016	Etablert/Endret	3203/243/575/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/575/0/49	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sokkafaret 22	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	304,6	Rammetillatelse:	07.12.2015
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	402,0	Igangset.till.:	07.12.2015
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	402,0	Midl. brukstil.:	09.06.2016
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	300536172			Antall etasjer:	2

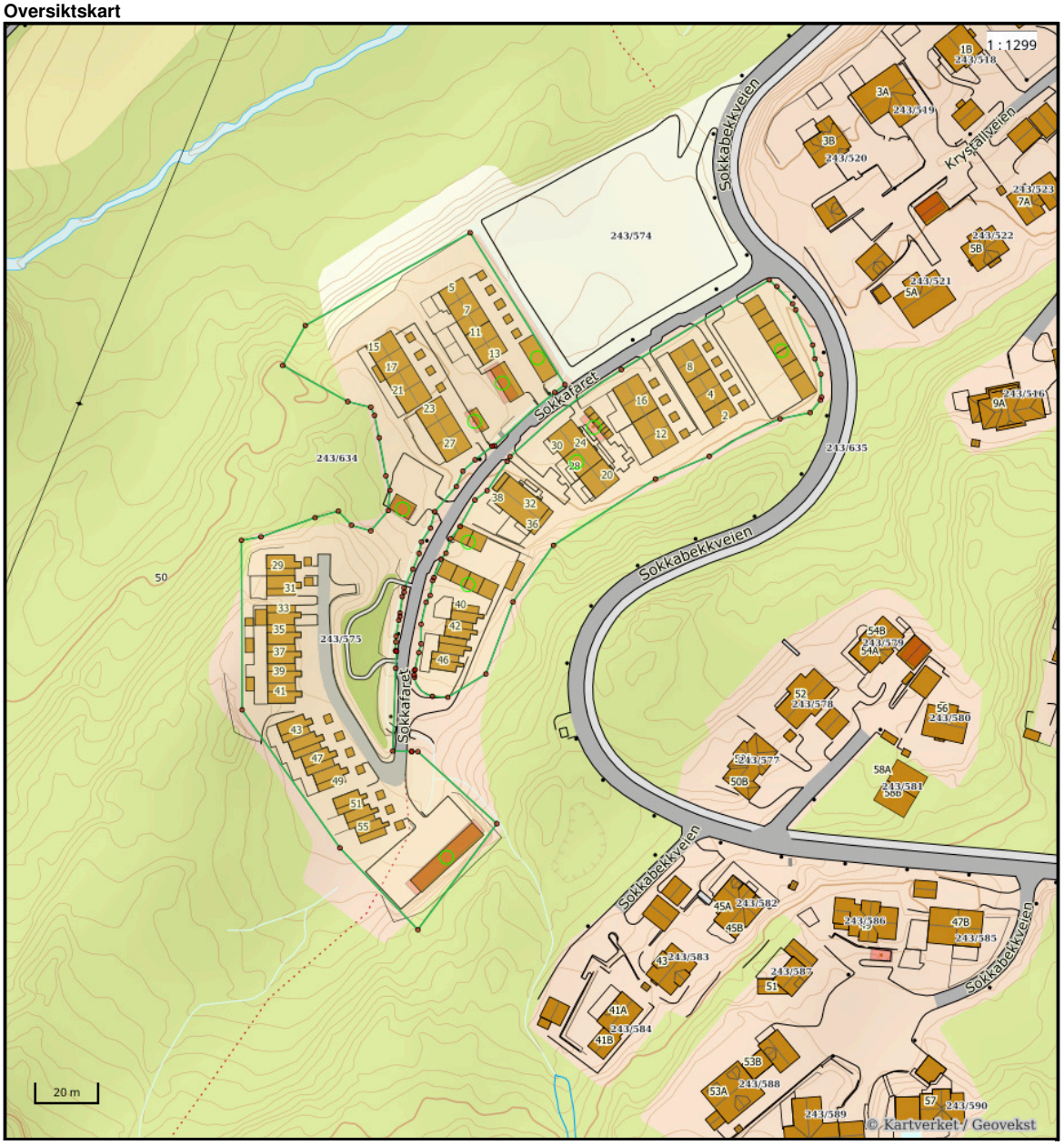
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		201,0		201,0				
H02	3		201,0		201,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

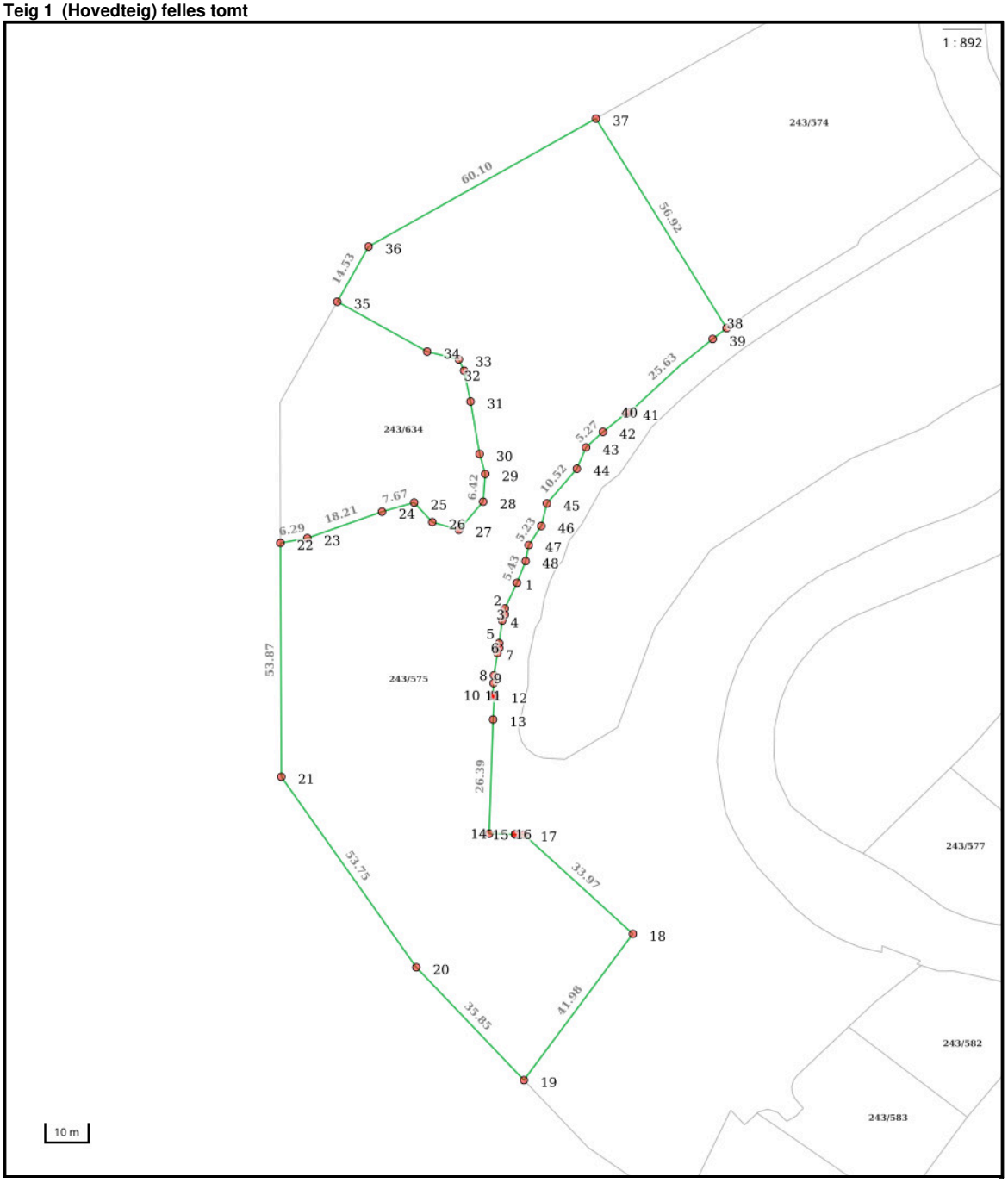
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 9 834,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 624 710,17	584 122,10	6,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-109,03	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 624 704,03	584 119,85	1,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 624 702,69	584 119,94	1,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 624 701,21	584 119,43	5,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-30,04	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 624 695,96	584 119,23	1,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 624 694,92	584 119,35	1,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 624 693,64	584 119,06	5,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-85,04	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 624 688,48	584 118,68	1,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-8,04	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 624 686,71	584 118,81	2,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 624 683,92	584 118,90	0,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 624 683,81	584 118,93	0,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 624 683,71	584 119,26	5,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-90,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 624 678,40	584 119,42	26,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 624 652,05	584 120,91	6,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 624 652,39	584 126,90	0,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 624 652,54	584 126,90	1,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 624 652,65	584 128,85	33,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 624 632,12	584 155,92	41,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 624 596,33	584 133,97	35,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 624 619,93	584 106,98	53,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 624 660,79	584 072,06	53,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 624 714,42	584 067,00	6,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 624 716,11	584 073,06	18,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 624 723,73	584 089,60	7,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 624 726,49	584 096,76	6,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 624 722,35	584 101,37	6,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 624 721,12	584 107,62	8,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 624 728,08	584 112,58	6,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 624 734,50	584 112,50	4,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 624 738,96	584 110,82	12,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 624 750,80	584 107,63	7,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 624 757,74	584 105,56	2,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 624 760,21	584 104,11	7,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

34	6 624 761,38	584 096,63	23,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 624 771,00	584 075,04	14,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 624 784,23	584 081,05	60,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 624 818,35	584 130,52	56,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 624 772,95	584 164,86	4,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 624 770,24	584 161,89	25,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-195,06	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 624 751,63	584 144,29	0,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 624 751,43	584 143,59	6,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-84,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 624 746,60	584 138,65	5,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-106,73	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 624 742,72	584 135,08	5,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-101,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 624 737,60	584 133,41	10,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-107,13	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 624 729,03	584 127,32	5,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 624 723,72	584 126,44	5,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 624 719,11	584 123,96	3,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	34,81	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 624 715,39	584 123,59	5,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-45,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 5 449,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 624 721,80	584 165,82	22,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 624 702,74	584 154,64	24,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 624 679,17	584 148,17	14,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 624 670,73	584 136,77	4,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 624 670,55	584 131,84	8,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 624 676,01	584 125,64	0,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	5,97	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 624 676,80	584 125,53	1,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 624 678,20	584 125,44	0,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 624 678,51	584 125,68	5,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 624 683,99	584 126,34	2,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 624 686,81	584 126,77	6,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	84,95	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 624 692,99	584 126,28	7,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	45,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 624 700,15	584 127,20	2,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 624 702,40	584 128,29	4,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	85,06	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 624 707,20	584 128,66	1,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 624 708,21	584 128,95	6,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	22,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 624 714,18	584 130,65	2,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 624 716,23	584 132,06	4,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	92,45	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 624 720,95	584 133,16	4,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	90,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 624 725,06	584 135,74	9,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-151,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 624 733,85	584 139,65	4,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	80,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 624 737,23	584 143,26	11,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	150,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 624 747,09	584 148,87	1,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 624 748,62	584 149,60	44,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	190,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 624 779,35	584 182,28	54,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 624 811,99	584 226,53	3,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 624 810,16	584 229,06	7,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 624 805,05	584 234,61	2,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-10,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 624 803,31	584 235,70	12,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	329,97	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 624 792,67	584 242,16	4,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	59,94	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 624 788,33	584 243,18	5,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	60,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 624 783,63	584 245,56	7,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 624 776,38	584 246,44	1,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

34	6 624 775,41	584 246,20	5,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	40,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 624 771,17	584 243,25	9,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 624 768,35	584 233,90	25,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-85,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 624 754,43	584 212,55	18,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 624 745,75	584 196,23	38,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601988600
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938709866	RØYKEN KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
890400892	HAMANG EIENDOM AS		Postboks 2714 Solli, 0204 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0627	43	575	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0627	43	575	0	1	80 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	2	80 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	3	80 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	4	80 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	5	80 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	6	100 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	7	100 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	8	100 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	9	100 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	10	67 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	11	67 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	12	67 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	13	67 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	14	67 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	15	67 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	16	67 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	17	67 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	18	67 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	19	67 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 477954 Tinglyst: 31.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RØYKEN KOMMUNE
Rett kopi bekreftes
Sign.:

26.05.2016 08.37

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0627	43	575	0	20	82 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	21	82 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	22	82 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	23	82 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	24	80 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	25	80 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	26	80 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	27	80 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	28	80 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	29	100 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	30	100 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	31	100 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	32	100 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	33	100 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	34	100 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	35	100 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	36	82 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	37	82 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	38	82 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	39	101 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	40	101 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	41	101 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	42	101 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	43	134 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	44	134 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	45	134 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	46	134 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	47	134 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	48	101 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	43	575	0	49	101 / 4420	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

26.05.2016 08.37

Side 2 av 2

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Røyken kommune	
Adresse: Katrineåsveien 20	
Postnr.: 3440 Poststed: Røyken	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0627	Røyken	43	575		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
890 400 892	Hamang eiendom AS (S1-S49)	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	80	B	13	B	67	B	25	B	80	B	37	B	82	B	49	B	101	B
2	B	80	B	14	B	67	B	26	B	80	B	38	B	82	B	50			
3	B	80	B	15	B	67	B	27	B	80	B	39	B	101	B	51			
4	B	80	B	16	B	67	B	28	B	80	B	40	B	101	B	52			
5	B	80	B	17	B	67	B	29	B	100	B	41	B	101	B	53			
6	B	100	B	18	B	67	B	30	B	100	B	42	B	101	B	54			
7	B	100	B	19	B	67	B	31	B	100	B	43	B	134	B	55			
8	B	100	B	20	B	82	B	32	B	100	B	44	B	134	B	56			
9	B	100	B	21	B	82	B	33	B	100	B	45	B	134	B	57			
10	B	67	B	22	B	82	B	34	B	100	B	46	B	134	B	58			
11	B	67	B	23	B	82	B	35	B	100	B	47	B	134	B	59			
12	B	67	B	24	B	80	B	36	B	82	B	48	B	101	B	60			

Sum tellere: 4420 = nevner: 4420

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
21.03.2016	HAMANG EIENDOM AS KRISTIAN AASETNO

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo. 21/3-16	HAMMING EIENDOM AS KRISTIAN ASKEVOLD	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
43	575		1-49	RØYKEN KOMMUNE

Dato	Stempel og underskrift
27/5-2016	Berit Daniels RØYKEN KOMMUNE

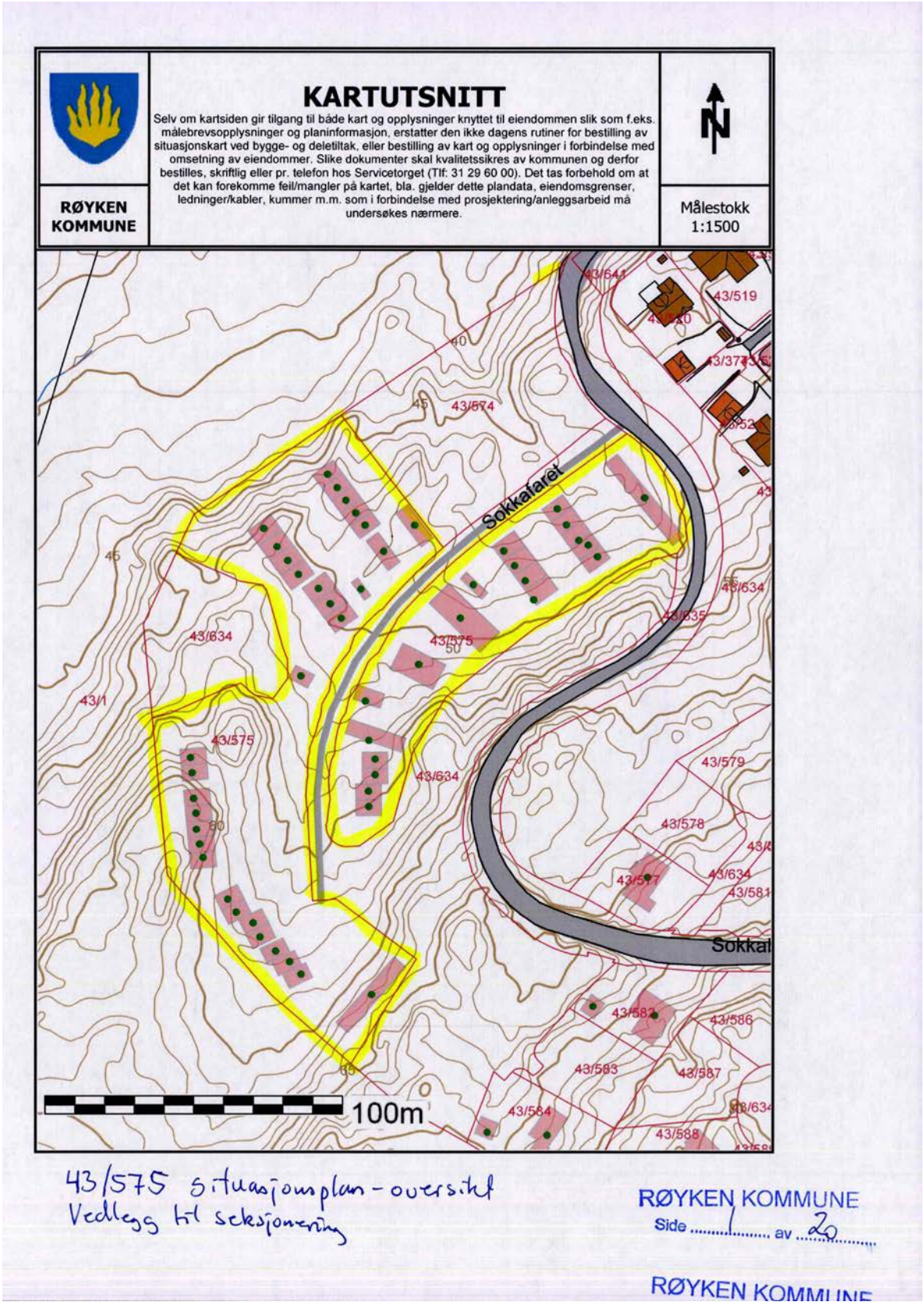
Noter:

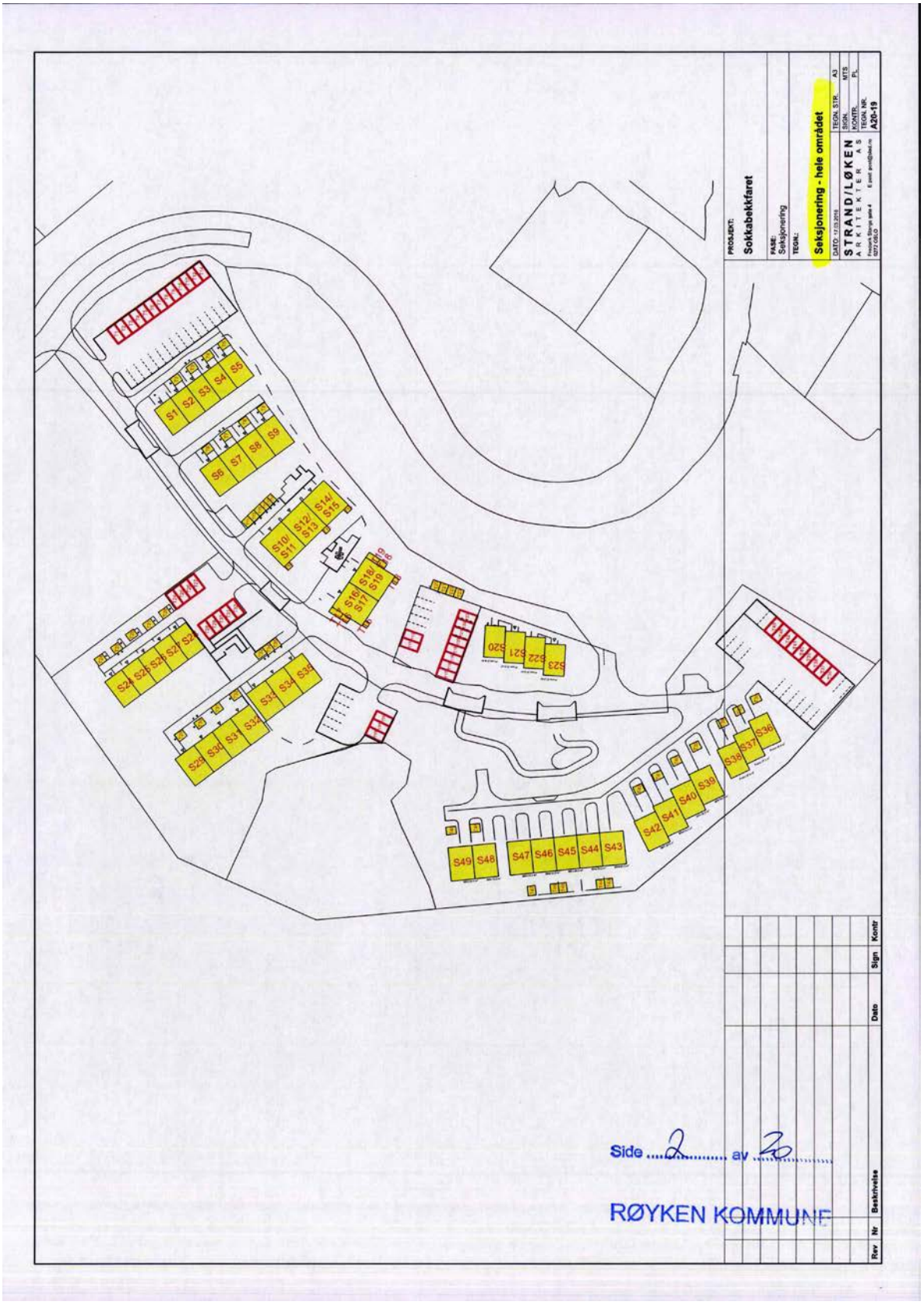
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

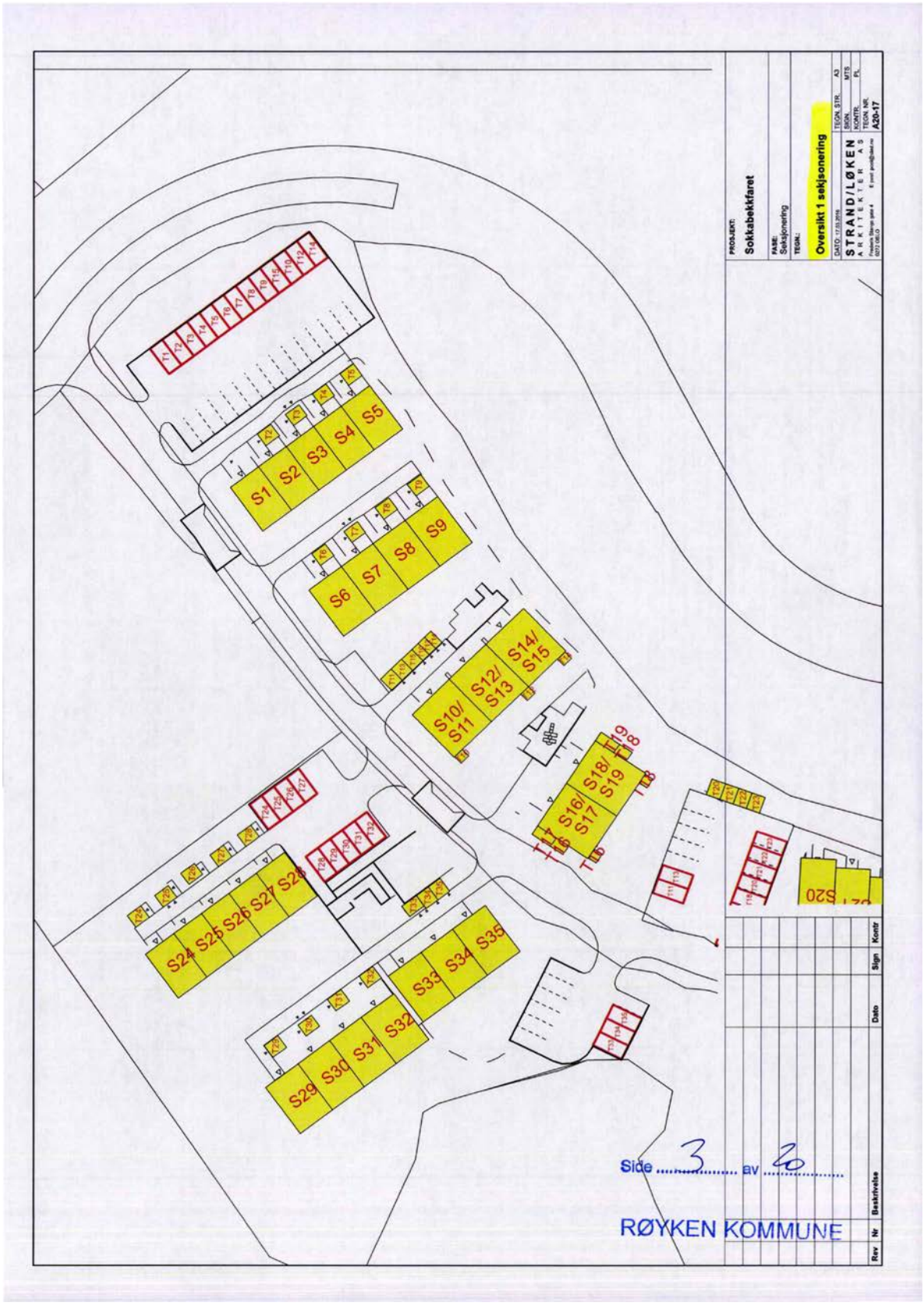
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

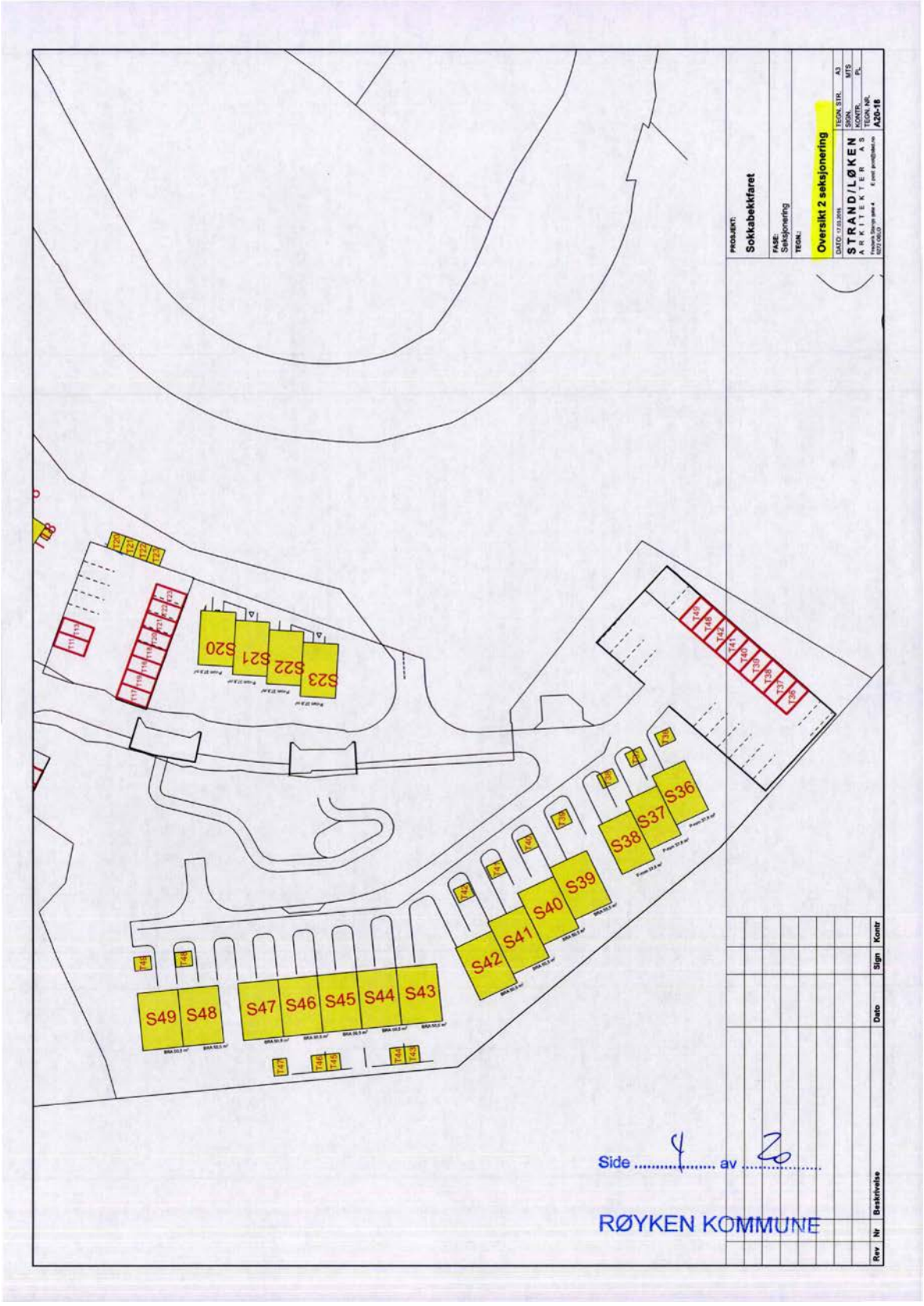
Dato	Utstederens underskrift

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 3 av 3

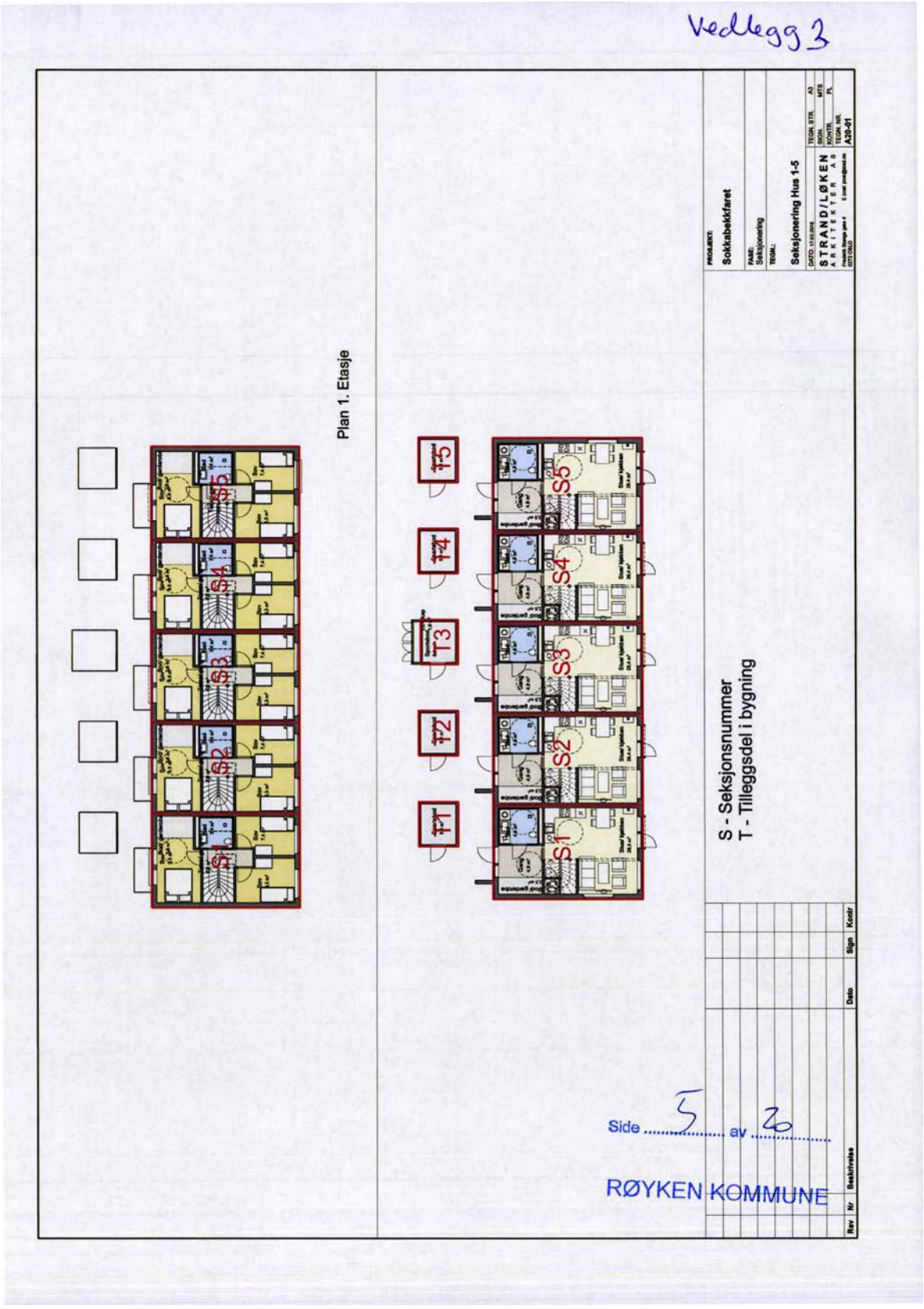

KARTUTSNITT
Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget (Tlf: 31 29 60 00). Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.
RØYKEN KOMMUNE
Målestokk 1:1500
Sokkafaret
43/641
43/519
43/674
43/634
43/575
43/1
43/579
43/578
43/581
43/582
43/586
43/583
43/587
43/564
43/588
100m
43/575 situasjonsplan - oversikt
Vedlegg til seksjonering
RØYKEN KOMMUNE
Side 1 av 20
RØYKEN KOMMUNE

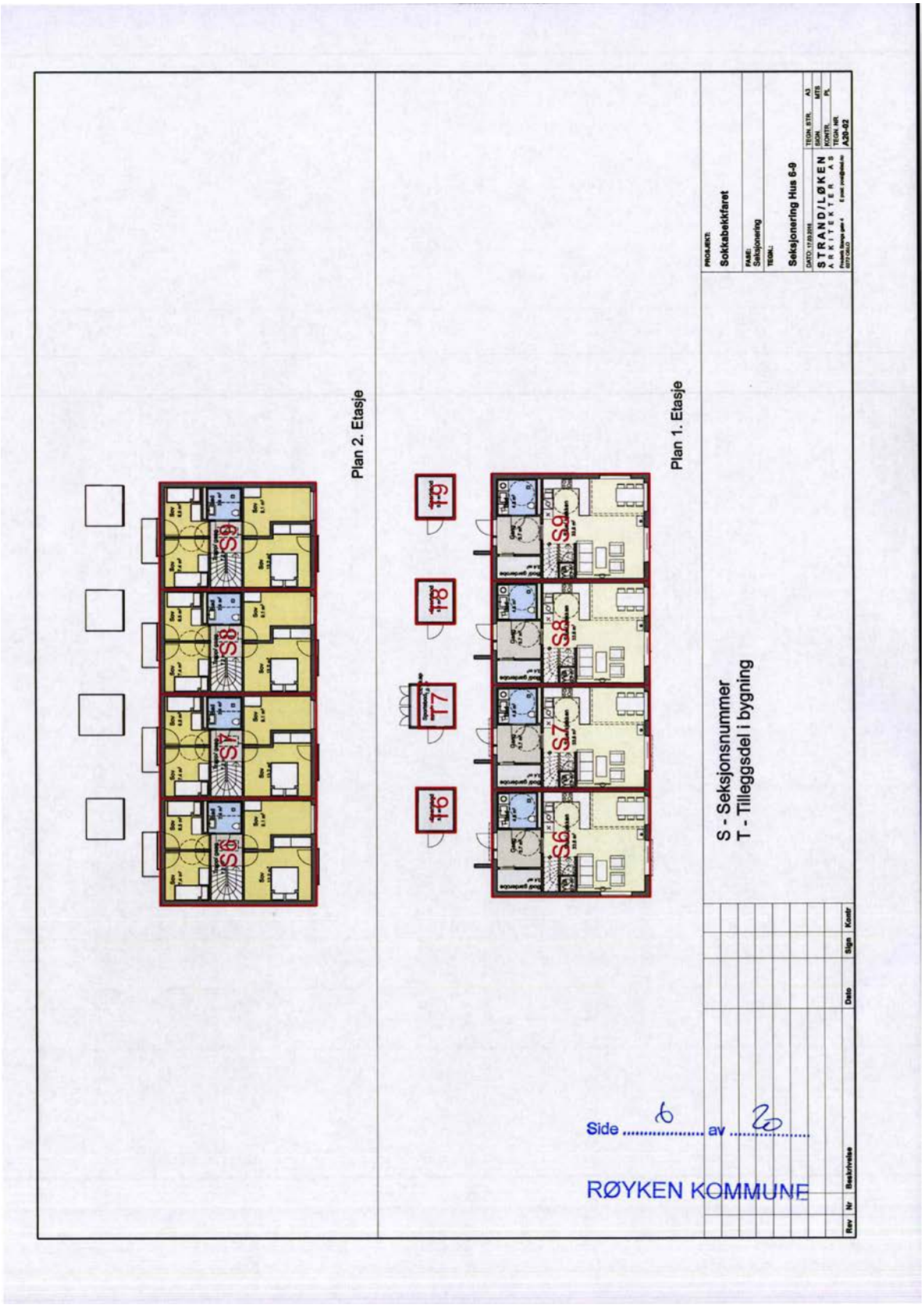

PROSJEKT:
Sokkabekkfaret
FASE:
Seksjonering
TEGN.:
Seksjonering - hele området
STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
TEGN. NR.
A20-19
S1 S2 S3 S4 S5
S6 S7 S8 S9
S10 S11 S12 S13 S14 S15
S16 S17 S18 S19
S20 S21 S22 S23
S24 S25 S26 S27 S28
S29 S30 S31 S32 S33 S34 S35
S36 S37 S38 S39 S40 S41 S42
S43 S44 S45 S46 S47 S48 S49
Side 2 av 3
RØYKEN KOMMUNE

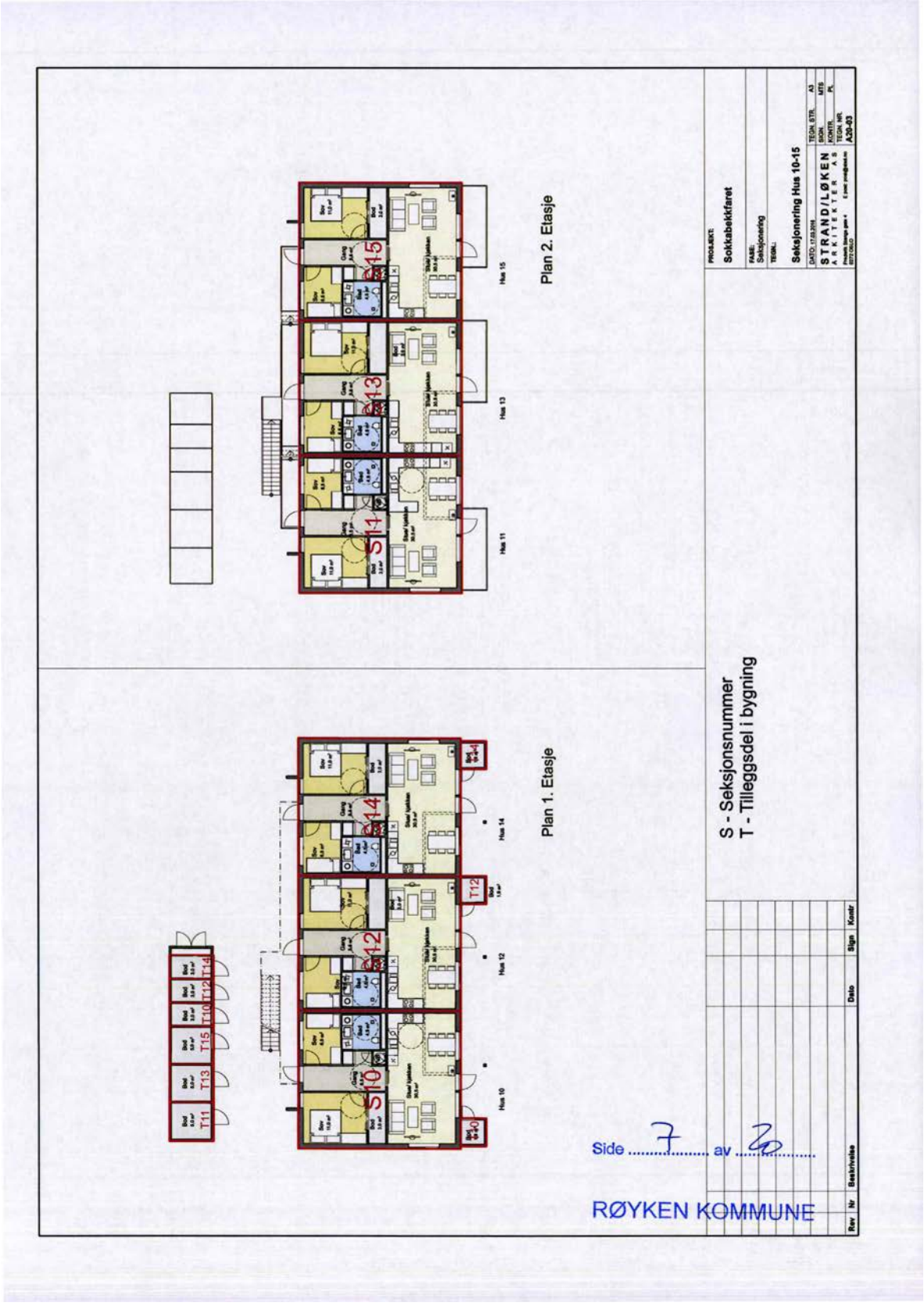

PROSJEKT:
Sokkabekkfaret
FASE:
Seksjonering
TEGN.:
Oversikt 1 seksjonering
STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
TEGN. NR.
A20-17
S1
S2
S3
S4
S5
S6
S7
S8
S9
S10/
S11
S12/
S13
S14/
S15
S16/
S17
S18/
S19
S20
S24
S25
S26
S27
S28
S29
S30
S31
S32
S33
S34
S35
Side 3 av 20
RØYKEN KOMMUNE

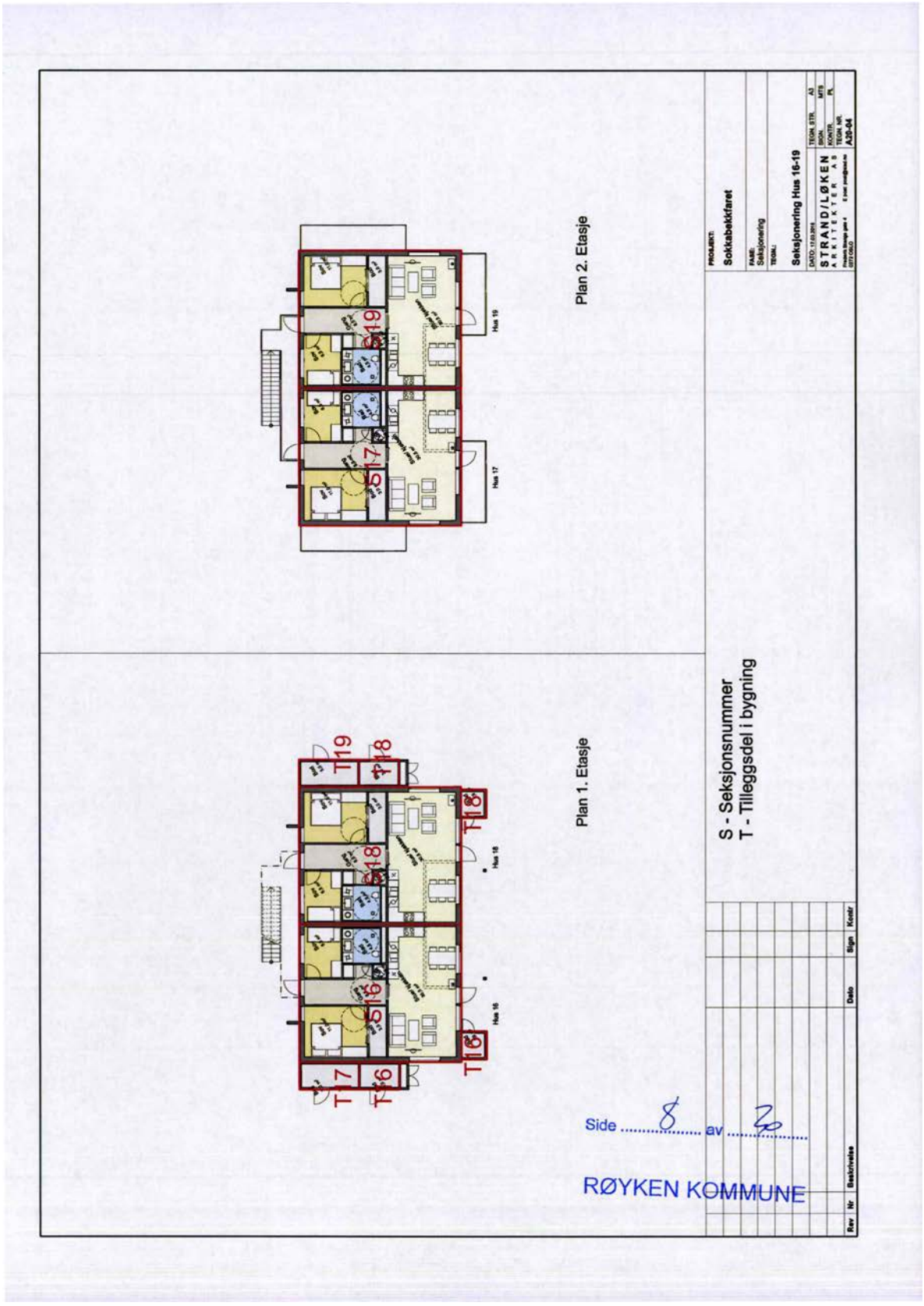

PROSJEKT:
Sokkabekkfaret
FASE:
Seksjonering
TEGN:
Oversikt 2 seksjonering
STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
TEGN. NR.
A20-18
S20
S21
S22
S23
S36
S37
S38
S39
S40
S41
S42
S43
S44
S45
S46
S47
S48
S49
Side 4 av 20
RØYKEN KOMMUNE

Vedlegg 3

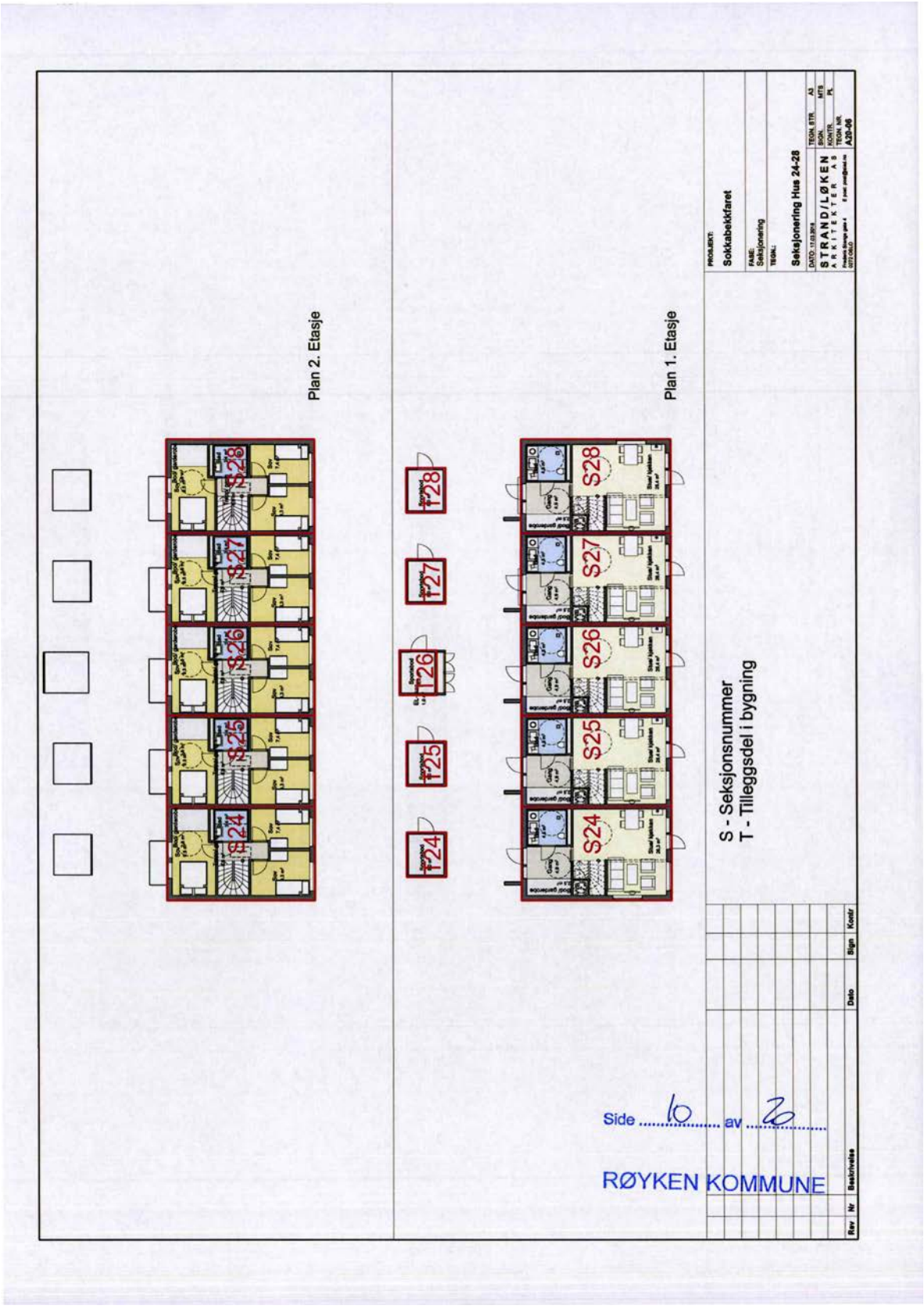

Plan 1. Etasje
S1
S2
S3
S4
S5
T1
T2
T3
T4
T5
S - Seksjonsnummer
T - Tilleggsdel i bygning
PROSJEKT:
Sokkabekkfaret
FASE:
Seksjonering
TEGN.:
Seksjonering Hus 1-5
STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
TEGN. NR.
A20-01
Side 5 av 6
RØYKEN KOMMUNE


Plan 2. Etasje
Plan 1. Etasje
S6
S7
S8
S9
T7
T8
T9
S - Seksjonsnummer
T - Tilleggsdel i bygning
PROSJEKT:
Sokkabekkfaret
FASE:
Seksjonering
TEGN.:
Seksjonering Hus 6-9
DATO: 17.09.2016
TEGN. STR.
A3
SIGN.
MTB
KONTR.
PL
STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
TEGN. NR.
A06-02
Side 6 av 20
RØYKEN KOMMUNE
Rev
Nr
Beskrivelse
Dato
Sign
Kontr


Plan 2. Etasje
Plan 1. Etasje
S - Seksjonsnummer
T - Tilleggsdel i bygning
Sokkabekkfaret
Seksjonering Hus 10-15
STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Side 7 av 20
RØYKEN KOMMUNE


Plan 2. Etasje
Plan 1. Etasje
S - Seksjonsnummer
T - Tilleggsdel i bygning
Sokkabekkfaret
Seksjonering Hus 16-19
STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
A20-04
Side 8 av 20
RØYKEN KOMMUNE


Plan 2. Etasje
Plan 1. Etasje
S20
S21
S22
S23
S - Seksjonsnummer
T - Tilleggsdel i bygning
PROSJEKT:
Sokkabekkfaret
FAR:
Seksjonering
TEGN.:
Seksjonering Hus 20-23
STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Side 9 av 20
RØYKEN KOMMUNE


Plan 2. Etasje
Plan 1. Etasje
S24
S25
S26
S27
S28
T24
T25
T26
T27
T28
S - Seksjonsnummer
T - Tilleggsdel i bygning
Side 10 av 26
RØYKEN KOMMUNE
PROSJEKT:
Sokkabekkfaret
FASE:
Seksjonering
TEGN.:
Seksjonering Hus 24-28
STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Rev
Nr
Beskrivelse
Dato
Sign
Kontr

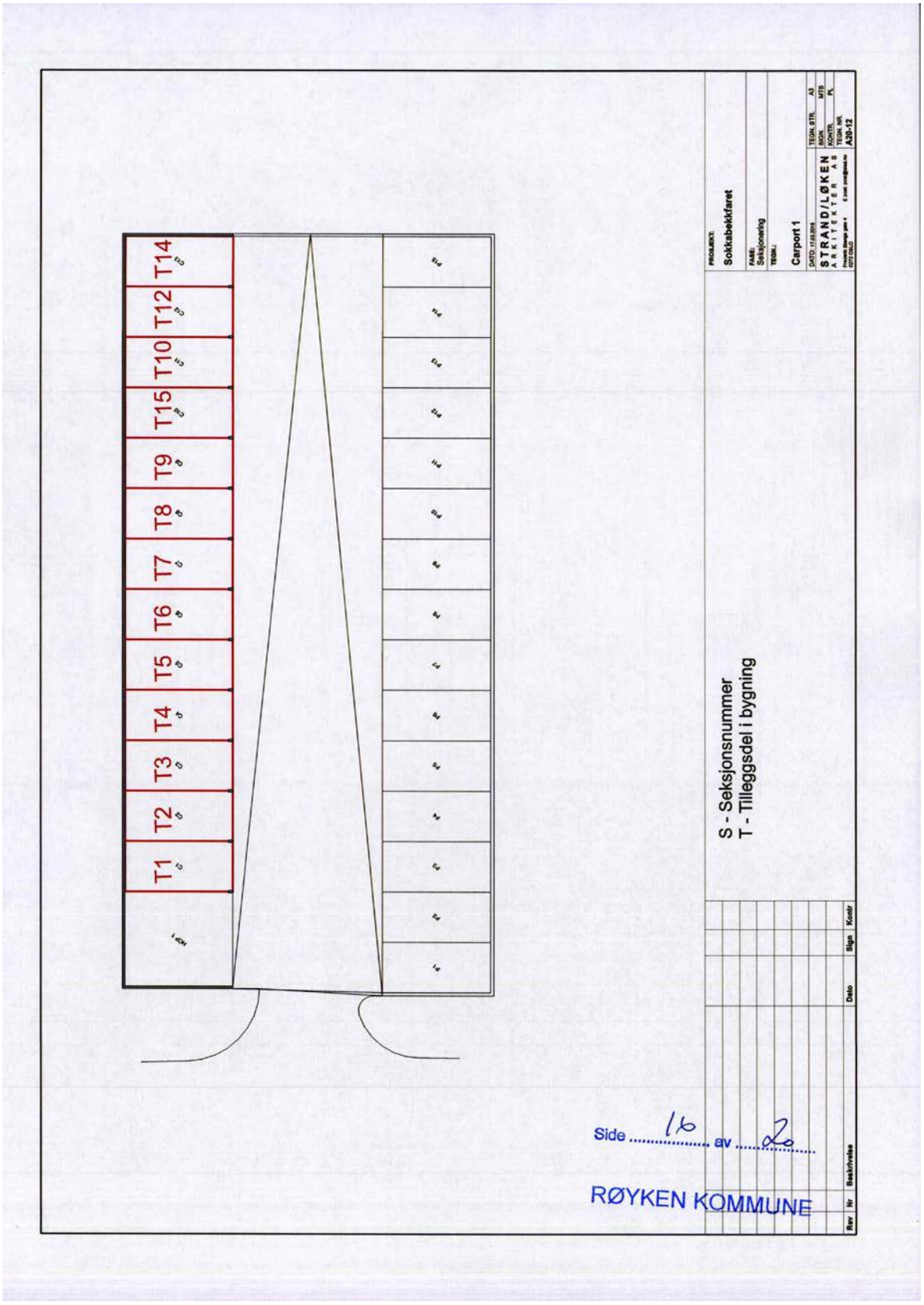

Plan 2. Etasje
Plan 1. Etasje
S - Seksjonsnummer
T - Tilleggsdel i bygning
Side 11 av 20
RØYKEN KOMMUNE
Seksjonering Hus 29-35
Sokkabekkfaret
STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS

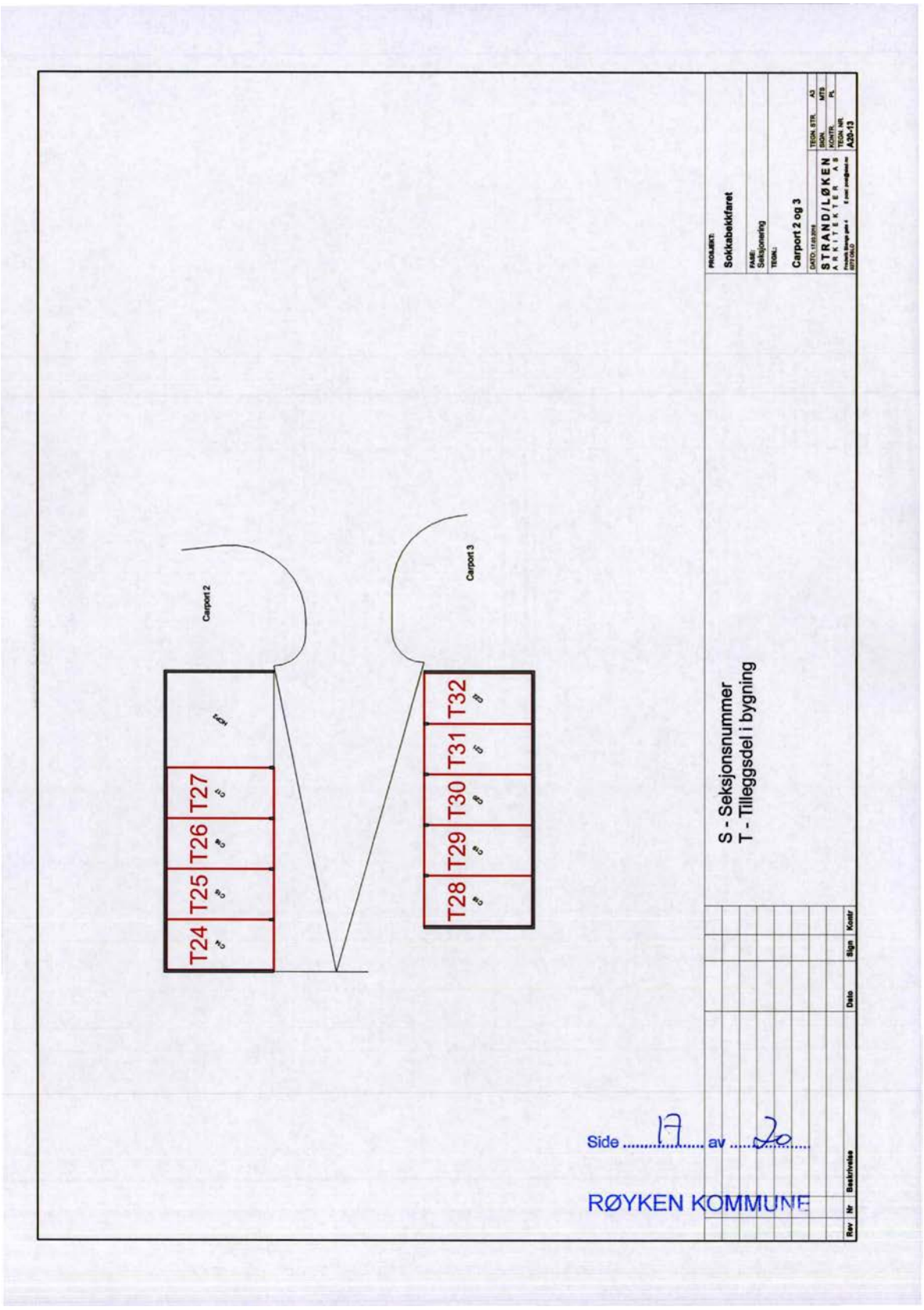

Plan 2. Etasje
Plan 1. Etasje
S - Seksjonsnummer
T - Tilleggsdel i bygning
Sokkabekkfaret
Seksjonering Hus 36-38
STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Side 12 av 20
RØYKEN KOMMUNE

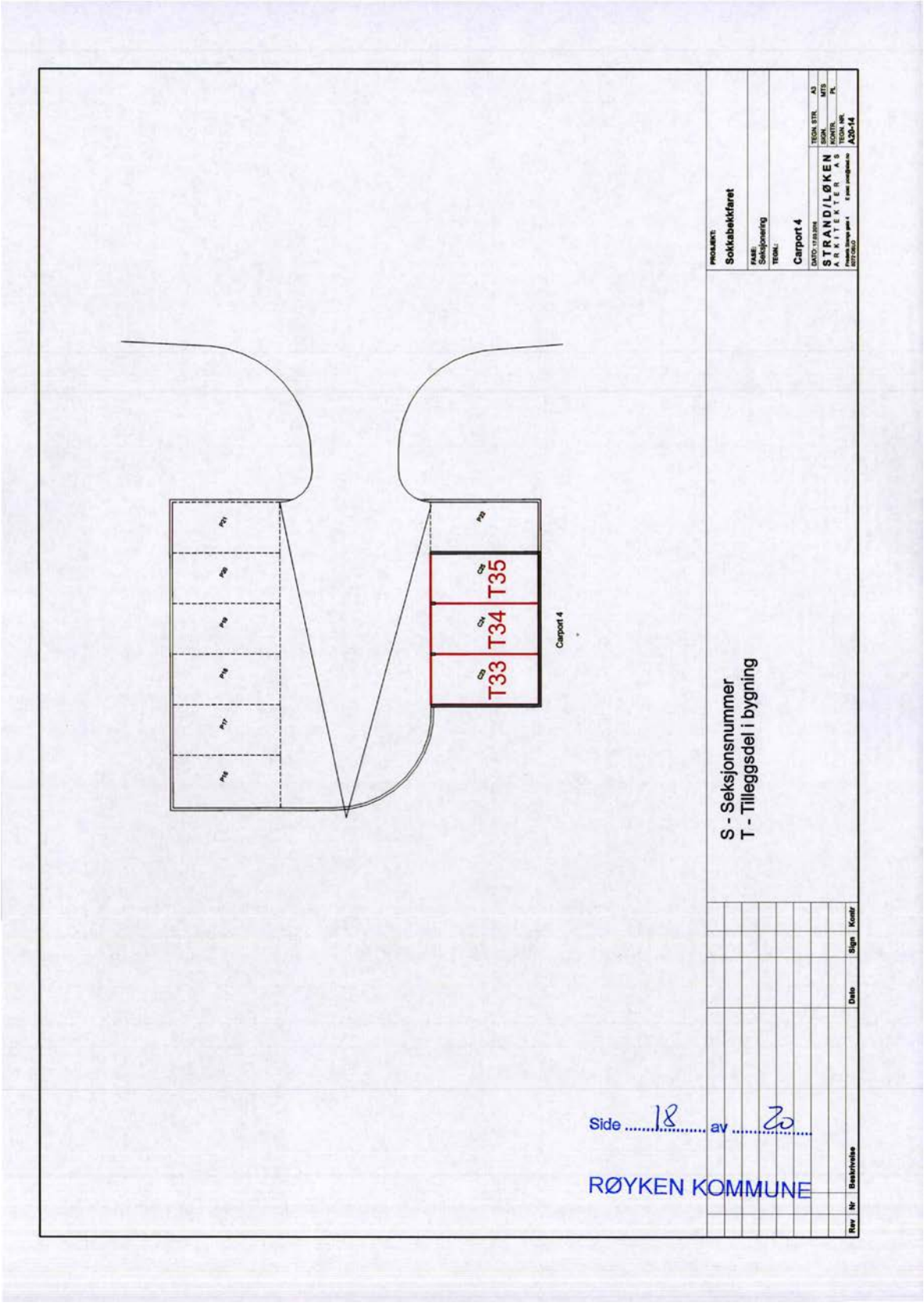

Plan 2. Etasje
Plan 1. Etasje
S - Seksjonsnummer
T - Tilleggsdel i bygning
PROSJEKT:
Sokkabekkfaret
FASE:
Seksjonering
TEGN.:
Seksjonering Hus 39-42
STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
TEGN. NR.
A30-09
Side 13 av 20
RØYKEN KOMMUNE

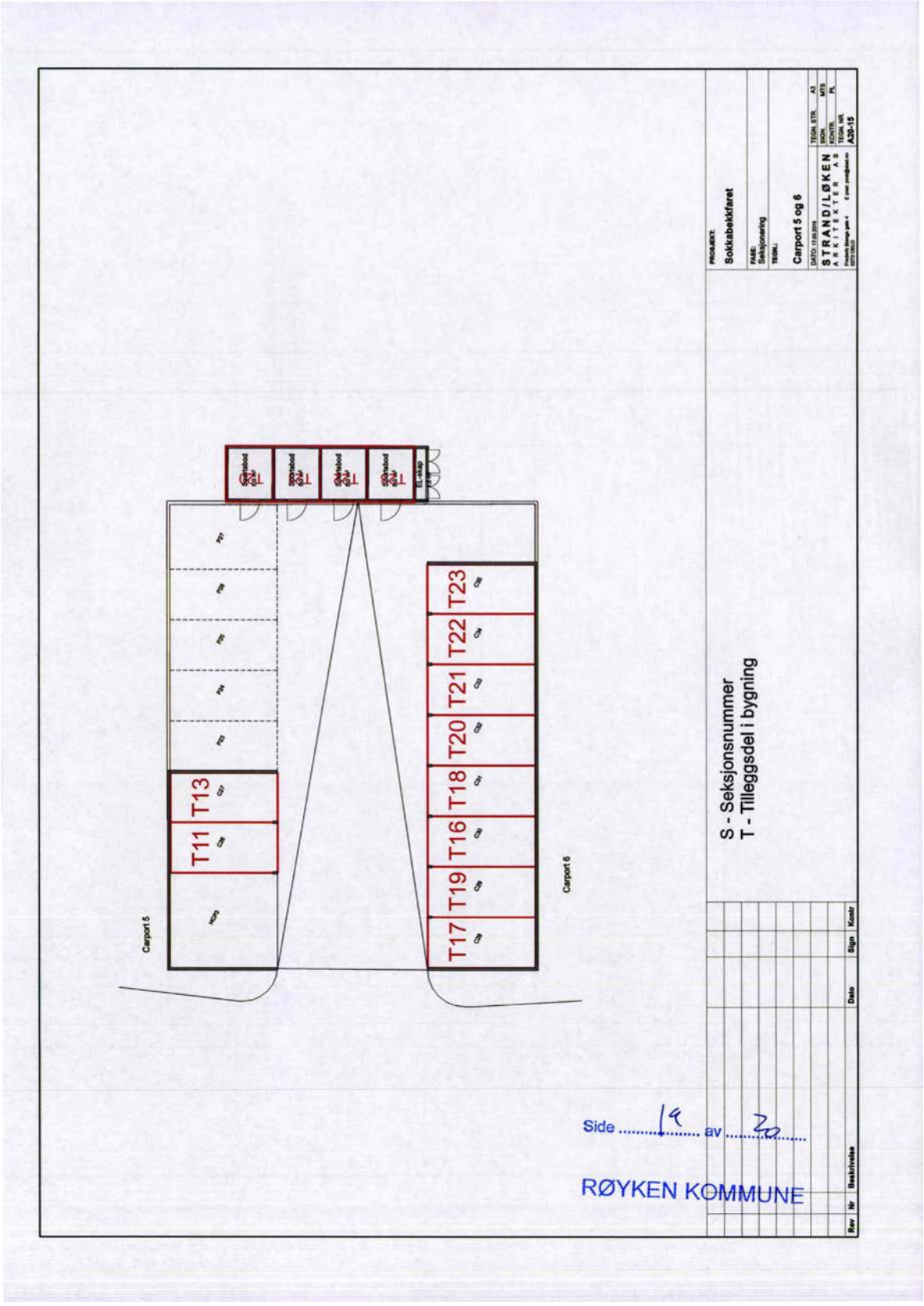

Plan 3. Etasje
Plan 2. Etasje
Plan 1. Etasje
S43
S44
S45
S46
S47
T43
T44
T45
T46
T47
S - Seksjonsnummer
T - Tilleggsdel i bygning
PROSJEKT:
Sokkabekkfaret
FASE:
Seksjonering
TEGN.:
Seksjonering Hus 43-47
STRAND/LØKEN
ARKITEKTER
TEGN. NR.
A30-10
Side 14 av 20
RØYKEN KOMMUNE

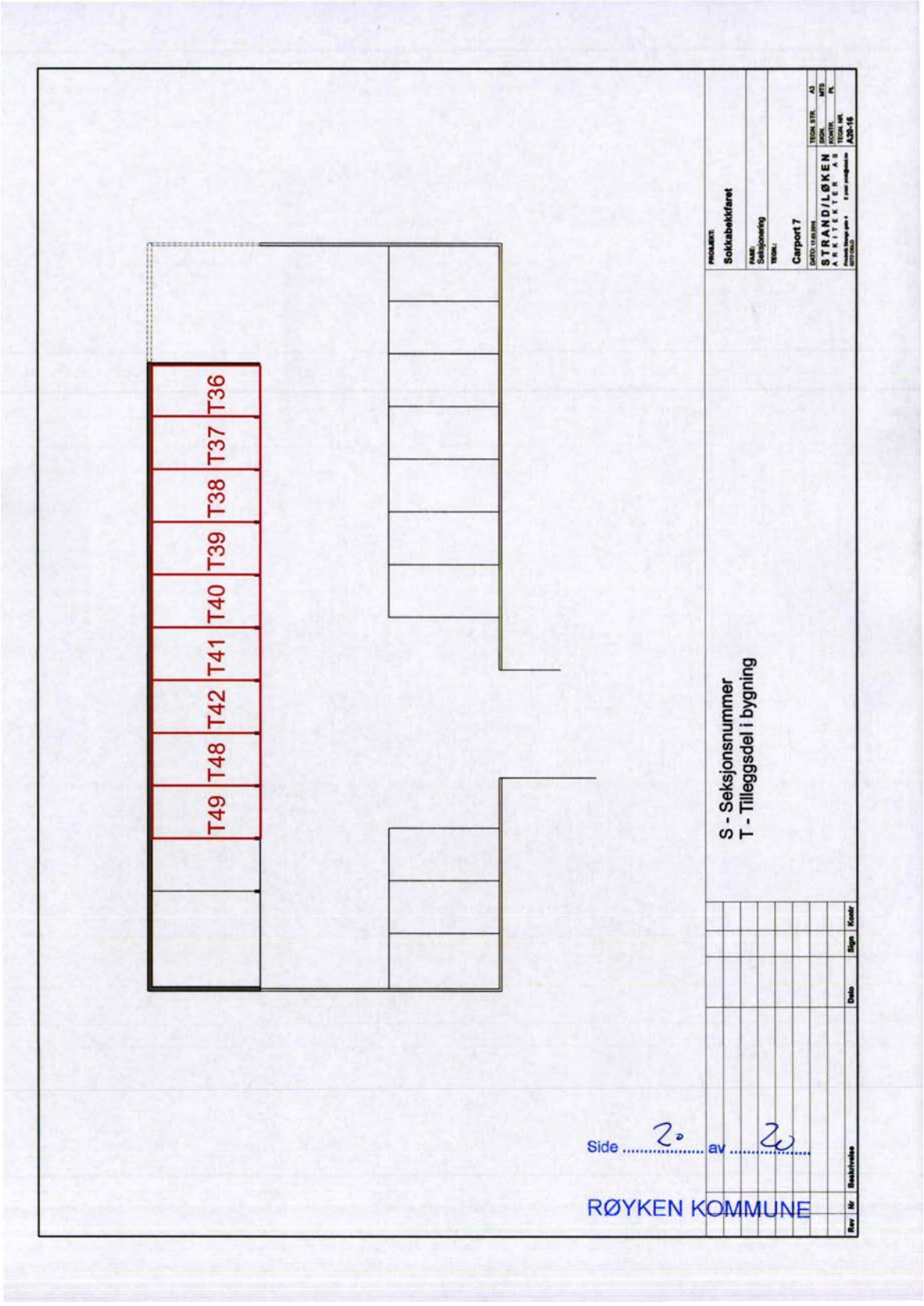

Plan 2. Etasje
Plan 1. Etasje
S48
S49
T48
T49
S - Seksjonsnummer
T - Tilleggsdel i bygning
PROSJEKT:
Sokkabekkfaret
FAMB:
Seksjonering
TEGN.:
Seksjonering Hus 48-49
STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
TEGN. STR.
TEGN. NR.
A20-11
Side 15 av 20
RØYKEN KOMMUNE
Rev
Nr
Beskrivelse
Dato
Sign
Kontr


T1
T2
T3
T4
T5
T6
T7
T8
T9
T15
T10
T12
T14
S - Seksjonsnummer
T - Tilleggsdel i bygning
Sokkabekkfaret
Carport 1
STRAND/LØKEN
Side 16 av 20
RØYKEN KOMMUNE


Carport 2
Carport 3
T24
T25
T26
T27
T28
T29
T30
T31
T32
S - Seksjonsnummer
T - Tilleggsdel i bygning
Side 17 av 20
RØYKEN KOMMUNE
PROSJEKT:
Sokkabekkfaret
FASE:
Seksjonering
TEGN.:
Carport 2 og 3
STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
TEGN. NR.
A20-13
Rev
Nr
Beskrivelse
Dato
Sign
Kontr


T33
T34
T35
Carport 4
S - Seksjonsnummer
T - Tilleggsdel i bygning
Sokkabekkfaret
Carport 4
STRANDILØKEN
Side 18 av 20
RØYKEN KOMMUNE


T11
T13
T17
T19
T16
T18
T20
T21
T22
T23
Carport 5
Carport 6
S - Seksjonsnummer
T - Tilleggsdel i bygning
Sokkabekkfaret
Carport 5 og 6
STRANDLØKEN
Side 19 av 20
RØYKEN KOMMUNE


T36
T37
T38
T39
T40
T41
T42
T48
T49
S - Seksjonsnummer
T - Tilleggsdel i bygning
Side 2. av 2.
RØYKEN KOMMUNE
Sokkabekkfaret
Carport 7
STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS

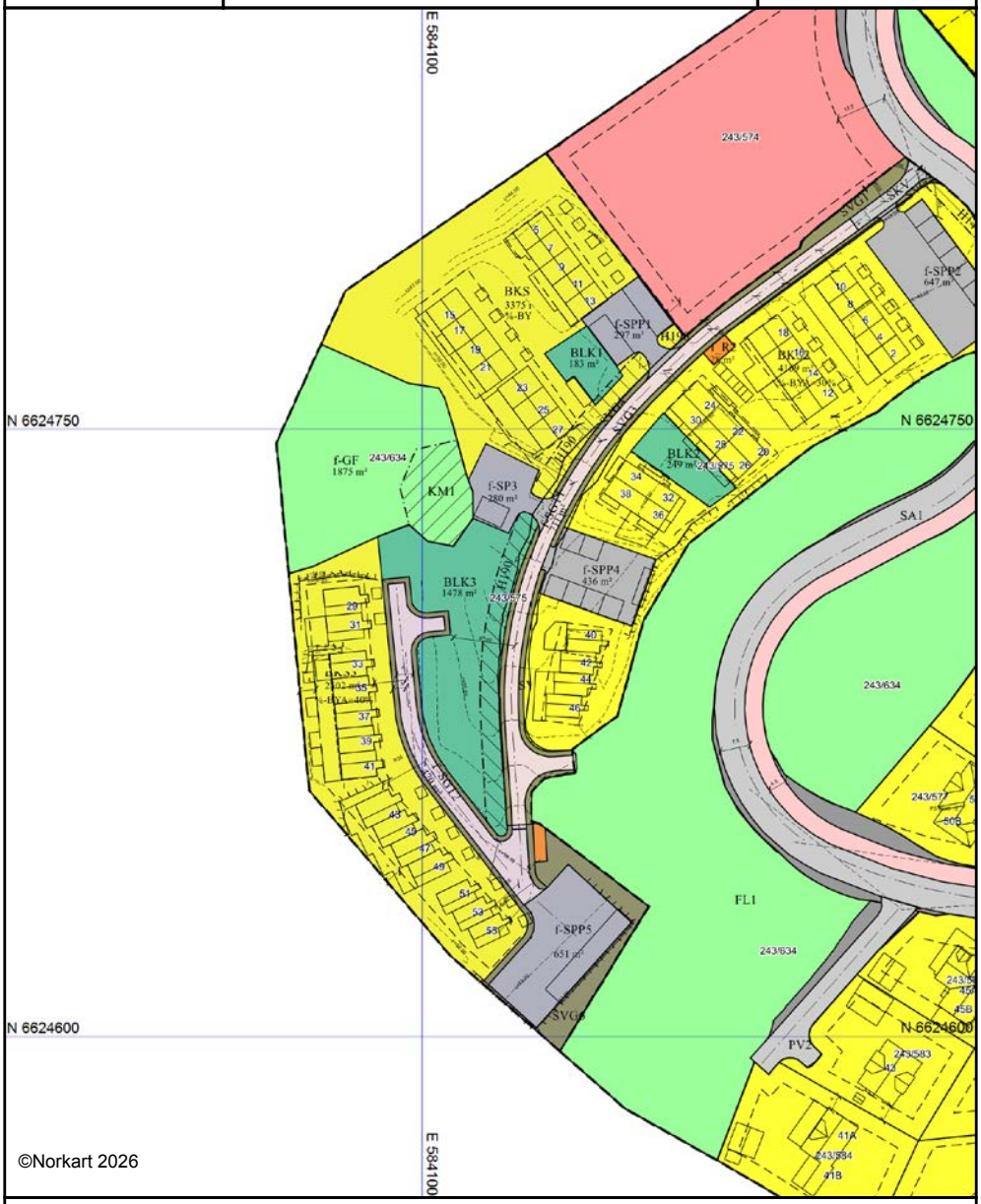
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 243/575/0/12
Adresse: Sokkafaret 22
Dato: 23.09.2026
Målestokk: 1:1500

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

Reguleringsplan PBL 2008

Sikringsonegrense

Angitthensyngrense

Regulerthøyde

Boligbebyggelse

Barnehage

Renovasjonsanlegg

Lekeplass

Kjøreveg

Fortau

Gatetun

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser med bestemmelser

Friområde

Sikringsone - Frisikt

Sikringsone - Andre sikringssoner

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert støttemur

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

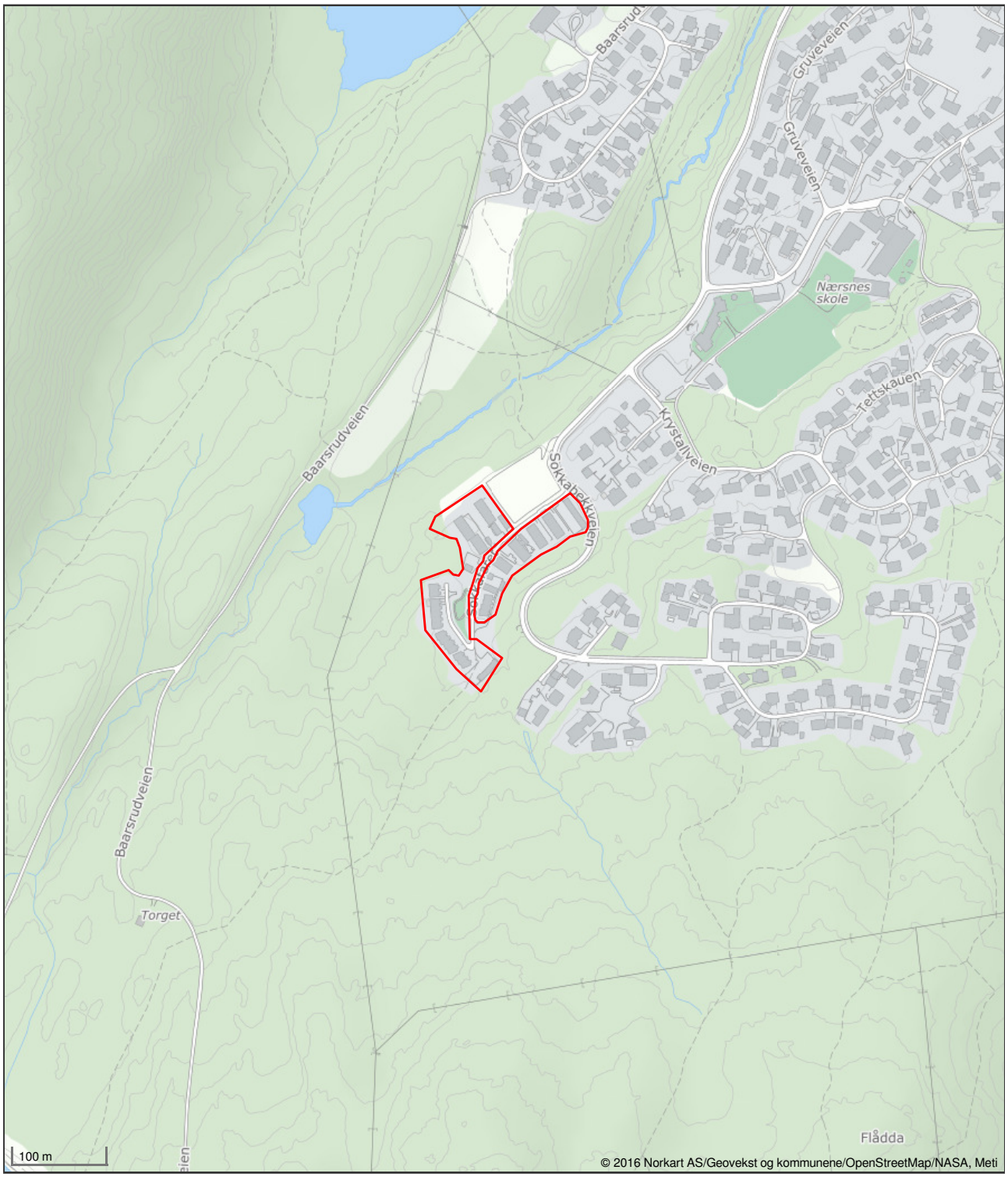
Abc Påskrift radius

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 23.09.2026

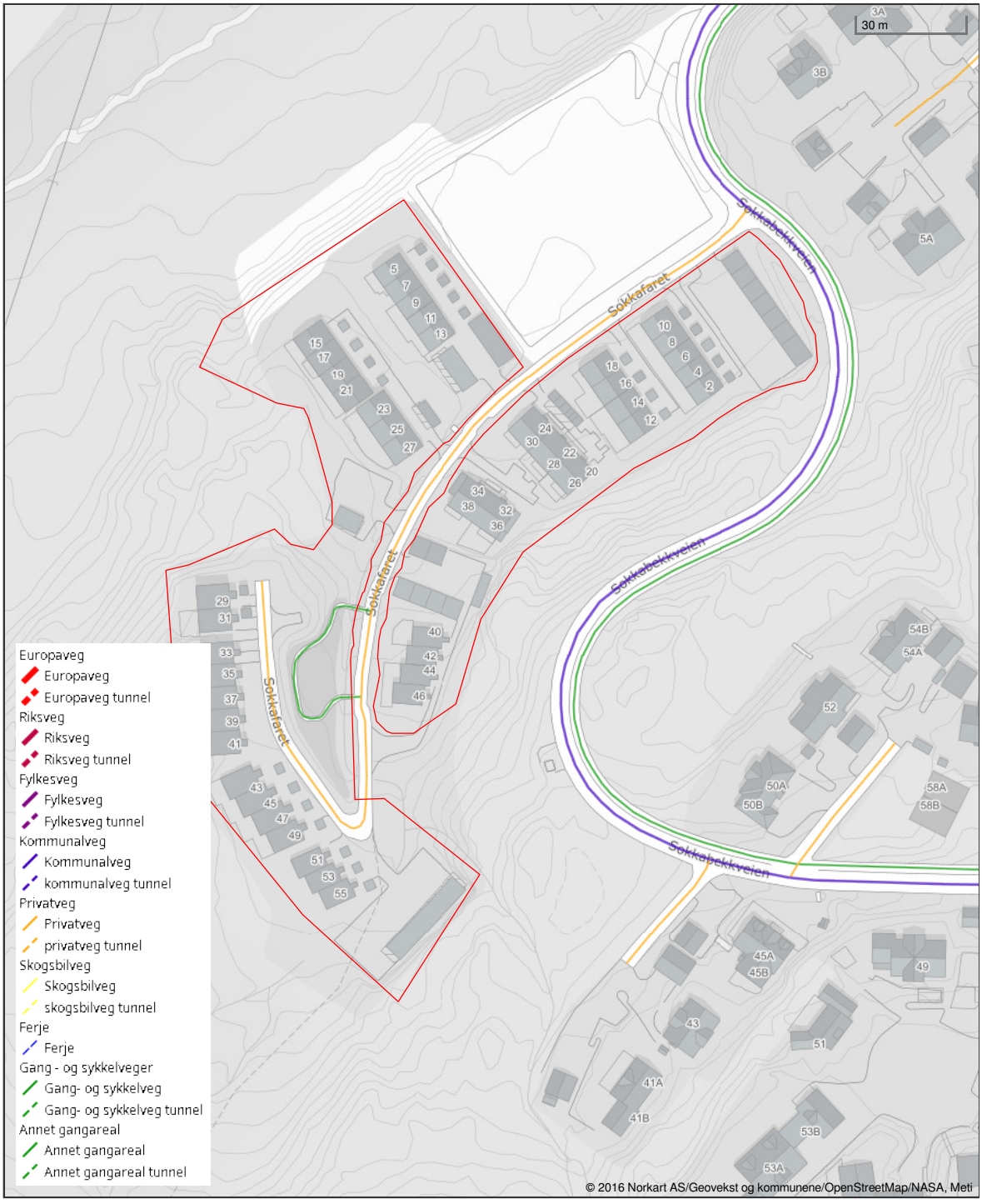
Oversiktskart for eiendom 3203 - 243/575//



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

Utskriftsdato: 23.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 243/575//



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

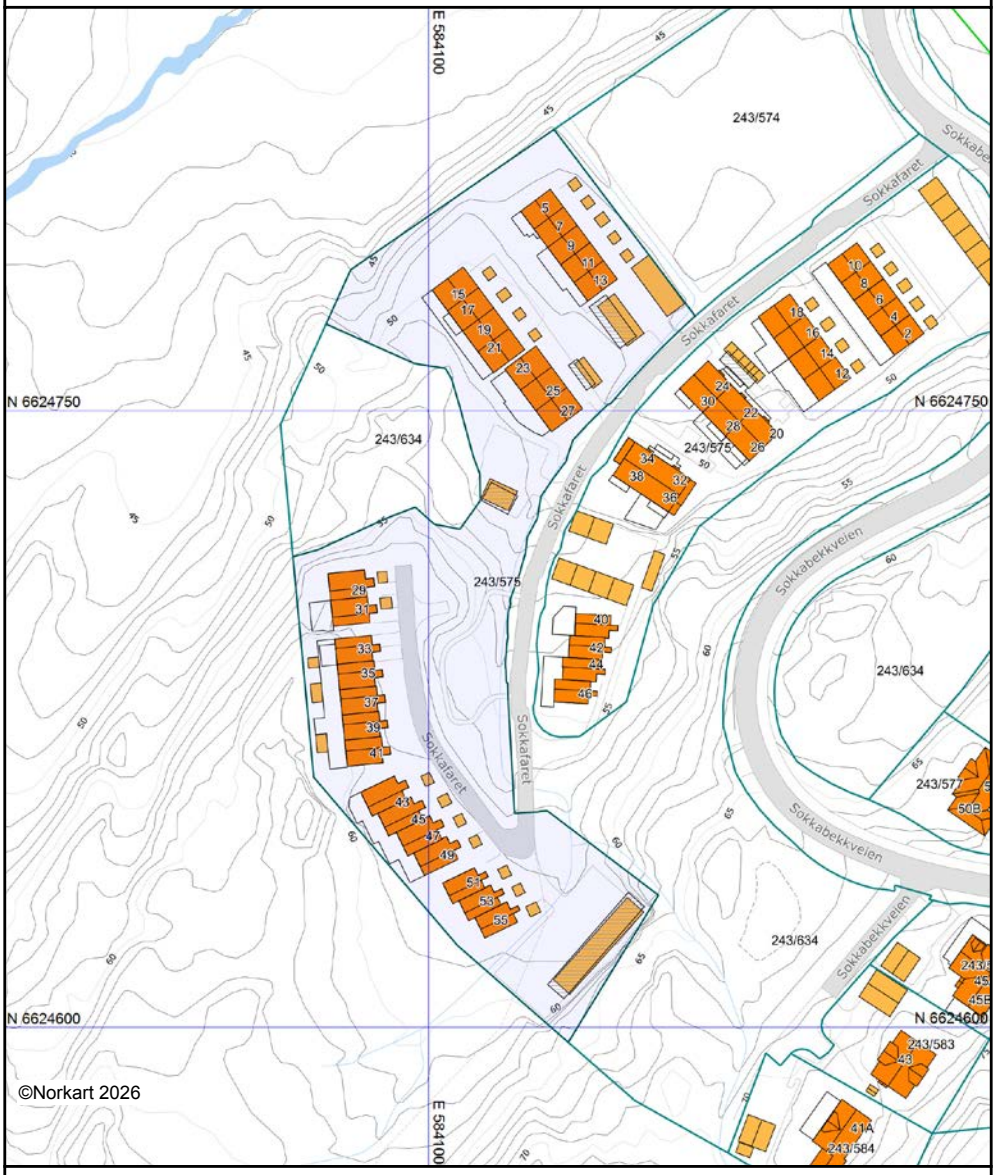
Grunnkart

Eiendom: 243/575/0/12
Adresse: Sokkafaret 22
Dato: 23.09.2026
Målestokk: 1:1500

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

Ledningskart

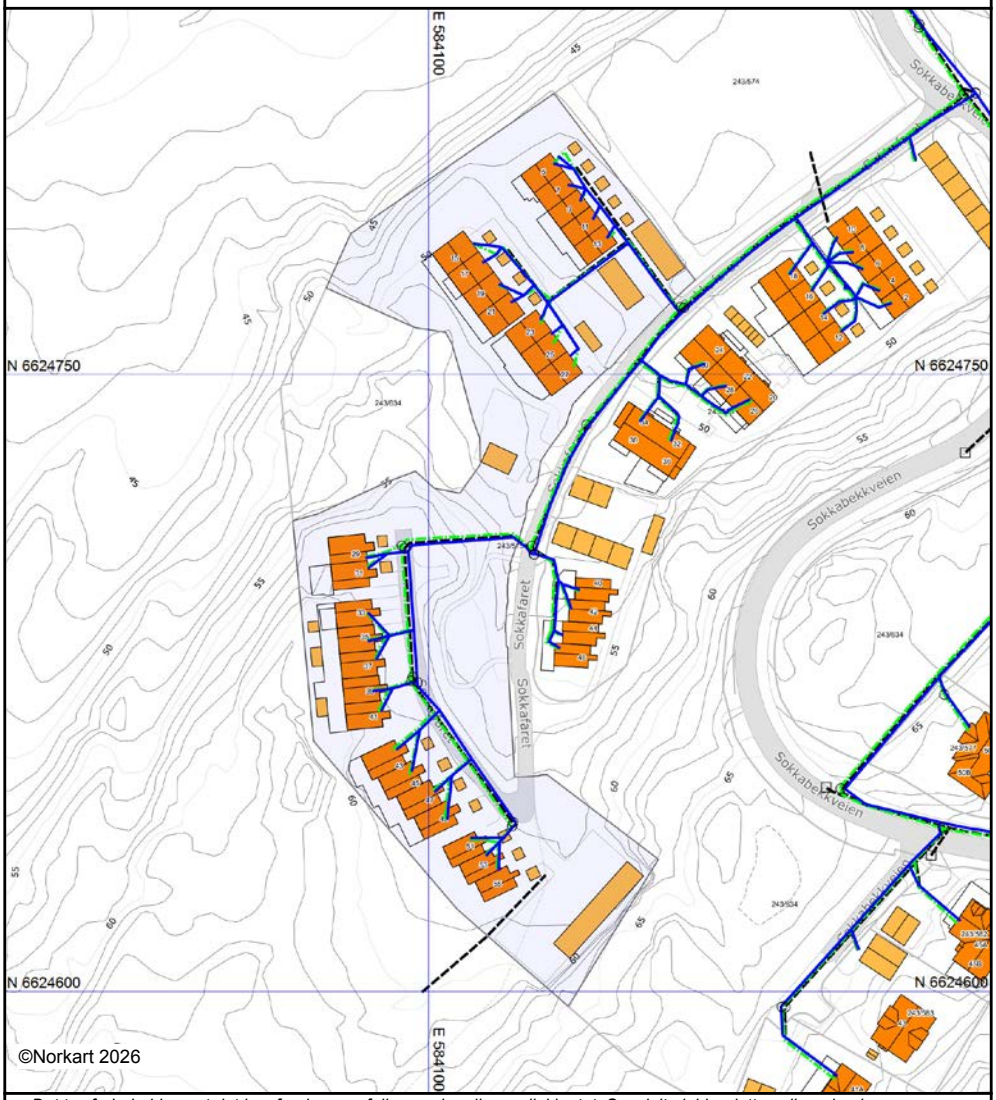
Eiendom: 243/575/0/12
Adresse: Sokkafaret 22
Dato: 23.09.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 23.09.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	243	**Bruksnr.**	575	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Sokkafaret 22, 3478 NÆRSNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- 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** 15 284 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 15 285 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100

Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062720130303
Navn	Detaljregulering Nærsnes Syd 2 felt B1-B2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.04.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7865/062720130303_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 347 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** BKS1
	Delareal 639 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** SVG6
	Delareal 183 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** BLK1
	Delareal 470 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** f_SGT2
	Delareal 1 443 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** BLK3
	Delareal 2 503 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** BKS3
	Delareal 255 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** f-SP3
	Delareal 3 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** f-SGT1
	Delareal 566 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_ **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 27 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** f_R1
	Delareal 26 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** SVG7

Delareal	2 m^2
Formål	Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn	SVG4

Delareal	651 m^2
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	f-SPP5

Delareal	285 m^2
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	f-SPP1

Delareal	72 m^2
RPHensynsonenavn	H140_
RPSikring	Frisikt

Delareal	4 101 m^2
Formål	Boligbebyggelse
Feltnavn	BKS2

Delareal	27 m^2
Formål	Renovasjonsanlegg
Feltnavn	f_R2

Delareal	417 m^2
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	f-SPP4

Delareal	2 m^2
Formål	Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn	SVG2

Delareal	642 m^2
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	f-SPP2

Delareal	249 m^2
Formål	Lekeplass
Feltnavn	BLK2

Delareal	11 m^2
Formål	Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn	SVG3

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202515
Navn	Detaljregulering for Sokkabekkveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 23.09.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	243	**Bruksnr.**	575	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Sokkafaret 22, 3478 NÆRSNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 522,13 kr
Feiing	205,00 kr
Vann	5 275,47 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 25.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**243**	Bnr:	**575**	Fnr:		Snr:	**12**
Adresse:	**Sokkafaret 22, 3478 NÆRSNES**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 28.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**243**	Bnr:	**575**	Fnr:		Snr:	**12**
Adresse:	**Sokkafaret 22, 3478 NÆRSNES**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

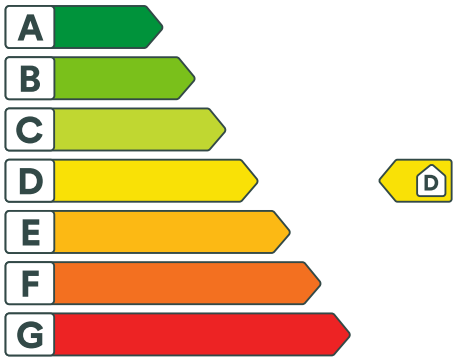
Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

enova

Energiattest



Adresse **Sokkafaret 22, 3478 NÆRSNES**	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-366326**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300536172**
Gårdsnummer **243**	Bruksnummer **575**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **159,86**

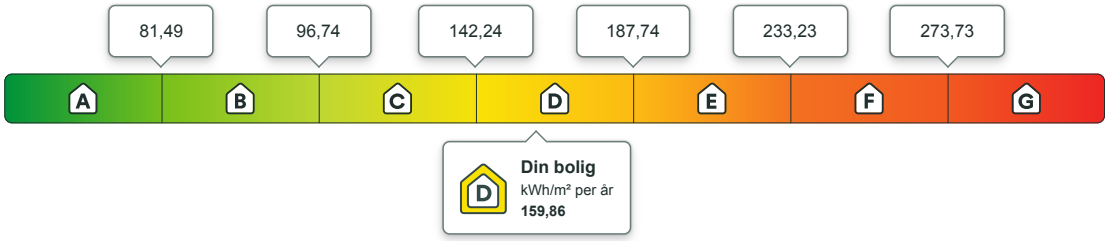
Sokkafaret 22, 3478 NÆRSNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 965,12	**178,58**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Sokkafaret 22, 3478 NÆRSNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Sokkafaret 22, 3478 NÆRSNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
B-Consult Prosjekt AS	Doknr: 1688778 Tinglyst: 13.12.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Lilleakerveien 25	
Postnummer: 0283 | Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 991132821 | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Nærsnes Boligsameie På vegne av seksjonene 1 til og med 49.	917431140

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0627	Røyken	43	575		1-49

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

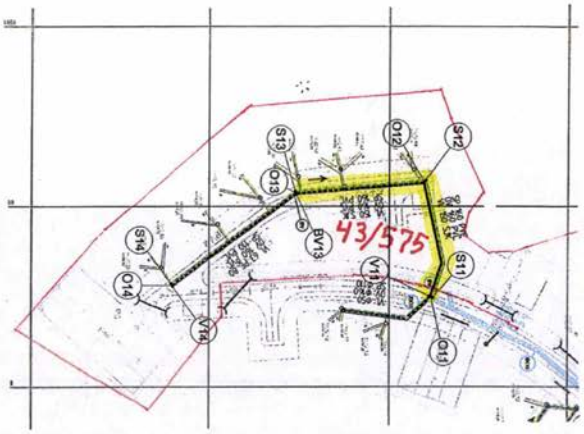
B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Røyken kommune	938709866

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
11.12.2018	KJERSTI RUUD WALAAS 160268[redacted] SIGURD HORN 100973[redacted]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.
Tillatelse til adkomst og vedlikehold av offentlige ledninger over Gnr/Bnr.: 43/575. Se kartskisse under.
Offentlig ledning for drift og vedlikehold er merkert med gul skravur.



Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Røyken, 11.12.2018	X X
	KJETIL KUUD WALAAS 160668 [redacted]
	SIGURD HORN 100993 [redacted]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Elektronisk innsendt	
Tinglyst - Statens kartverk	
Dokumentnr:	2026/1098980/200
Registreringstidspunkt:	24.09.2026 08:23

Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr:	983350828
Navn:	EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS
Adresse:	Postboks 385 Sentrum
Postadresse:	0102 OSLO
Innsenders referanse:	60102603411

PANTEDOKUMENT

2026/1098980-1/200

Pantsetter

Navn	F.nr./org.nr.
OLAVSEN SILJE HALL	260993[redacted]
NILSEN MARTIN RAVNVIK	070793[redacted]

Pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
4 100 000	NOK	

Panthaver

Navn	F.nr./org.nr.
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS	983 350 828

Panteobjekt

Registerenhet	Type rettighet
ASKER kommune, knr. 3203 gnr. 243 bnr. 575 snr. 12	Eiendomsrett

Bestemmelser som ikke er gjenstand for tinglysing

Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og forpliktelser etter inngått avtale, samt som sikkerhet for eiendomsmeglerens vederlag og utlegg iht. oppdragsavtalen. Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jf. panteloven § 2-2, 2-3 og 2-4.

Pantsetter plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret jf. panteloven § 1-7 (4). Ubetalt forsikringspremie kan panthaver dekke for pantsetters regning. Erstatning som følge av hel/delvis skade på eiendommen, kan panthaver, med de begrensinger som følger av lov/avtale, kreve at i sin helhet benyttes til innfrielse av gjelden.

Panthaver kan kreve innfrielse straks det inntrer forhold som nevnt i panteloven § 1-9. Dersom gjelden ikke betales ved forfall kan panthaver kreve hel/delvis dekning eller innfrielse uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 (a).

Erklæring om sivilstand

Erklæring for	F.nr.	Krever samtykke [1]	Ektefelle/ registrert partner	F.nr.
OLAVSEN SILJE HALL	260993[redacted]	Nei		
NILSEN MARTIN RAVNVIK	070793[redacted]	Nei		

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

2026/1098980-2/200

Erklæring om at eiendommen ikke kan overskjøtes, utleies, beheftes eller på noen annen måte rettslig disponeres over uten etter skriftlig samtykke fra rettighetshaveren.

Rettighetshaver

Navn	F.nr./org.nr.
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS	983 350 828

Hefter i

Registerenhet	Type rettighet
ASKER kommune, knr. 3203 gnr. 243 bnr. 575 snr. 12	Eiendomsrett

Elektroniske signaturer

Identifikasjonsnummer	Navn	Tidspunkt for signering
260993[redacted]	OLAVSEN SILJE HALL	2026-09-23 20:59:23
983 350 828	EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS	2026-09-24 08:23:47
070793[redacted]	NILSEN MARTIN RAVNVIK	2026-09-23 19:01:24

[1] Krever samtykke etter tinglysingsloven § 13 femte ledd, jf. ekteskapsloven § 32.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Sokkafaret 22, 3478 NÆRSNES
Gnr 243, bnr 575, snr 12, , i Nærsnes Boligsameie med orgnr.: 917431140 i Asker kommune.
Oppdragsnr. 6010260341

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6010260341
Sist oppdatert 16.10.2026

Malin Rowe
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 473 33 368
E-post: malin.rowe@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet