NORDVIK

Eikåsveien 46

2 soverom | 82 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Eikåsveien 46

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Egenerklæringsskjema
39	Vedlegg
41	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og innbydende 3-roms | Vestvendt terrasse | Peis | Kjøkken fra 2019 |P-plass i felles garasje |Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**5 350 000,-**
Omkostninger	**138 160,-**
Totalpris	**5 621 160,-**
Fellesgjeld	**133 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 388,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1998**
Eierform	**Eierseksjon**

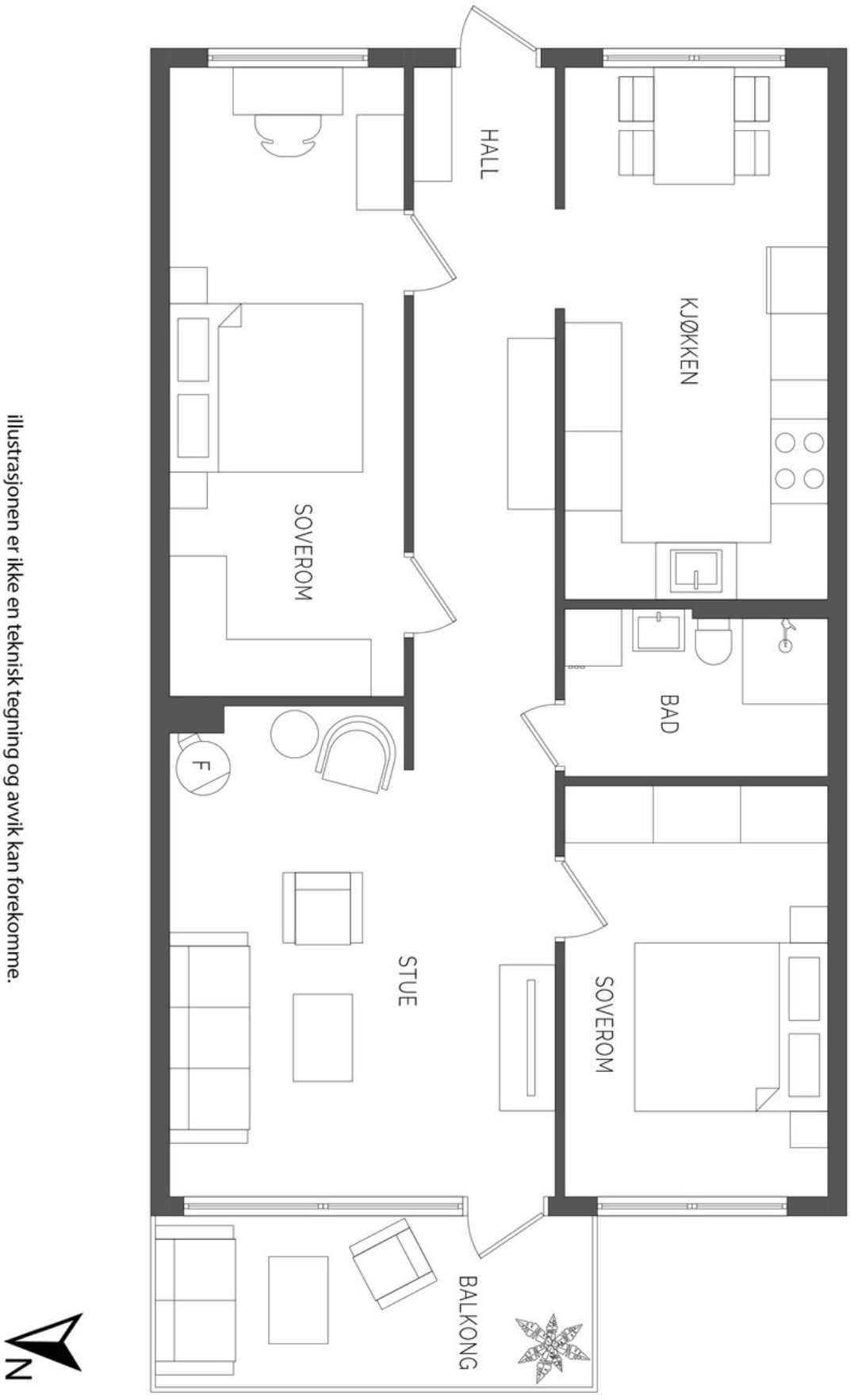
Kort fortalt

Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Eikåsveien 46 | En lys og romslig 3-roms med attraktiv beliggenhet på Berger, Nesodden. Gjennomgående og pen leilighet med skjermet intern beliggenhet og lite innsyn. Her får kjøper glede av en romslig stue med gode møbleringsmuligheter, moderne kjøkken, flislagt bad og to romslige soverom. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse med hyggelig utsyn mot grøntarealer. Barnevennlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser.

Verdt å merke seg:
- Lys og innbydende 3-roms
- Solrik, vestvendt terrasse
- Moderne IKEA-kjøkken fra 2019
- Peis i stue, ny i 2022
- Flislagt bad m/nyere innredning
- Nytt laminatgulv i 2021
- El-anlegg og ventilasjon oppgradert
- P-plass i felles garasjeanlegg (klargjort for EL)
- Kort vei til sjø, skog og servicetilbud

Planløsning

2. Etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Velkommen inn for en nærmere titt..





Lys og innbydende 3-roms leilighet med gjennomgående planløsning.

Innbydende stue med god plass til sofagruppe og TV-seksjon.



Peis i stuen skaper en lun og hyggelig atmosfære. Ny peisovn fra 2022.





Leiligheten fikk nytt laminatgulv i alle rom, med unntak av badet, i 2021.

Svært lekkert og innbydende IKEA-kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer.



Kjøkkenet har god oppbevaringsplass i både over- og underskap.





Integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Innredningen har lyse, slette fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri. Lys er montert under overskap.



Det ble montert nye automatsikringer og nye kurser til kjøkkenet, samt ny varmtvannsbereder i 2019.





Ved kjøkkenet er det plass til en hyggelig spiseplass.

Flott utsikt fra spiseplassen.



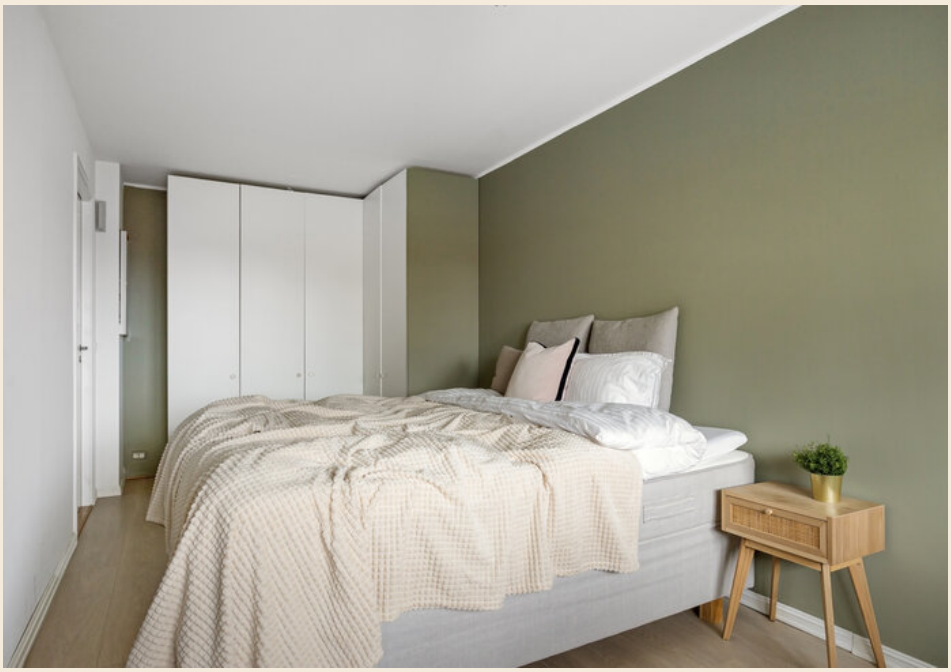
Åpen og sosial løsning mellom kjøkken og spiseplass.





Flytt rett inn!

Hovedsoverommet | Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord.



Ingen innsyn og rikelig med naturlig lysinnslipp.





Rommet har praktisk garderobeskap.

Her er det god plass til skrivebord og øvrig møblement.



Lys mellomgang.





Soverom II | Innbydende rom med plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Her er det godt med naturlig lysinnslipp.

Praktisk garderobeskap. Rommet er malt i en lun fargetone.



Baderommet | Lyst og romslig bad med servant og underskap med skuffer, høyskap, toalett og dusjhjørne med innfellbare dører.





Opplegg for vaskemaskin på badet.

Badet ble oppgradert i 2018 med ny baderomsinnredning, servant og skap.



I 2018 ble det montert ny motor til mekanisk avtrekk (plassert på loftet), og ventilasjonskanaler ble skiftet.





Romslig og lys entré med god oppbevaringsplass for yttertøy.

Velkommen til en hyggelig visning!



Felles adkomst via trapp/platting ved inngangspartiet. Utvendige fasader ble malt i regi av sameiet i 2024.





Leiligheten disponerer fast varm biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg under nabobygget. Det er klargjort for etablering av elbillader.

Nedkjørsel til felles garasjeanlegg.



Eikaåsveien 46 ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Berger, Nesodden.





God intern beliggenhet i 2. etasje.

Området er kjent for hyggelige nabolag, lite gjennomgangstrafikk og nærhet til sjø, skog og flotte turområder.



Velholdte fellesområder med sittegrupper og grøntarealer.





Dagligvare og servicetilbud finnes både lokalt på Berger, samt på Skoklefall og Nesoddtangen. På Skoklefall ligger blant annet Extra, mens Tangen Senter på Nesoddtangen tilbyr flere butikker og servicetilbud.

Her bor man skjermet til, med kort vei til det meste man trenger i hverdagen.



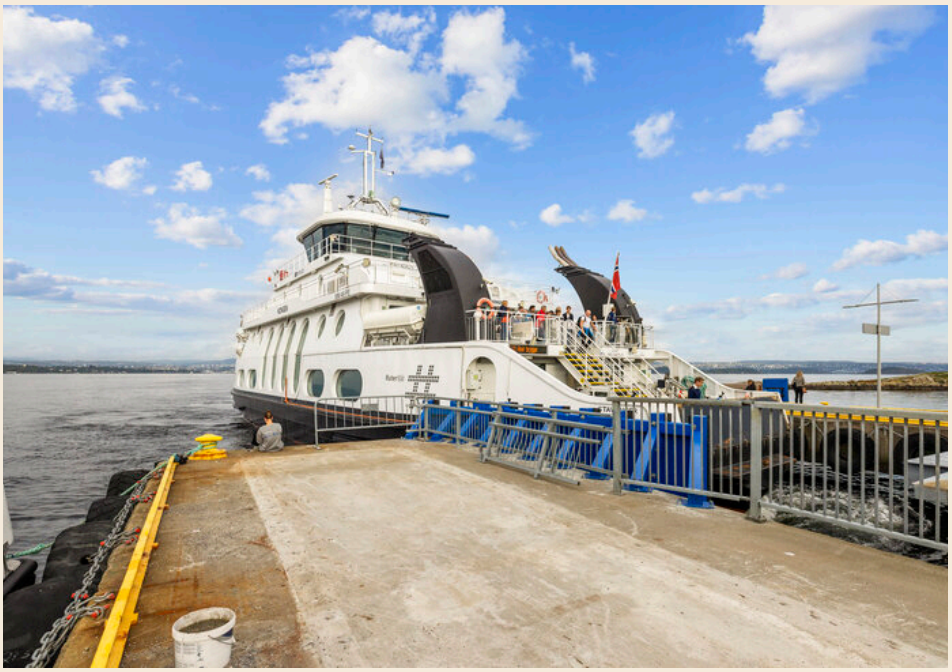
Bergerkollektivet barnehage ligger i gangavstand fra leiligheten. Det er også flere barnehager i gåavstand.





Fra Eikaåsveien er det kort vei til bussforbindelser som tar deg videre til Nesoddtangen brygge.

Hyppige avganger med ferge til Aker Brygge og Lysaker.











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0034/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eikåsveien 46, 1459 NESODDEN
Gnr 1, bnr 828, snr 10 (ideell andel 1/1) / Gnr 1, bnr 477 (ideell andel 1/43) i Nesodden kommune

Selger
Thomas William Grimsgaard

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)
133 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 483 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
137 070,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 160,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 160,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 621 160,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 634 160,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1998

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Kjøkken, entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er oppmålt med laser av typen Bosch GLM 50-22 og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall)
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.
Utvendig sportsbod på ca. 4,5 m².
Terrasse på ca. 8,9 m².

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Kjøkken, entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue.
Terrasse på ca. 8,9 m².
Leiligheten disponerer fast biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg under nabobygget, samt utvendig sportsbod på ca. 4,5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av

boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på mindre deler av anlegget som er eldre. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten.
- Det er ikke tettemuffer ved avslutning av varerør i kjøkkenskap. Dette gir ikke en vannskadesikker løsning.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmekabler på badet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er registrert bom (hulrom) under gulvflis, noe som indikerer manglende vedheft mellom gulvflis og underlaget

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
- Ca 120 liters varmtvannstank plassert i benkeskap på kjøkkenet. Til info: Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for full visuell inspeksjon på befaringsdagen grunnet ingen tilgang under benkeskap. Det var således ikke mulig å kontrollere berederens tilstand, tilkoblinger, sikkerhetsutstyr eller eventuell lekkasjeindikasjon. Det bør foretas nærmere undersøkelser av varmtvannsbereder når den er tilgjengelig.
Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er hellerikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Parkering
Leiligheten disponerer fast biloppstillingsplass i varm felles garasjeanlegg under nabobygget. Alle sekjoner har fått tildelt plass i garasjeanlegget. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

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

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Nye terrassebord på balkong - Faglært
- Montering av ild sted - Faglært.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? - Ja.
- Nordre Follo Elektriske AS Nye kurser til kjøkken. Nye automatsikringer i hele boligen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei.
- Det er klargjort.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja.
- Kontroll og rens av ventilasjon utført i 2023

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

Bygningssakkyndig
Tommy Væring

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen er i hovedsak oppført i kjente og tradisjonelle konstruksjoner, i samsvar med byggeskikk og tekniske løsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Leilighet beliggende i 2. etasje med adkomst via felles trapp/svalgang. Bygget er oppført i bindingsverk, fasader dekket med malt/beiset trekledning. Yttertak i saltak utførelse tekket med betongtakstein, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Terrasse på ca. 8,9 kvm. med adkomst fra stue. Terrassen er orientert mot vest.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet av stedvis panelovner, gulvvarme på bad/vaskerom og peisovn i stue.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 388,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Verktøy, inventar og driftsmateriell, Reparasjon og vedlikehold, Forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring, kabel-tv 500 kr som tilleggsytelse, renter og avdrag på felles lån m.m.

Felleskostnadenes fordeling:
Avdrag: 403,-
Renter: 701,-
Felleskostnader: 2194,-
Tilleggsytelser:
Kabel-tv: 500,-
Vedlikeholdsfond: 590,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kr 17 516,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, Feiing, Renovasjon og Vann.

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 6 563,95 kr

Feiing: 574,00 kr
Renovasjon: 3 820,00 kr
Vann: 6 557,91 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 165 954,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 663 814,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er opplegg for kabel-TV og internett. Kabel-TV er inkludert som tilleggsytelse i felleskostnadene med kr 500 pr. mnd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameie, orgnr. 980190943

Om sameiet
Bergerhøgda Boligsameie ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 980190943. Bergerhøgda Boligsameie består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:
- 2 dugnader i samarbeid med Grunnsameiet.
- Sørget for snømåking av gangveier.
- Samarbeidet med Grunnsameiet om inngåelse og gjennomføring av ny avtale om snømåking/strøing av kjøreveier.
- Startet diskusjon om total revisjon av HMS håndboken.
- Årlig gjennomgang og oppfølging av nødvendig vedlikehold på boligmassen og annen eiendom gjennom USBL systemet Vedlikehold Bevar.

Styrets arbeid 2025:
- Tidligere styrer har de siste årene gjort en stor jobb med å gjennomføre store og viktige oppgaver på vedlikehold av bygningsmassen. Så på dette området har det sittende styret i denne perioden hatt en reformpause.
- Den største saken, og som styret har brukt mest tid på, er beredskap. I denne sammenheng har vi også budsjettert med et større beløp til innkjøp av bensindrevne strømaggregater plassert i våre garasjeanlegg både for å kunne produsere strøm til bruk av den enkelte i garasjene i en krise og til å drive våre vannpumper i nedre garasje.
- Styret har i perioden vurdert annen leverandør av ladestrøm til bilparken (uten at vi kunne akseptere nytt tilbud).
- Vi har gjennom USBL fått redusert renten på lånene som finansierte vedlikeholdsarbeidene på bygningsmassen og vedtatt gravearbeider ved inn- / utkjøring til nedre garasje som forberedelse til asfalteringen av kjøreveiene i området i 2026.
- Det ble under dugnaden i høst foretatt felling av ett tre og frisering av noen andre trær på vår eiendom. Vi erfarte imidlertid at det var sterke følelser og meninger om hvordan vi skal "forvalte" de trærne vi har. Den opprinnelige fellingsplanen ble derfor stoppet. Noen trær i grensen mot naboer i sør vil primært bli fjernet i samarbeid med naboen i sør fordi de er til sjenanse og ødelegger våre gjerder. Men det finnes noen andre trær som vi før høstens dugnad (senest) må komme til en enighet om hvordan vi håndterer. Styret vil ta initiativ til en felles diskusjon i løpet av ettersommer om hvordan vi tar vare på, eller ikke de trærne vi har.
- Styret i boligsameiet har sammen med styret i grunnsameiet uttrykt et felles ønske om å kunne ha ett styre som både forvalter Bergerhøgda boligsameie og Eikåsveien grunnsameie. Vi er ikke kommet langt i dette arbeidet, men ønsker i den nye styreperioden å utrede muligheten.
- Styret støtter seg i sitt arbeide til IT-systemet Bonabo fra USBL. Vi ønsker å bruke dette i den økende grad som systemet utvikles av USBL. Det er ønskelig at det brukes også av beboere utenfor styret slik at vi gradvis kan øke vår kommunikasjon med alle gjennom Bonabo og ikke manuelt.

Sak til Årsmøte i Bergerhøgda Boligsameie 16. april 2026:
- Nåværende Vedtak Punkt 8-1, 5. avsnitt, er som følge: Med mindre årsmøtet bestemmer noe annet, skal styret velges blant sine medlemmer - 1 representant til Eikåseveien Grunnsameie.
Forslag til vedtak: Punkt 8-1, 5. avsnitt. Styret velges blant sine medlemmer. Styremedlem kan også velges blant leietaker, eller som ansatt i styret av årsmøtet. 1 representant velges til Eikåseveien Grunnsameie.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 133 000,-pr. 14.04.2026

Lånenummer: 16365632786, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2026: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 14.04.2026: 3 183 735
Andel av saldo: 132 656
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2042)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld for dette lånet.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 73 237,- pr. 31.01.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2024) viste et overskudd på kroner 238 045. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kroner 115 950.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader høst og vår.

Dyrehold
Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting på sameiets område skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP587434

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 570 kvm (Eiertomt)
Tomtestørrelsen er hentet fra Eiendomsverdi. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eikaåsveien 46 ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Berger på Nesodden. Området er kjent for hyggelige nabolag, lite gjennomgangstrafikk og nærhet til både sjø, skog og flotte turområder. Her bor man skjermet og grønt, samtidig som det er kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Berger er et etablert boligområde med en god kombinasjon av eneboliger, rekkehus og familieboliger. Området passer godt for både barnefamilier og pendlere som ønsker å bo naturnært, men samtidig ha enkel tilgang til Oslo. Det er flere fine tur- og rekreasjonsområder i nærheten, samt gode muligheter for trening og fritidsaktiviteter ved blant annet Berger Stadion og Berger Kunstgressbane.

For barnefamilier er det kort vei til både skole og barnehage. Berger skole ligger i nærområdet, og det finnes flere barnehagetilbud i området, blant annet Bergerkollektivet barnehage og Åpen barnehage Berger.

Dagligvarehandel og servicetilbud finnes både lokalt på Berger og på Bjørnemyr og Nesoddtangen. På Bjørnemyr finner man blant annet REMA 1000, i tillegg til flere butikker og servicetilbud ved Tangen Senter på Nesoddtangen.

Fra Eikaåsveien er det kort vei til bussforbindelser som tar deg videre til Nesoddtangen brygge. Derfra går Nesoddbåten hyppig til Aker Brygge i Oslo, og båtturen tar omtrent 23 minutter. Totalt bruker mange rundt 40–50 minutter til Oslo sentrum, avhengig av overgang og tidspunkt.

Nesoddtangen Brygge er et viktig kollektivknutepunkt for pendlere på Nesodden.

Nærområdet byr også på hyggelige lokale tilbud som Pio Pio pizzeria og det tradisjonsrike landbruksområdet rundt Berger gård, som bidrar til den landlige og lune atmosfæren Berger er kjent for.

Samlet sett er Eikaåsveien 46 et attraktivt sted for deg som ønsker å bo fredelig og grønt med nærhet til natur, gode oppvekstvilkår og enkel pendleravstand til Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.02.1999.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
-Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligen i forhold til tegningene i kommunen. Veggen som tidligere skilte av et kott, er fjernet slik at området nå er åpnet opp og inngår som en del av soverommet. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i de godkjente tegningene. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

For å se pågående byggeprosjekter som pågår nå i Nesodden kommune, se:
https://www.nesodden.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/byggeprosjekter-som-pagar/

En liten oversikt over pågående byggeprosjekter i Nesodden kommune:
Stengt parkeringsplass på Alværn:
- Grunnet en lekkasje på Alvernbrygge må deler av parkeringsplassen stenges midlertidig.

Trafikkløsninger på fylkesvei 157 mellom Flaskebekk og Granholt:
- Fylkeskommunen bygger tosidig sykkelfelt og fortau langs fylkesvei 157 mellom Flaskebekk og Granholt for å øke trafikksikkerheten for gående og syklende. I byggeperioden er det redusert fremkommelighet og midlertidige trafikkløsninger i anleggsområdet.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3212/1/828/10:
29.10.1998 - Dokumentnr: 8602 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24

15.02.2000 - Dokumentnr: 1208 - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1775196 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0216 Gnr:1 Bnr:828 Snr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 16716 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3023 Gnr:1 Bnr:828 Snr:10

29.10.1998 - Dokumentnr: 8602 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1775196 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0216 Gnr:1 Bnr:828 Snr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 16716 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3023 Gnr:1 Bnr:828 Snr:10

3212/1/477:
29.10.1998 - Dokumentnr: 8602 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24

15.02.2000 - Dokumentnr: 1208 - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1775196 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0216 Gnr:1 Bnr:828 Snr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 16716 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3023 Gnr:1 Bnr:828 Snr:10

29.10.1998 - Dokumentnr: 8602 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1775196 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0216 Gnr:1 Bnr:828 Snr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 16716 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3023 Gnr:1 Bnr:828 Snr:10

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk.

Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 43 864,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 7 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. MAX 2 visninger kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 111 726,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2026

Ansvarlig megler
Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

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

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

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

Eikåsveien 46

Nabolaget Fjordvangen - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Berger skole (1-7 kl.) 375 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.... 299 elever, 25 klasser	19 min 1.8 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 ... 282 elever, 22 klasser	7 min 3.6 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	11 min 6.4 km
Nesodden videregående skole 750 elever	13 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Berger innfartsparkering Nesod...	7 min

Offentlig transport

Ekelund Linje 560N, 565, 565E	2 min 0.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	30 min 26.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

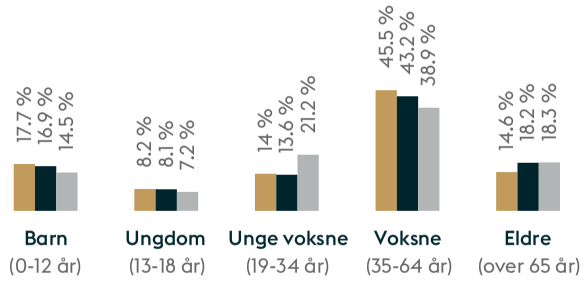
Barnehager

Fjordvangen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Bergerkollektivet barnehage (1... 14 barn	7 min 0.6 km
Hellvik Barnehage, Hakkespettl... 31 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Nesoddtangen	20 min
Kiwi Flaskebekk	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjordvangen	1 313	550
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Båt/ferge
- Egen bil

Sport

Berger skole	8 min
Fjordvangen Nærmiljø-Ballplass	6 min
Energihuset Treningssenter	8 min
Orange Studio	19 min

«Lyset, utsikten, romslige tomter, fredelig og nærhet til Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 94/100



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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. apr. 2026

Oppdragsnummer
18-0034/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eikåsveien 46, 1459 NESODDEN

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Thomas William Grimsgaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. mai 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP587434
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av varmekabel - Faglært Montering av nye baderomsmøbler - ufaglært

---

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

Eventuell kommentar: Ikke fornyet

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye terrassebord på balkong - Faglært Montering av ild sted - faglært

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordre Follo Elektriske AS Nye kurser til kjøkken Nye automatsikringer i hele boligen

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er klargjort

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kontroll og rens av ventilasjon utført i 2023

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Brudd i varmekabel, reparert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? takstrapport 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

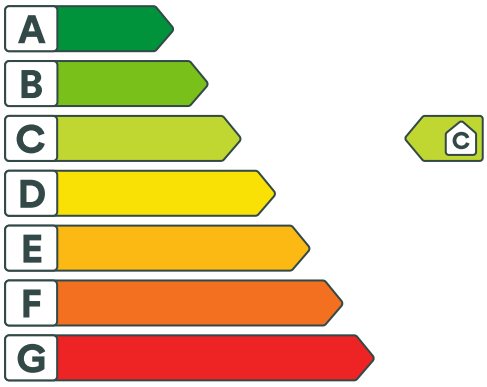
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0034/26



Adresse	
Eikåsveien 46, 1459 NESODDEN	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296312**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **16426547**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **828**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
147,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
149,64 kWh/m²	**12 761 kWh**



Eikåsveien 46, 1459 NESODDEN

Detaljering

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

Boligopplysninger:

Bergerhøgda Boligsameie		**Vår ref.:**	2352/10	**Fødselsdato eier:**	08.08.1974
Eikåsveien 46		**Type:**	Boligsameie		
1459 NESODDEN		**Eiere:**	Thomas Grimsgaard		
Organisasjonsnr:	980 190 943	**Seksjonsnr:**	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 388**

Felleskostnader:	Avdrag	403
	Renter	701
	Felleskostnader	2 194
Tilleggsytelser:	Kabel-TV	500
	Vedlikeholdsfond	590

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	132 655	Gjeld siste årsoppg.:	133 871
Klient ajourf. lån:	3 183 735,28	Klient gj. s. årsoppg.:	3 212 906

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365632786, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2026: 6.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 14.04.2026: 3 183 735

Andel av saldo: 132 656

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2042)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld for dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bjørn Anders Johansen
Adresse:	Eikåsveien 48
Postnr/-sted:	1459 NESODDEN
Telefon:	Mob.: 97111062
E-post:	styret.berghogda@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	133 871	Andre inntekter:	2 410
Annen formue:	73 237	Utgifter:	9 654		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1998		
Gårds/bruksnr:	1/828 - seksjon:10		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4570.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587434

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0201
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		

Boligopplysninger:

Bergerhøgda Boligsameie	**Vår ref.:**	2352/10	**Fødselsdato eier:**	08.08.1974
Eikåsveien 46	**Type:**	Boligsameie		
1459 NESODDEN	**Eiere:**	Thomas Grimsgaard		

Organisasjonsnr: 980 190 943

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Salg, overføring og utleie skal meldes til styret/forretningsfører. Se vedtektene punkt 2-2 siste ledd.

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Parkeringsmuligheter: Alle sekjoner har fått tildelt plass i garasjeanlegget.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Husordensregler i Bergerhøgda boligsameie

Godkjent av årsmøtet 02.05.2024

1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

1.2. Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.

1.3. Klager over brudd på husordensregler eller forslag sendes skriftlig til styret.

1.4. Meldinger/rundskriv/oppslag fra styret eller den styret bemyndiger, skal gjelde på lik linje med husordensreglene.

1.5. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. VED UTLEIE AV LEILIGHET

2.1 Utleiere er ansvarlige for at leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

3.1. Søppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall, plast og papp/papir.

3.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelstasjonene. Er alle containerne fulle, skal søppelet tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir og plast skal legges i papircontainere og plastcontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

3.3. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer, det gjelder også i søppelstasjoene utenfor containerne. Unntatt er søppel i avfallssekker som er betalt/kjøpt for avhenting av renovasjonsfirmaet.

4. PARABOLER, ANTENNER

4.1. Den enkelte sameier må ikke sette opp antenne(r), parabol(er) eller varmepumper på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

5. DYREHOLD

5.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting på sameiets område skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter sørge for ro mellom klokken 2300 og 0600 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger **skal** det gis nabovarsel **i god tid** i forkant av **arrangementet**. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. **Støyende arbeider skal resultere i et nabovarsel til berørte naboer i god tid i forkant av arbeidet, spesielt ved vedvarende og/eller arbeid på kveldstid.**

Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.6.3. Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.

6.4. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

6.5. Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. Det skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere. Oppsetting av gjerde, mur eller liknende på sameiets område skal godkjennes av styret før arbeidene settes i gang.

6.6. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

7. BRUK AV GARASJEPLASS

7.1. Biler skal parkeres i parkeringsanleggene på reserverte plasser – og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av ildsfarlige og brennbare materialer er ikke tillatt.

7.2. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet. Det skal ikke utføres verkstedarbeid i garasjene.

7.3. Parkeringsplassene ute kan brukes av gjester til beboere i sameiet og skal ikke benyttes til oppbevaring av tilhengere, campingvogner, varebiler, uregistrerte biler og lignende. Sameiere anmodes om å benytte garasjeanlegget til egen bil.

8. FELLESAREALER

8.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

8.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

8.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

8.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader høst og vår.

8.6. Den enkelte sameier har ansvar for å holde vedlike den delen av området som naturlig hører til sin leilighet. Klipping av gress på resten av sameiets område, er en felles forpliktelse, og styret organiserer en turnus av arbeidet.
Ved nyplanting av busker og prydvekster må det tas hensyn til sameiets øvrige beplantning.

8.7. Fjerning av busker eller felling av trær på sameiets eiendom kan kun skje etter innhentet tillatelse fra styret.

8.8. Snørydding av sameiets stikkveier organiseres av styret. Den enkelte sameier har ansvar for å rydde snø på det arealet som naturlig hører til det området den enkelte disponerer.
Strøing av stikkveiene er et felles ansvar og må utføres av den enkelte i den utstrekning det er nødvendig

9. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

9.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

9.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig (Lov om eierseksjoner)

VEDTEKTER

for

Bergerhøgda Boligsameie
(org. nr. 980 190 943)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 28.11.2018 i forbindelse ny sameierlov av 16.06.2017. Endringene er gjort gjeldende fra 1.januar 2019.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Bergerhøgda Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.10.1998.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1, bnr. 828 i Nesodden kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- garasjeplass i garasjekjeller
- terrasse for boliger beliggende i 2.etg.
- uteplass/platting for bolig på bakkeplan i tilsvarende størrelse som, og rett under, terrassen for bruksenheten over

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales ikke eierskiftegebyr.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

2-3 Godkjenning av ny eier
Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det, jfr sameielovens §6.

Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-4 Godkjenning av leier
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det, jfr. Sameielovens §6.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter endring av farger utvendig på hus, oppføring av bygg og slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, levegger, plattinger o.l.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Ingen seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet har fastsatt husordensregler for eiendommen. Gjentatte brudd på husordensreglene betraktes som vesentlig mislighold.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg som tilleggsareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Garasjeplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Garasjeplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

Utleie av garasjeplassen kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Utleie kan kun avtales til oppstilling av bil, MC, sykkel, transportmiddel for bevegelseshemmet og tilbehør til ovennevnte transportmidler.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Garasjeplass skal ikke benyttes verken av eier eller leier til oppstilling / oppbevaring av annet enn beskrevet i 3. ledd.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer garasjeplass etter hvor mange garasjeplasser hver seksjonseier disponerer, og kreves inn månedlig gjennom felleskostnaden for hver seksjon.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/strøing utenfor garasjeport og opp til kjørevei
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Rettslig disposisjonsrett til parkeringsplass uten fast tildeling
Bergerhøgda Boligsameie har ikke egne parkeringsplasser for beboere eller besøkende på egen eiendom, men disponerer parkeringsplasser på Eikåsveien Grunnsameies fellesareal i henhold til avtale mellom Eikåsveien Grunnsameie og Bergerhøgda Boligsameie.

Seksjonseier kan disponere parkeringsplass til midlertidig oppstilling av bil, MC, o.l. transportmidler som seksjonseier eier selv, eller til midlertidig oppstilling for besøkende.

Seksjonseier skal fortrinnsvis bruke sine seksjonerte garasjeplasser i garasjeanlegg for fast oppstilling av transportmidler.

Parkeringsplass på fellesareal kan ikke benyttes til fast oppstilling av campingvogn, bobil, tilhenger eller utrangerte transportmidler.

Seksjonseiere kan ikke overlate, eller gi samtykke til bruk av parkeringsplass til andre utenfor sameiet.

4-6 Vedlikeholdsansvar
Eikåsveien Grunnsameie har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-7 Ladepunkt for el-bil o.l.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den garasjeplassen seksjonen eier i garasje, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) ventilasjonsanlegg / kjøkkenvifte med kanaler

j) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ventilasjonskanaler. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Seksjonseier har ansvar for å rense og holde ventilasjonskanaler åpne for luftgjennomstrømming.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, og grøntanlegg forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av ytterdører til fellesbod eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiets vedlikeholdsplikt av utvendige fellesarealer omfatter snørydding og strøing av gangveier, feiing/vasking av gangveier, renhold av dreneringskummer og drift/vedlikehold av dreneringspumpe, veibelysning på sameiets eiendom, klipping av gress på fellesarealer og stell av hekker, trær og beplantning på fellesarealer.

Seksjonseier på bakkeplan har ansvar for vedlikehold av den delen av sameiets eiendom som naturlig tilligger bruksenheten både på forsiden ved inngangsdør, og på hagesiden.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av første ledd.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene og varamedlemmene for kommende styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Med mindre årsmøtet bestemmer noe annet, skal styret velge blant sine medlemmer, 1 representant til Eikåsveien Grunnsameie.

8-2 Styremøter
Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styret skal føre protokoll/referat fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal godkjenne protokollen/referatet.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret kan ansette og si opp forretningsfører og andre avtalepartnere, fastsette/godkjenne deres godtgjørelse og skal føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav mot seksjonseiere har mot avtalepartnere/tjenesteytere dersom kravet knytter seg til mangler ved utførelse av avtalt arbeid eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-3 første ledd.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- behandle saker som nevnt i innkallingen, fremmet av seksjonseiere innen fristen i 9 -3 første ledd

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtett. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene

h) endring av husordensreglene

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Beslutning utenom årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte
Styret kan forelegge en sak til beslutning av seksjonseierne utenom årsmøtet, eller uten å innkalle til ekstraordinært årsmøte. Ved slik beslutning kan styret fastsette at seksjonseiere som ikke protesterer mot styrets forslag til beslutning innen en fastsatt frist – skal anses som stemt for styrets forslag til beslutning.
Fristen skal ikke være mindre enn 2 uker utenom fellesferien.

Styrets forslag til beslutning skal være klart beskrevet og begrunnet i den skriftlige meldingen/dokumentet til samtlige seksjonseiere.

Ved foreleggelse av sak til beslutning utenom årsmøter skal saken likevel besluttes i årsmøte eller ekstraordinært årsmøte dersom dette kreves av minst åtte sameiere. Slikt krav må skriftlig kommuniseres til styret innen utløpet av fristen etter første ledd. Årsmøte skal i slikt tilfelle innkalles med minst 3 dagers skriftlig varsel.

9–13 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



INNKALLING 2025

Bergerhøgda Boligsameie

Tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00
Ekelund Seniorsenter

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Bergerhøgda Boligsameie

Tid og sted: Tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Ekelund Seniorsenter

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Utredning av mulighet for installering av varmepumper i Bergerhøgda Boligsameie

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 75.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utredning av mulighet for installering av varmepumper i Bergerhøgda Boligsameie

Styret har etter sameiermøtet i 2024 fulgt opp årsmøtets oppdrag om å utrede mulighetene for installasjon av varmepumper i Bergerhøgda Boligsameie.

Selve utredningen følger som vedlegg til denne saken. Nedenfor følger en kort oppsummering som igjen danner grunnlag for styrets anbefaling til årsmøtet.

Styrets anbefaling er basert på egne undersøkelser, befaring fra fagpersoner fra USBL, USBLs råd, og deres kvalitetssikring av dokumentet som følger denne oppsummeringen. USBL har bekreftet og gitt sin tilslutning til fremstillingen av problemstillingen i utredningen.

Fra utredningen vil styret spesielt fremheve:

- Det finnes ingen fordeler sett fra sameiets perspektiv, kun ulemper ved å installere varmepumper. Fordelene ligger utelukkende hos den enkelte beboer. Selv for den enkelte sameier er det imidlertid flere ulemper, både i forhold til plass, økonomi og støy, som påvirker både beboeren selv og naboene.
- Sameieloven gir rom for forskjellsbehandling når det gjelder behandling av sameieres søknader om installasjon av varmepumper.
- Ulempene ved støy er betydelige, da konstant støy, selv små endringer i støynivået, kan oppfattes som vesentlige på en subjektiv måte.
- De estetiske og tekniske utfordringene ved installasjon av varmepumper er heller ikke ubetydelige.

Basert på det som kommer frem i utredningen, og støttet av råd fra USBL, har styret kommet til den konklusjon at «designet» av våre bygninger og fellesskap ikke egner

seg for installasjon av varmepumper. Det er også flere potensielle problemer knyttet til forringelse av bomiljøet som følge av en eventuell omfattende installasjon av varmepumper.

For mer utfyllende informasjon vises det til vedlegg (utredningen).

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at årsmøtet ikke gir adgang til å installere varmepumper i Bergerhøgda Boligsameie.

Anbefalingen baserer seg på flere faktorer som hensyn til sameiets felles interesser, bygningsstruktur, estetikk eller potensielle tekniske utfordringer.

Dersom årsmøtet derimot skulle vedta å tillate installasjon av varmepumper, understreker styret at dette må skje i samsvar med sameielovens bestemmelser. Det innebærer at den enkelte sameier må søke styrets tillatelse før installasjon finner sted.

For å sikre at dette skjer på en korrekt måte, vil styret legge til grunn de forutsetningene og prosedyrer som er beskrevet i den vedlagte utredningen, herunder foreslåtte retningslinjer og søknad og prosedyre for installasjon av varmepumpe.

Styrets innstilling: Det er styret som kommer med forslag til vedtaket og innstillingen er i tråd med dette.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Steinar Dahlen
Styremedlem, Torunn Danielsen
Styremedlem, Bjørn Anders Johansen
Styremedlem, Eirik Skraastad Gulbrandsen
Styremedlem, Monica Buserud Andersen
Varamedlem, Hanne Sigurdsson
Varamedlem, Katarina Grasmo

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg. Styreleder Steinar Dahlen har flyttet ut av boligsameiet og trer ut av styret på årsmøte 2024.

Forslag til vedtak: Styreleder: Bjørn Anders Johansen, 2025 - 2027

6.2 Valg av medlemmer til styret

4 styremedlemmer skal velges i kommende periode.

Forslag til vedtak: Styremedlem: Moritz Back, 2025 - 2027
Styremedlem: Monica Buserud Andersen, 2025 - 2026
Styremedlem: Torunn Danielsen, 2025 - 2026
Styremedlem: Leif Oscar Persbråten, 2025 - 2026

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

2 varamedlemmer skal velges i kommende periode

Forslag til vedtak: Varamedlem: Hanne Sigurdsson, 2025 - 2026
Varamedlem: Eirik Gulbrandsen, 2025 - 2026

6.4 Valg av valgkomite

Sittende valgkomite er Birthe Margrethe Holmsen, Kjersti Lorentzen og Vemund

Hakelund Hjelle. Sistnevnte har flyttet ut av boligsameiet i 2024.

Forslag til vedtak: Valgkomite 2025 - 2026:
Birthe Margrethe Holmsen
Kjersti Lorentzen

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 269 096**	**1 422 715**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	238 045	344 752
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-93 152	-498 370
B. Endring arbeidskapital	**144 893**	**-153 618**
C. Arbeidskapital	**1 413 990**	**1 269 096**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 459 916	1 356 333
Kortsiktiggjeld	-45 926	-87 236
C Arbeidskapital	**1 413 990**	**1 269 096**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Bergerhøgda Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 263 077	1 116 393	1 252 000	1 296 395
Sum leieinntekt		**1 263 077**	**1 116 393**	**1 252 000**	**1 296 395**
Sum inntekt		**1 263 077**	**1 116 393**	**1 252 000**	**1 296 395**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 050	7 050	8 460	11 000
Styrehonorar	2	50 000	50 000	60 000	75 000
Driftskostnad					
Energikostnad		58 287	48 893	37 000	80 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	215 978	22 675	33 000	17 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	16 155	14 550	21 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	396	1 326	6 000	7 445
Reparasjon og vedlikehold	6	9 696	76 175	285 000	268 000
Revisjonshonorar		5 476	5 230	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		50 132	47 564	50 000	51 000
Andre honorar	7	4 700	7 770	16 000	1 000
Kontorkostnad		1 803	1 378	2 000	2 000
TV/bredbånd		177 083	94 608	144 000	144 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 835	0	0	0
Kontingenter og gaver		98 100	82 845	96 200	99 000
Forsikringer		125 656	120 497	130 000	154 000
Andre kostnader	8	8 095	3 286	7 000	5 000
Sum kostnad		**830 442**	**583 846**	**901 660**	**940 445**
Driftsresultat		**432 635**	**532 547**	**350 340**	**355 950**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		51 453	35 642	0	0
Rentekostnad		246 042	223 438	238 000	240 000
Netto finansposter		**194 590**	**187 795**	**238 000**	**240 000**
Årsresultat		**238 045**	**344 752**	**112 340**	**115 950**
Overført sameiekapital		238 045	344 752	0	0
SUM OVERFØRINGER		**238 045**	**344 752**	**0**	**0**

Årsmelding 2024 - Bergerhøgda Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Steinar Dahlen
Styremedlem, Torunn Danielsen
Styremedlem, Bjørn Anders Johansen
Styremedlem, Eirik Skraastad Gulbrandsen
Styremedlem, Monica Buserud Andersen
Varamedlem, Hanne Sigurdsson
Varamedlem, Katarina Grasmo

Styret i Bergerhøgda Boligsameie består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Bergerhøgda Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bergerhøgda Boligsameie ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 980190943

Bergerhøgda Boligsameie består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Bergerhøgda Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587434. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Bergerhøgda Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Firmaet Anticimex har kartlagt boligmassen i boligsameiet
- Oppfølging med brev til sameierne knyttet til mangler på ventilasjonsanleggene

Styrets arbeid

Økonomi/resultat

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på 238 045 kr. Hovedårsaken til overskuddet er følgende:

Budsjettert overskudd for 2024 var 112.000 kr. Dette beløpet var knyttet opp mot budsjetterte avdrag som ikke føres og vises i driftsregnskapet. Betalte avdrag utgjorde 93.000 kr. for regnskapsåret 2024.

Videre må overskuddet ses i sammenheng med en budsjettert avsetning til framtidig vedlikehold av bygningsmassen på 151.000 kr.

Hvis en korrigerer for både budsjettert avsetning til framtidig vedlikehold og betalte avdrag som ikke føres i driftsregnskapet så ble resultatet et lite merforbruk på om lag 6000 kr.

Driftsinntekter

Driftsinntektene i boligsameie utgjør 1 263 000 mill. kr. i 2024. Merinntekter ift budsjett er på om lag 11.000 kr. Halvparten av disse kommer fra fellesutgifter (renter/avdrag) og halvparten kommer fra strøm EL-biler i garasjene.

Driftsutgifter

Driftsutgiftene i boligsameie utgjør 830 442 kr. i 2024. Mindreutgifter ift budsjett utgjør 71.000 kr. og skyldes hovedsakelig at budsjettert avsetning til framtidig vedlikehold ikke er regnskapsført og utgjør en del av overskuddet. Når dette momentet hensyntas så viser regnskapet merutgifter på om lag 80.000 kr.

Dette skyldes blant annet følgende forhold:

Boligsameie har hatt høyere utgifter til TV/bredbånd, noe som skyldes periodisering overgang fra Telia til Telenor i overgangen 2023/2024. Tilsvarende lavere beløp, pålydende 33.000 kr. i regnskapet for 2023.

I tillegg ble strømutgiftene 21.000 kr. høyere enn budsjettert, samt at vedlikeholdskostnadene ble noe høyere pga renhold og rens av alle tak.

Finanskostnader

Finanskostnadene utgjorde 194 590 kr. i 2024. Renteutgifter utgjorde 246.000 kr. som var om lag 8000 kr. mer enn budsjettert. Renteinntektene utgjorde 51.000 kr. som medførte at netto finanskostnader ble 43 410 kr. mindre enn budsjettert.

Balanseregnskapet

Bergerhøgda Boligsameie har ved utgangen av 2024 om lag 1,4 mill. kr på bok og en gjeld på om lag 3,3 mill. kr.

USBL kan redegjøre for selve regnskapsføringen på årsmøtet.

Styremøter og styresaker

Styret har hatt 7 styremøter inkludert en juleavslutning sammen med grunnsameiet siden forrige årsmøte. Noen av de viktigste oppgavene for styret i perioden har vært følgende:

Styret har ferdigstilt arbeidet med å utrede en mulighet for installasjon av varmepumper for beboere i Bergerhøgda Boligsameie. Saken legges fram på dette årsmøte.

Det er utført vask og rens av alle tak på alle byggene i boligsameiet.

Styret har hatt møte med USBL om sameiets økonomi og plan for videre vedlikehold de kommende årene. Den største og viktigste oppgaven som kommer er takene. Hovedårsaken til at styret budsjetterer med en avsetning til fremtidig vedlikehold hvert år er å kunne ha mest mulig penger på bok for å minimere et framtidig låneopptak.

Styreleder deltatt på kurs med USBL knyttet til økonomi og budsjettarbeid.

Leif og Bjørn har også i år bidratt som sameiets ubetalte vaktmestere. Det gjelder snømåking, strøing av gangveier og diverse vedlikeholdsoppdrag. Styret har også merket seg at det i år har vært større engasjement for felles oppgaver også av andre sameiere. Styret håper fortsatt på at vedlikehold av våre felles arealer kan gjøres ved egeninnsats som tidligere.

Styret har byttet strømleverandør i 2024, noe som har bidratt til reduserte strømutgifter.

Styret har høsten jobbet med å lage et godt budsjett for 2025 og finne det riktige nivået på driftsinntekter og driftsutgifter for boligsameiet.

Styret har tatt initiativ til dialog med nabo mot syd knyttet til utfordringer med gjerdet som følge av stort tre. Saken fordrer et samarbeid mellom to parter for å løse saken. Styret jobber videre for å løse saken.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bergerhøgda Boligsameie tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Ekelund Seniorsenter .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Steinar Dahlen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Brita Marie Wærrig

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Randi Helene Paulsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 12
Antall fremlagte fullmakter: -
Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 75.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utredning av mulighet for installering av varmepumper i Bergerhøgda Boligsameie

Styret anbefaler at årsmøtet ikke gir adgang til å installere varmepumper i Bergerhøgda Boligsameie.

Anbefalingen baserer seg på flere faktorer som hensyn til sameiets felles interesser, bygningsstruktur, estetikk eller potensielle tekniske utfordringer.

Dersom årsmøtet derimot skulle vedta å tillate installasjon av varmepumper, understreker styret at dette må skje i samsvar med sameielovens bestemmelser. Det innebærer at den enkelte sameier må søke styrets tillatelse før installasjon finner sted.

For å sikre at dette skjer på en korrekt måte, vil styret legge til grunn de forutsetningene og prosedyrer som er beskrevet i den vedlagte utredningen, herunder foreslåtte retningslinjer og søknad og prosedyre for installasjon av varmepumpe.

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt

Antall stemmer for: 10
Antall stemmer mot: 2
Antall blanke stemme: -

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Anders Johansen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Moritz Back for 2 år
Valgt ble: Monica Buserud Andersen for 2 år
Valgt ble: Torunn Danielsen for 2 år
Valgt ble: Leif Oscar Persbråten for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Sigurdsson for 1 år
Valgt ble: Eirik Gulbrandsen for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt for 1 år ble: Birthe Margrethe Holmsen og Kjersti Lorentzen

Møteleder

Protokollvitne



INNKALLING 2026

Bergerhøgda Boligsameie

Torsdag 16.04.2026 kl. 20:00
Ekelund seniorsenter

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Bergerhøgda Boligsameie

Møtet finner sted torsdag 16.04.2026 kl. 20:00 - Ekelund seniorsenter

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Bergerhøgda Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 8-1, 5. avsnitt

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 75.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 8-1, 5. avsnitt

Forslag innsendt av Birthe Margrethe Holmsen

Nåværende ordlyd punkt 8-1, 5. avsnitt:
Med mindre årsmøtet bestemmer noe annet, skal styret velges blant sine medlemmer - 1 representant til Eikåseveien Grunnsameie.

Forslag til ny ordlyd:
Styret velges blant sine medlemmer. Styremedlem kan også velges blant leietaker, eller som ansatt i styret av årsmøtet. 1 representant velges til Eikåseveien Grunnsameie.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Forslag til ny ordlyd godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Anders Johansen, Valgt fra 22.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Torunn Danielsen, Valgt fra 22.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Leif Oscar Persbråten, Valgt fra 22.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Monica Buserud Andersen, Valgt fra 22.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Moritz Back, Valgt fra 22.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Hanne Sigurdsson, Valgt fra 22.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Eirik Skraastad Gulbrandsen, Valgt fra 22.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Bjørn Anders Johansen for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Moritz Back for 2 år

Monica Busterud Andersen for 2 år

Torunn Danielsen for 1 år

Leif Persbråten for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Hanne Sigurdsson for 1 år

Bjørn Garder for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Birthe Holmsen for 1 år

Randi H Paulsen for 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 413 990**	**1 269 096**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	445 039	238 045
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-102 474	-93 152
B. Endring arbeidskapital	**342 566**	**144 893**
C. Arbeidskapital	**1 756 555**	**1 413 990**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 805 180	1 459 916
Kortsiktiggjeld	-48 625	-45 926
C Arbeidskapital	**1 756 555**	**1 413 990**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Bergerhøgda Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 287 230	1 263 077	1 296 395	1 285 797
Sum leieinntekt		**1 287 230**	**1 263 077**	**1 296 395**	**1 285 797**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 869	0	0	7 500
Sum annen inntekt		**1 869**	**0**	**0**	**7 500**
Sum inntekt		**1 289 099**	**1 263 077**	**1 296 395**	**1 293 297**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	10 575	7 050	11 000	10 575
Styrehonorar	3	75 000	50 000	75 000	75 000
Driftskostnad					
Energikostnad		24 624	58 287	80 000	40 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	23 498	215 978	17 000	31 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	15 276	16 155	20 000	25 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 307	396	7 445	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	27 088	9 696	268 000	209 000
Revisjonshonorar		6 125	5 476	6 000	8 000
Forretningsførerhonorar		52 087	50 132	51 000	54 000
Andre honorar	8	3 125	4 700	1 000	1 000
Kontorkostnad		1 562	1 803	2 000	4 000
TV/bredbånd		161 712	177 083	144 000	165 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	1 835	0	0
Kontingenter og gaver		101 780	98 100	99 000	102 000
Forsikringer		153 814	125 656	154 000	164 000
Andre kostnader	9	6 640	8 095	5 000	56 000
Sum kostnad		**670 214**	**830 442**	**940 445**	**947 575**
Driftsresultat		**618 885**	**432 635**	**355 950**	**345 722**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		57 850	51 453	0	25 000
Rentekostnad		231 696	246 042	240 000	213 280
Netto finansposter		**173 846**	**194 590**	**240 000**	**188 280**
Årsresultat		**445 039**	**238 045**	**115 950**	**157 442**
Overført sameiekapital		445 039	238 045	0	0
SUM OVERFØRINGER		**445 039**	**238 045**	**0**	**0**

Årsmelding 2025 - Bergerhøgda Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Anders Johansen
Styremedlem, Torunn Danielsen
Styremedlem, Leif Oscar Persbråten
Styremedlem, Monica Buserud Andersen
Styremedlem, Moritz Back
Varamedlem, Hanne Sigurdsson
Varamedlem, Eirik Skraastad Gulbrandsen

Styret i Bergerhøgda Boligsameie består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Bergerhøgda Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bergerhøgda Boligsameie ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 980190943

Bergerhøgda Boligsameie består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Bergerhøgda Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587434. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Bergerhøgda Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- 2 dugnader i samarbeid med Grunnsameiet
- Sørget for snømåking av gangveier
- Samarbeidet med Grunnsameiet om inngåelse og gjennomføring av ny avtale om snømåking / strøing av kjøreveier
- Startet diskusjon om total revisjon av HMS håndboken
- Årlig gjennomgang og oppfølging av nødvendig vedlikehold på boligmassen og annen eiendom gjennom USBL systemet Vedlikehold Bevar

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 styremøter og behandlet saker som er videreført fra tidligere styreperioder og nye saker som er dukket opp i løpet av 2025. Noen er ikke avsluttet og følger nytt styre i 2026.

Tidligere styrer har de siste årene gjort en stor jobb med å gjennomføre store og viktige oppgaver på vedlikehold av bygningsmassen. Så på dette området har det sittende styret i denne perioden hatt en reformpause.

Den største saken, og som styret har brukt mest tid på, er beredskap. Temaet er stort og har mange sider som betyr å bygge robusthet og reserver både i en normalsituasjon og forberede oss på tenkte større negative hendelser. Dette er et dynamisk arbeid som må vises oppmerksomhet også i årene fremover. Helt konkret har vi jobbet med kartlegging av mulige sårbare situasjoner. Hva kan gå galt og hvilken kompetanse vi har blant beboere til å hjelpe til i situasjoner hvor vi i sameiet / fellesskapet må ta et ansvar for hverandre, og hvordan kommuniserer vi dette. I denne sammenheng har vi også budsjettert med et større beløp til innkjøp av bensindrevne strømaggregater plassert i våre garasjeanlegg både for å kunne produsere strøm til bruk av den enkelte i garasjene i en krise og til å drive våre vannpumper i nedre garasje.

Styret samarbeider også med Grunnsameiet om på hvilke områder vi kan og bør finne felles løsninger og nabohjelp.

Styret har i perioden vurdert annen leverandør av ladestrøm til bilparken (uten at vi kunne akseptere nytt tilbud). Vi har gjennom USBL fått redusert renten på lånene som finansierte vedlikeholdsarbeidene på bygningsmassen og vedtatt gravearbeider ved inn- / utkjøring til nedre garasje som forberedelse til asfalteringen av kjøreveiene i området i 2026.

Det ble under dugnaden i høst foretatt felling av ett tre og frisering av noen andre trær på vår eiendom. Vi erfarte imidlertid at det var sterke følelser og meninger om hvordan vi skal "forvalte" de trærne vi har. Den opprinnelige fellingsplanen ble derfor stoppet. Noen trær i grensen mot naboer i sør vil primært bli fjernet i samarbeid med naboen i sør fordi de er til sjenanse og ødelegger våre gjerder. Men det finnes noen andre trær som vi før høstens dugnad (senest) må komme til en enighet om hvordan vi håndterer. Styret vil ta initiativ til en felles diskusjon i løpet av ettersommer om hvordan vi tar vare på, eller ikke de trærne vi har.

Styret i boligsameiet har sammen med styret i grunnsameiet uttrykt et felles ønske om å kunne ha ett styre som både forvalter Bergerhøgda boligsameie og Eikåsveien grunnsameie. Vi er ikke kommet langt i dette arbeidet, men ønsker i den nye styreperioden å utrede muligheten.

Styret støtter seg i sitt arbeide til IT-systemet Bonabo fra USBL. Vi ønsker å bruke dette i den økende grad som systemet utvikles av USBL. Det er ønskelig at det brukes også av beboere utenfor styret slik at vi gradvis kan øke vår kommunikasjon med alle gjennom Bonabo og ikke manuelt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Den 06.03.2026

Til Styret i Bergerhøgda Boligsameie

Sak til Årsmøte i Bergerhøgda Boligsameie 16. april 2026

Saken gjelder hvorvidt leietaker kan være styremedlem i Bolig Sameiet, det fremgår ikke helt klart at det forholder seg slik, se punkt 8-1 i våre Vedtekter. Enkelte leietaker har forespurt om dette, og det har vært praktisert.

Jeg tenker derfor at det er behov for en presisering i våre vedtekter, på dette punkt.

Leietaker må, som det står i Vedtektene 9-5, ha fullmakt fra seksjonseier for å stemme på Årsmøtet.

Nåværende Vedtak Punkt 8-1, 5. avsnitt, er som følge: **Med mindre årsmøtet bestemmer noe annet, skal styret velges blant sine medlemmer - 1 representant til Eikåseveien Grunnsameie.**

Forslag til vedtak:

Punkt 8-1, 5. avsnitt. Styret velges blant sine medlemmer. Styremedlem kan også velges blant leietaker, eller som ansatt i styret av årsmøtet.

1 representant velges til Eikåseveien Grunnsameie.

Birthe Margrethe Holmsen

C:\Users\bimah\Documents\BIRTHE\BERGERHØGDA BOLIG SAMEIE\Sak BBS Årsmøtet 16.04.2026.odt

Utskriftsdato: 14.04.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	828	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Eikåsveien 46, 1459 NESODDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 563,95 kr
Feiing	574,00 kr
Renovasjon	3 820,00 kr
Vann	6 557,91 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.

Kommune

Nesodden

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på miljøvennlig papir

Anmelder (navn, adresse)

Selvaag Homes A/S
Holmenvn. 19
0374 Oslo

Byggherre (navn, adresse)

A/S Selvaagbygg
Holmenvn. 5
0374 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Bergerhøgda Bod 3	1	477		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art		
21.03.97	Nybygg	Bod		
Behandling vedtatt		Vedtaks dato	Saksnr	
Delegasjonssak		08.04.98	1213/98	

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 96.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Nytt gnr/bnr.:
1/828.
23/8.99 IEV.

Nesodd kommune
Byggesaksavdelingen

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Nesodden	pr. Ase B.Harlem Ase B.Harlem Avdelingsingeniør
Dato	
02.02.99	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Peder Ihle c/o A/S Selvaagbygg	
[ ] andre		

K-blankett **5139** Forlag Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 1-90

Kommune

Nesodden

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)

Selvaag Homes A/S
Holmenvn. 19
0374 Oslo

Byggherre (navn, adresse)

A/S Selvaagbygg
Holmenvn. 5
0374 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested		Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Bergerhøgda	Bod 4	1	477		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art		
21.03.97	Nybygg	Bod		
Behandlingsvedtak			Vedtaks dato	Saksnr
Delegasjonssak			08.04.98	1214/98

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Nytt gnr./bnr.:
1/628.

23/8 99. IEV

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Nesodden	Åse B. Harlem
Dato	Avdelingsingeniør
02.02.99	

Kopi sendt til:

		Navn	Adresse
X	ansvarshavende	Peder Ihle c/o A/S Selvaagbygg	
	andre		

K-blankett 5139 Forlag Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 1-90

Kommune

Nesodden

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)

Selvaag Homes A/S
Holmenvn. 19
0374 Oslo

Byggherre (navn, adresse)

A/S Selvaagbygg
Holmenvn. 5
0374 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested		Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Eikåsvn. 36,38,40,42,44,46,48,50	(Hus 16)	1	477		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
21.03.97	Nybygg	Bolig (8 boenheter)	
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr
Delegasjonssak		23.10.97	1230/97

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Nytt gnr./bnr.:
1/628
7/7.99 IW

Nesodden kommune
Byggesaksavdelingen

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Nesodden	Åse B. Harlem
Dato	Åse B.Harlem
02.02.99	Avdelingsingeniør

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Peder Ihle c/o A/S Selvaagbygg	
[ ] andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 1-90

Kommune

Nesodden

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Tryk på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)

Selvaag Homes a/s
Holmenvn. 19
0374 Oslo

Byggherre (navn, adresse)

A/s Selvaagbygg
Holmenvn. 5
0374 Oslo

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Bergerhøgda Hus 16	1	477		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
21.03.97	Nybygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr
Delegasjonssak	23.10.97	1230/97

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Manglende inntak av friskluft bad monteres.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

12 mnd.

Sted	Stempel/underskrift
Nesodden	Odd Arne Voldstad Nesodden kommune Avdelingsleder reguleringsavdelingen
Dato	
03.06.98	

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Peder Ihle c/o Selvaagbygg	
[ ] andre		

K-blankett 8138 Forlag Sem & Stenersen Print.om AS. Oslo 9-89

Kommune

Nesodden

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på samkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)

Selvaag Homes A/S
Holmenvn. 19
0374 Oslo

Byggherre (navn, adresse)

A/S Selvaagbygg
Holmenvn. 5
0374 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Bergerhøgda Bod 1	1	477		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
31.03.97	Nybygg	Bod

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr
Delegasjonssak	08.04.98	1211/98

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93

Nytt gnr./bnr.:
1/828.
27/8.99. IEV

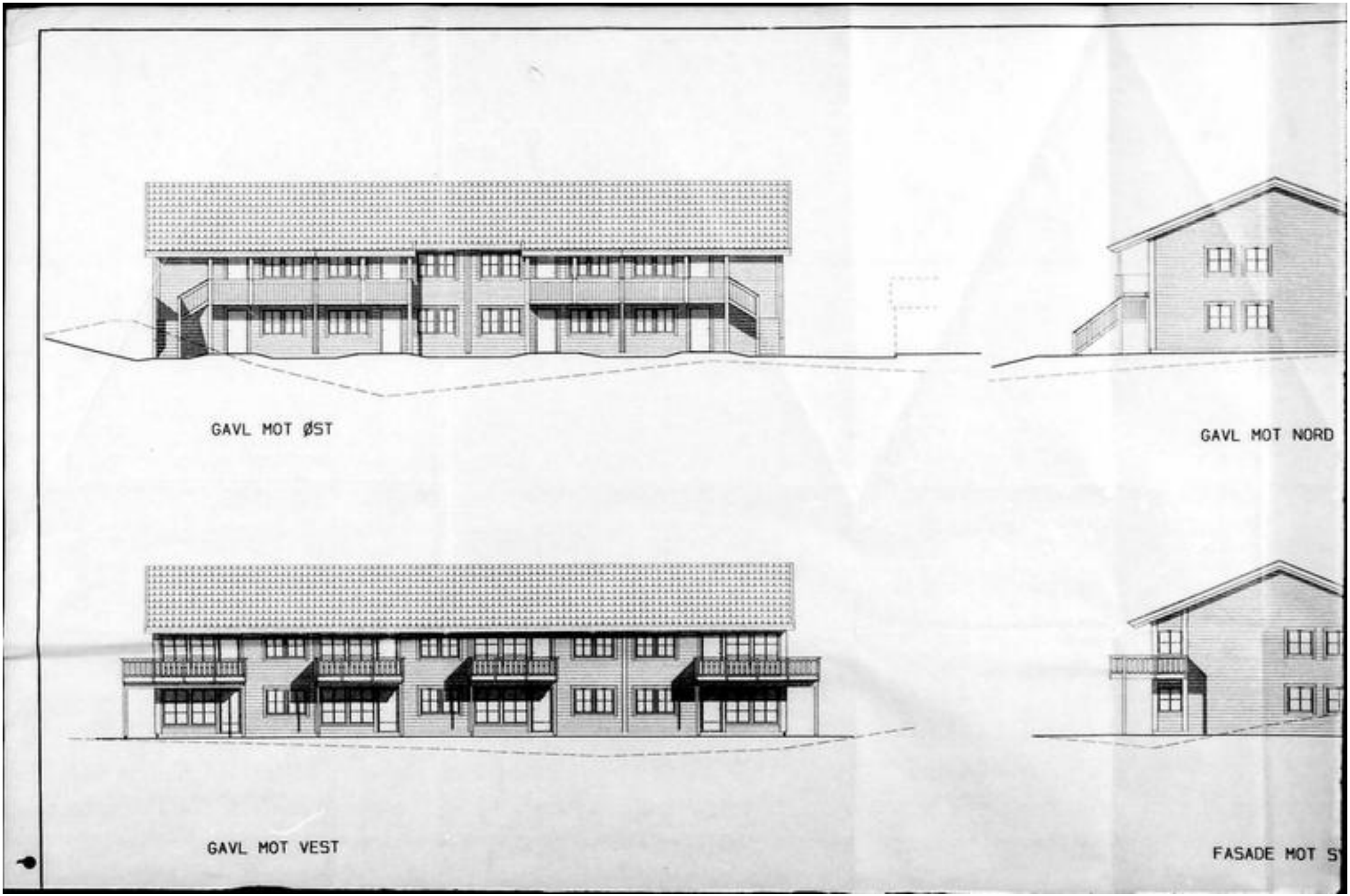
Underskrift

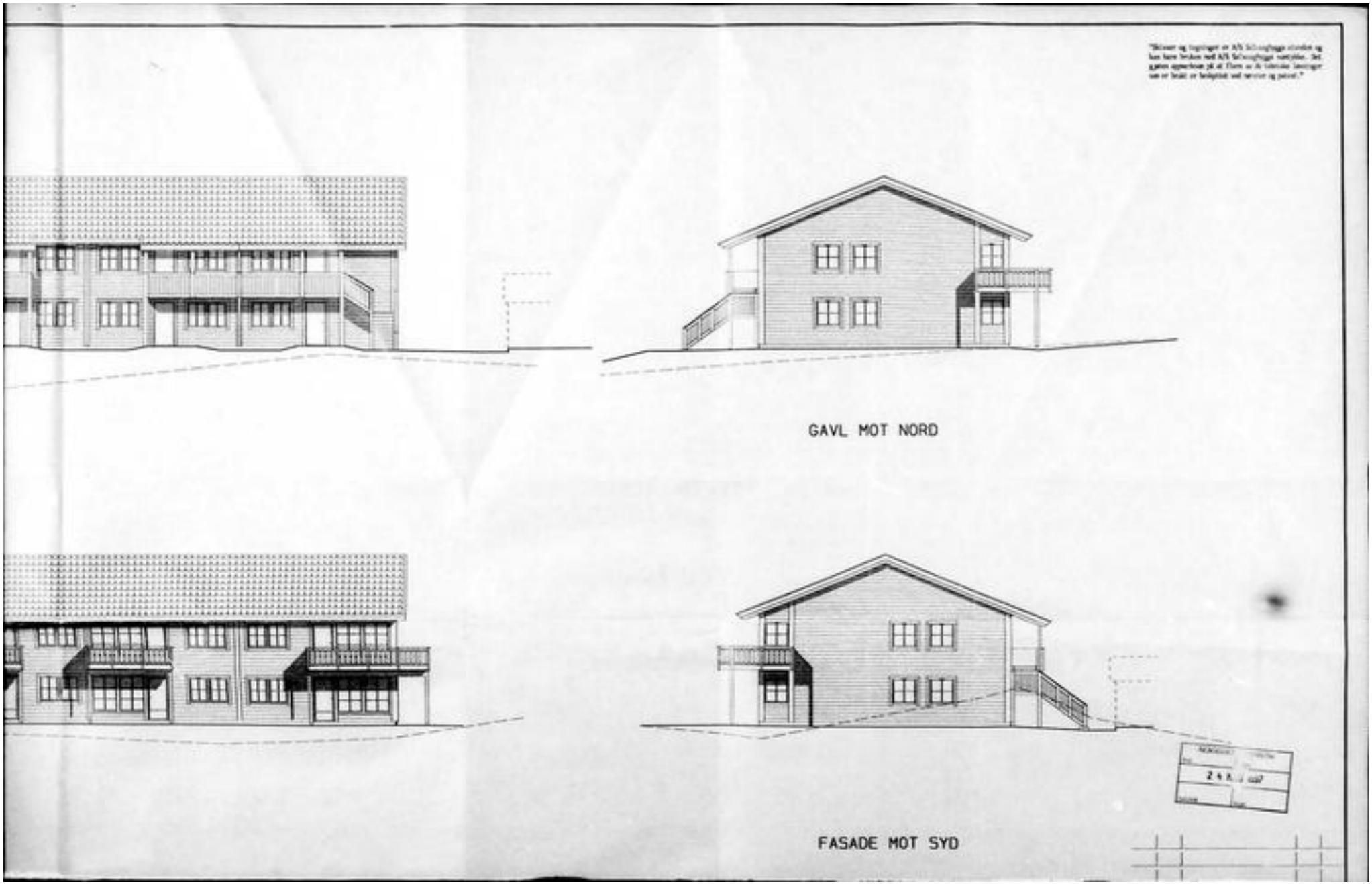
Sted	Stempel/underskrift
Nesodden	Ase B. Harlem Avdelingsingeniør
Dato	
02.02.99	

Kopi sendt til:

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Peder Ihle c/o A/S Selvaagbygg	
[ ] andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 1-90


GAVL MOT ØST
GAVL MOT NORD
GAVL MOT VEST
FASADE MOT S



GAVL MOT NORD

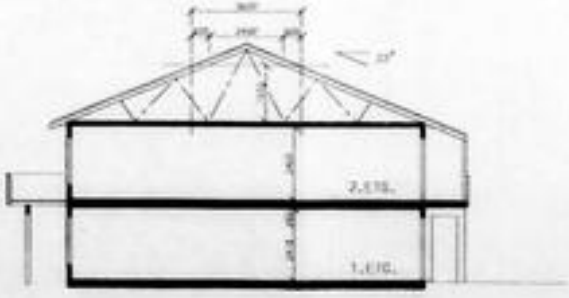
FASADE MOT SYD



GAVL MOT VEST



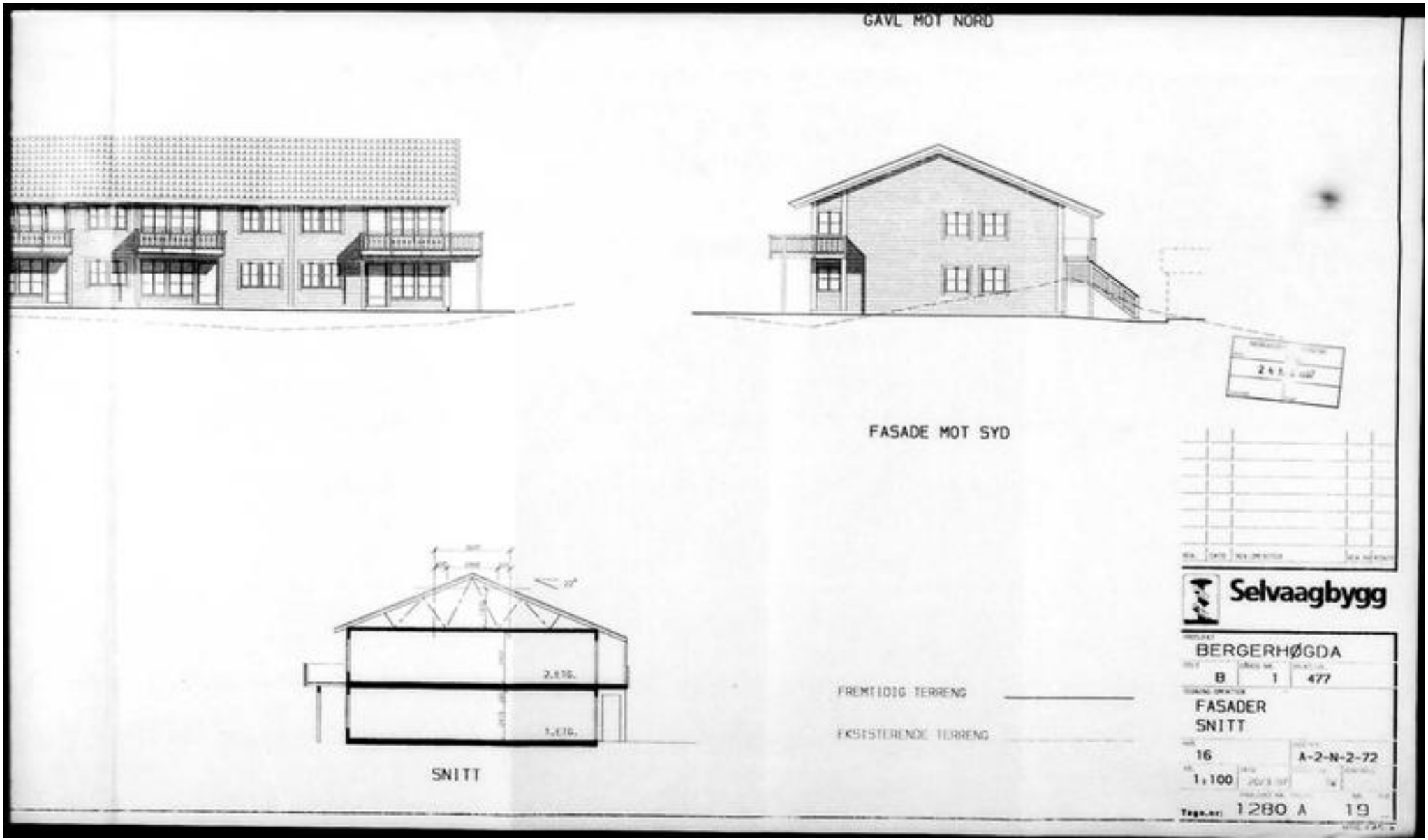
FASADE MOT SYD

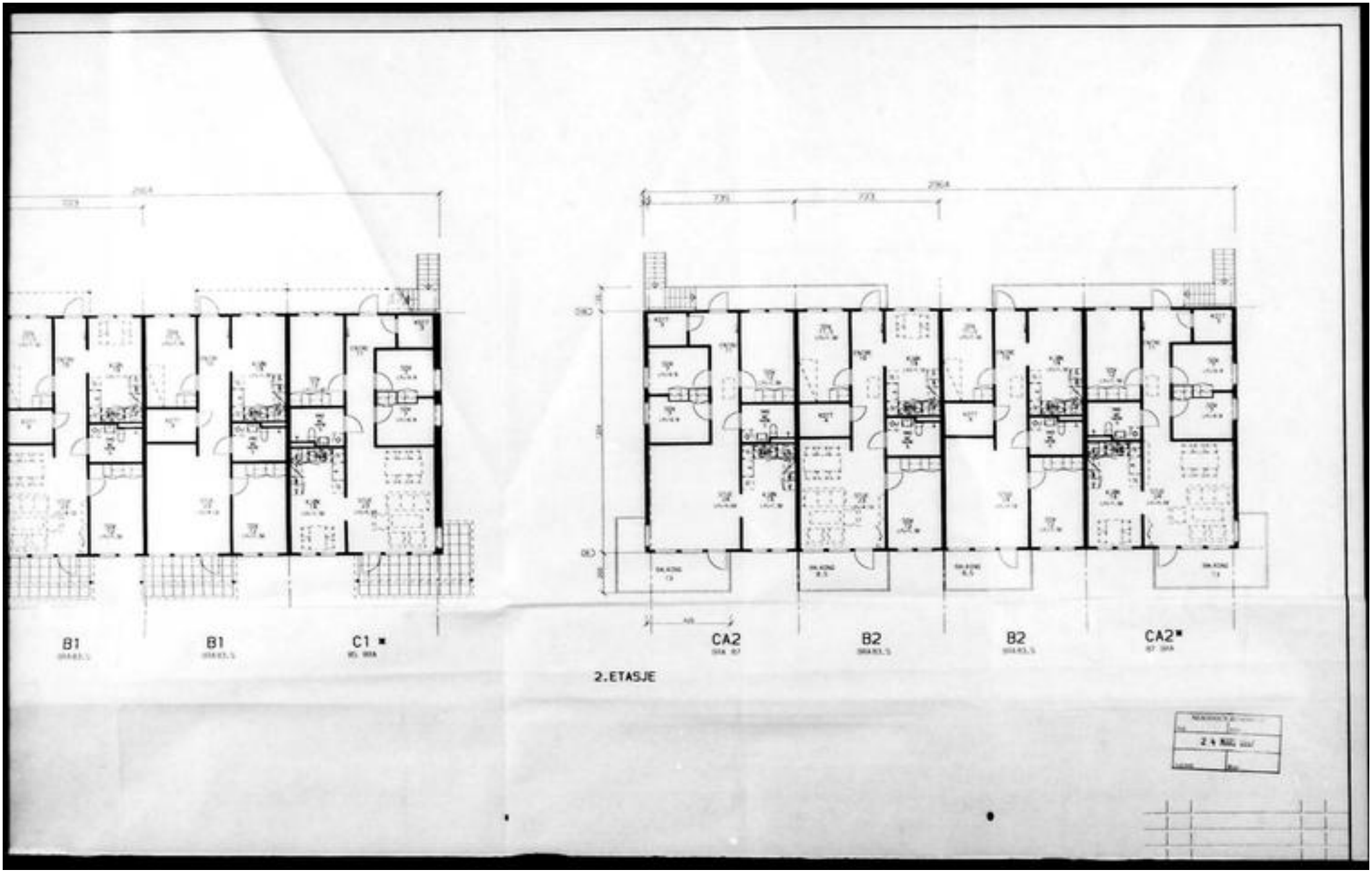


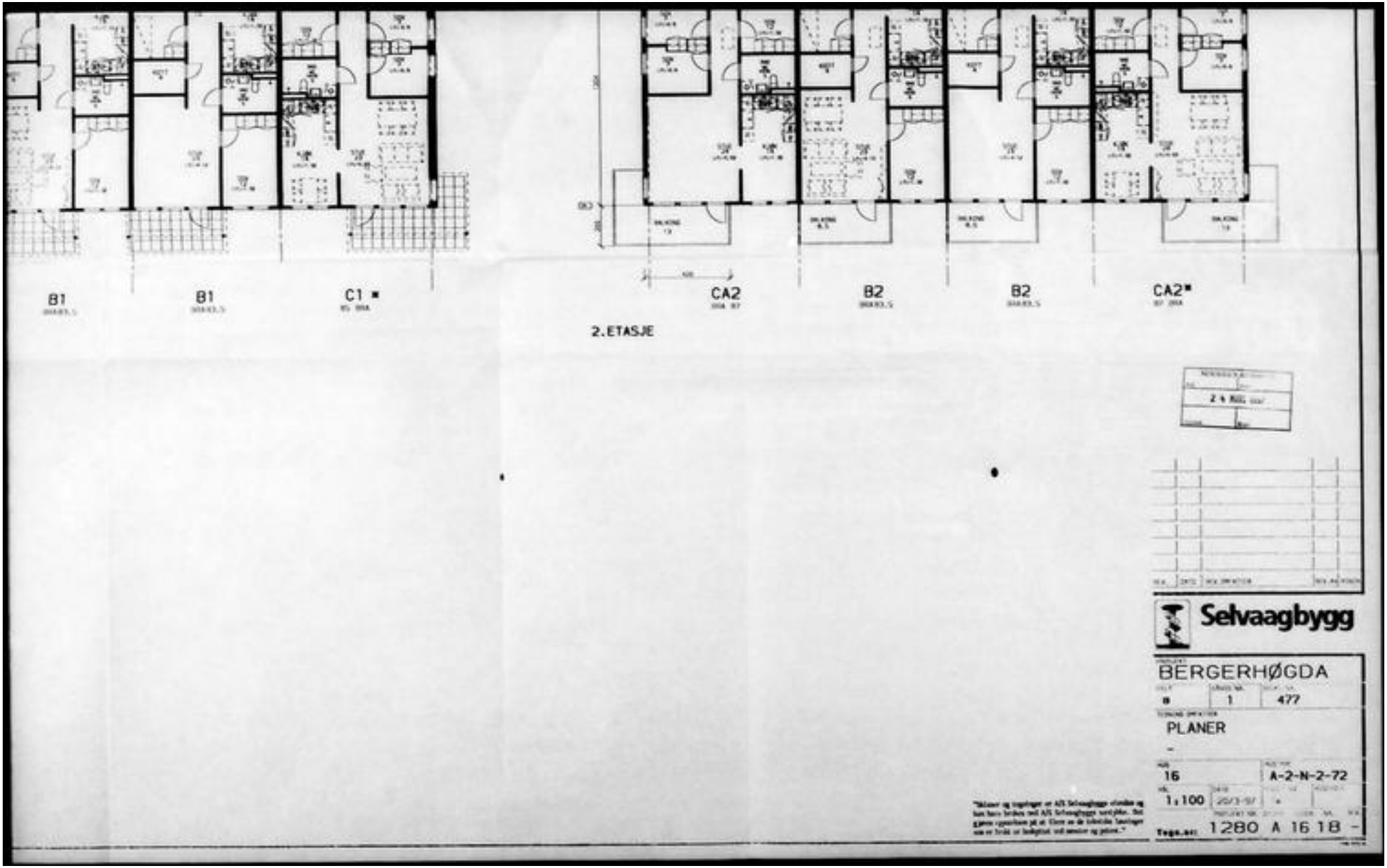
SNITT

FREMTIDIG TERRENG

EKSISTERENDE TERRENG


GAVL MOT NORD
FASADE MOT SYD
SNITT
FREMTIDIG TERRENG
EKSISTERENDE TERRENG
Selvaagbygg
BERGERHØGDA
B
1
477
FASADER
SNITT
16
A-2-N-2-72
1:100
1280 A
19


B1
B1
C1 ■
CA2
B2
B2
CA2■
2.ETASJE


B1
B1
C1 *
CA2
B2
B2
CA2*
2. ETASJE
Selvaagbygg
BERGERHØGDA
1
477
PLANER
16
A-2-N-2-72
1:100
1280 A 16 18 -

Kommune

Nesodden

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Fritt til selvkjøpende salg

Anmelder (navn, adresse)

Selvaag Homes A/S
Holmenvn. 19
0374 Oslo

Byggherre (navn, adresse)

A/S Selvaagbygg
Holmenvn. 5
0374 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Bergerhøgda Bod 2	1	477		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
21.03.97	Nybygg	Bod	
Behandlingsvedtak		**Vedtak dato**	**Saksnr**
Delegasjonssak		08.04.98	1212/98

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Nesodden kommune Byggesaksavdelingen

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Nesodden	Åse B. Harlem
Dato	Avdelingsingeniør.
02.02.99	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[x] ansvarshaverde	Peder Ihle c/o A/S Selvaagbygg	
[ ] andre		

A-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 1-90



1.ETASJE



2.ETASJE

3 0 A T P / 5052877

1:828, 1:477 09

ØSTFOLD RØRS AUT. RØRLEGGERBEDRIFT
St. Mariesgt. 57, Postboks 272
1701 Sarpsborg
Tlf.: 69 15 74 44, Fax 69 15 76 57

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR

Selvaagbygg

PROSJEKT
BERGERHØGDA

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
B	1	477

TEGNING OMFATTER
PLANER
- BUNNLEDNINGER

HUS	HUS TYP
16	A-2-N-2-72

MÅL	DATO	
1:100	20/3-97	

Tegn.nr: 1280 A 16 18 -

"Skisser og tegninger er A/S Selvaagbyggs eiendom og kan kun brukes med A/S Selvaagbyggs samtykke. Det gjøres oppmerksom på at flere av de tekniske løsninger som er brukt er beskyttet ved mønster og patent."

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 14.04.2026

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	828	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse:	Eikåsveien 46, 1459 NESODDEN								

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**	**Nei**
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☒	☐
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☐
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver	☐	
Kommentarer:		

Andre opplysninger

Generelle kommentarer
Kommunens opplysninger er hentet fra kommunens byggesaksarkiv. Dersom eier har andre opplysninger ber vi om at det tas kontakt med Nesodden kommune.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


PUMPEHUS FOR :
302 R E / 5042426
1/828, 1/477, 1/47, 1/1 07
Geomatikk
15 2+G
1=102,00
G=99,40
4L+12G
17 2+G
1=100,05
G=97,45
12G+4L
16 2ETG.
1=101,80
18 2ETG.
1=99,00
8L
19 2ETG.
1=98,80
20 2ETG.
1=99,00
G3
4 Garasjeboder
Selvaagbygg
PROSJEKT
BERGERHØGDA
FELT
B
GÅRDS NR.
1
BRUKS NR.
477
TEGNING OMFATTER
UTOMHUSPLAN
HUS
HUSTYPE
MÅL
1:500
DATO
21.03.97
TEGNET AV
JHK
KONTROLL
PROSJEKT NR.
GRUPPE
HUSNR.
NR.
REV.
Tegn.nr:
1280
U
3

VEDTATT 18.02.97

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR BERGERHØGDA
GNR. 1, BNR. 477.

§ 1. FORMÅL

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på bebyggelsesplanen datert 19.11.96, rev. 18.02.97.

Området disponeres til byggeområde, fareområde, spesialområde og fellesområde.

§ 2. BYGGEOMRÅDE

a) Bygning skal ikke plasseres nærmere bekkedrag enn det som fremgår av B5 og FA2 i bebyggelsesplanen. Med bygning menes bolig, uthus, garasje, lekestue etc.

b) Grunnflaten for småhus skal ikke være større enn 80 m2, for rekkehus med 4 leiligheter 180 m2 og for rekkehus med 8 leiligheter 360 m2.

Med untagelse av for hus nr. 14 og 23 skal høyde for frittliggende enebolig over ferdig planert terreng ikke overstige:
møne 9,0 m gesims 6,5 m
Ingen fasade skal være høyere enn 9,5 m.
For hus nr. 14 og 23 skal høyden over ferdig planert terreng ikke overstige:
møne 6,5 m gesims 4,0 m
og ingen fasade skal være høyere enn 7,0 m.

§ 3. SPESIALOMRÅDER

a) Røyser, automatisk fredete kulturminner, (S1-S4) er vist med formål kulturminnevern. Inngrep, tildekking eller tiltak som kan være egnet til å skade røysene er forbudt, kulturminneloven § 3.
Eventuelle skjøtselstiltak skal avtales med fylkeskultursjefen.

Innmålte eiketrær som på planen (område FL1-FG2) er vist med bevaring naturvern, skal vernes og holdes i hevd på forsvarlig måte. Beskjæring må kun utføres i samråd med fagetat i Nesodden kommune.

b) I byggeperioden skal røyser S1-S4 beskyttes forsvarlig med innhegning. Området skal ikke benyttes til lagerplass m.m.

I byggeperioden skal trær og rotsone beskyttes forsvarlig med innhegning.

/2

c) Før utbygging igangsettes i planområdet, skal det settes opp sikringsgjerde langs bekken i skillet mot boligområdet.
Gjerdet vedlikeholdes av eierne av tilstøtende boligtomter.
Det er forbudt å legge søppel/hageavfall i området langs bekken.

4. FELLESOMRÅDER

a) Fellesområde FL1 bevares som urørt mark og en naturlig del av området med eieketrær og røyser, med unntak av et mindre lekeområde tilpasset stedlige terrengforhold.

b) I byggeperioden skal fellesområdet FL1, beskyttes forsvarlig med innhegning. Området skal ikke benyttes til lagerplass m.m.

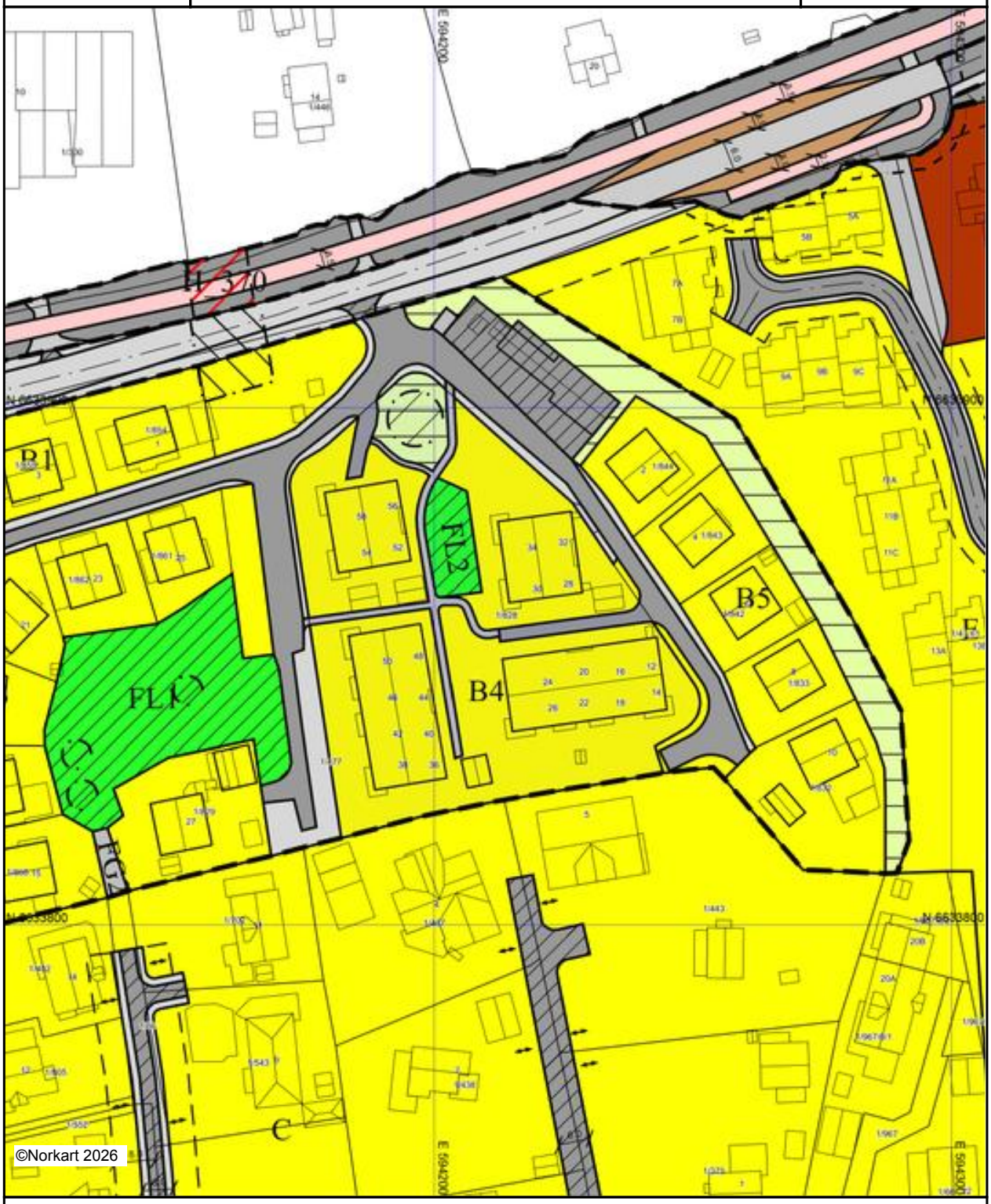
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/828/0/10
Adresse: Eikåsveien 46
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/828/0/10
Adresse: Eikåsveien 46
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 14.04.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	828	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Eikåsveien 46, 1459 NESODDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 570 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19890064_BP
Navn	Bergerhøgda

Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.11.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1354/19890064_BP_bestemelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 119 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 204 m^2 **Formål** Friluftsområde
	Delareal 1 565 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 179 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 2 307 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B4
	Delareal 90 m^2 **RPHensynsonenavn** H_570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 187 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** FL2
	Delareal 8 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	Nesodden
J.nr.	44/98
Målebrev nr.	76/12
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	15.10.98

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	1	828	
	Bruksnavn/adresse: 1-828		
Areal	4574.8 M²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	19.06.98
Rekvirent	A/S Mallin v/adv.H. P. Arnessen
Bestyrer	Elin Bøstein
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av 1/477. Parsellen fikk registerbetegnelsen 1/828 ved midlertidig forretning den 15.10.98.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Nesodden	04.02.2000	H. Chr. Fæste	E. Bøstein

GAB
Registreringsstempel

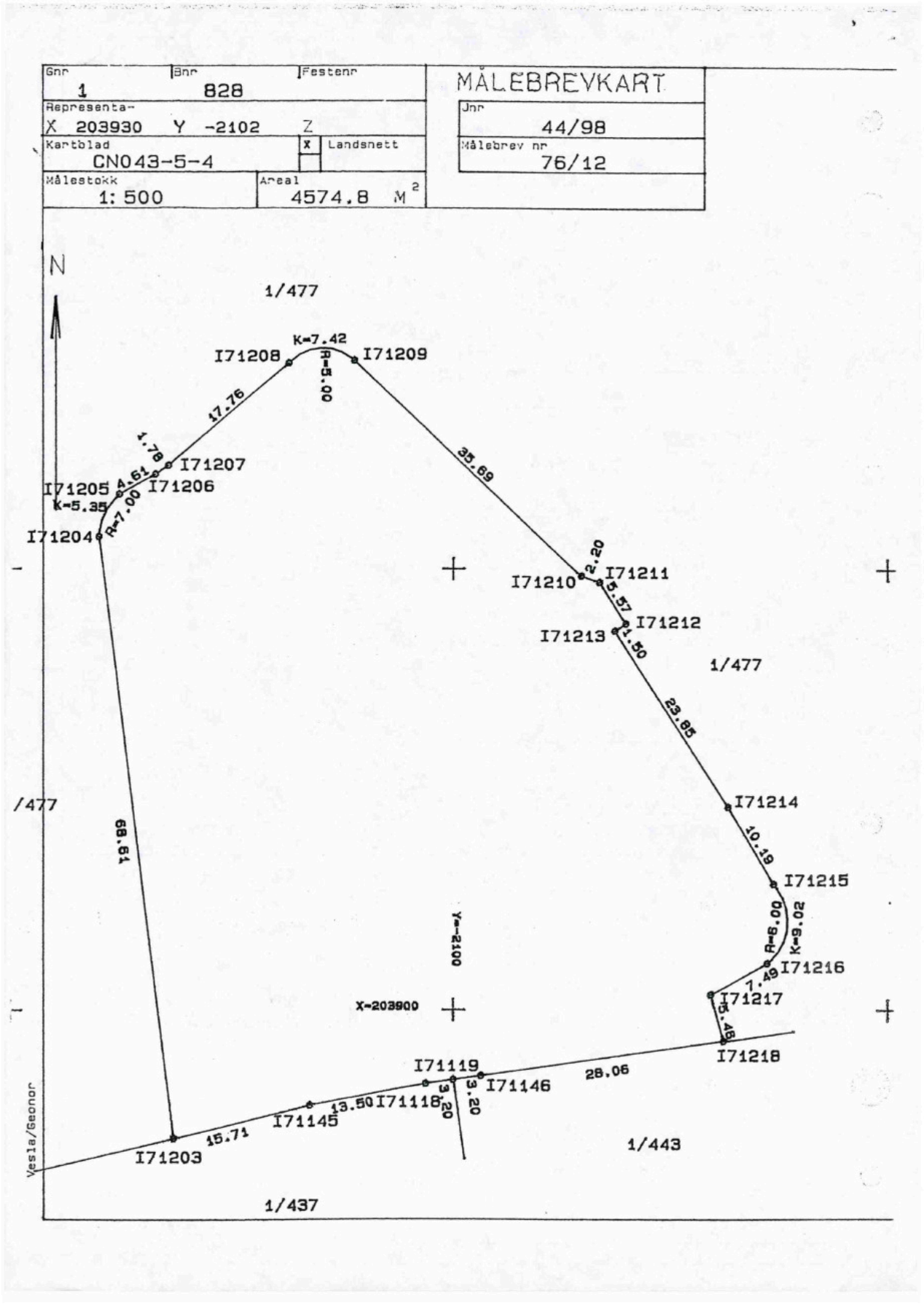
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagboksstempel

TINGLYST
15 FEB 2000
YTRE FOLLO SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR 1208

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 1208 Tinglyst: 15.02.2000 Emb. 005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96


Gnr 1
Bnr 828
Festenr
Representa-
X 203930 Y -2102 Z
Kartblad CN043-5-4
X Landsnett
Målestokk 1: 500
Areal 4574.8 M²
MÅLEBREVKART
Jnr 44/98
Målebrev nr 76/12
N
1/477
I71208
K=7.42
R=5.00
I71209
17.76
1.78
I71207
4.61
I71205
K=5.35
R=7.00
I71206
I71204
35.69
2.20
I71210
I71211
5.57
I71212
I71213
1.50
1/477
23.85
I71214
10.19
I71215
R=6.00
K=9.02
I71216
7.49
I71217
5.48
I71218
/477
68.61
Y=-2100
X=203900
I71119
28.06
I71146
3.20
3.20
I71118
13.50
I71145
15.71
I71203
1/443
1/437
Vesta/Geonor

Koordinatliste 1/828.

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
I71203	Off.gkj.grmr. i jord	203885.59	-2131.76		
I71204	Grensepunkt umerket	203953.70	-2140.02	68.61	
I71205	Grensepunkt umerket	203958.54	-2137.73	5.49	7.00
I71206	Grensepunkt umerket	203960.83	-2133.73	4.61	
I71207	Grensepunkt umerket	203961.84	-2132.26	1.78	
I71208	Grensepunkt umerket	203973.42	-2118.79	17.76	
I71209	Grensepunkt umerket	203973.69	-2111.37	8.36	5.00
I71210	Grensepunkt umerket	203949.22	-2085.38	35.69	
I71211	Grensepunkt umerket	203948.51	-2083.30	2.20	
I71212	Grensepunkt umerket	203943.82	-2080.29	5.57	
I71213	Grensepunkt umerket	203943.01	-2081.56	1.50	
I71214	Grensepunkt umerket	203923.03	-2068.52	23.85	
I71215	Grensepunkt umerket	203914.34	-2063.21	10.19	
I71216	Grensepunkt umerket	203905.36	-2063.97	10.20	6.00
I71217	Grensepunkt umerket	203901.80	-2070.56	7.49	
I71218	Grensepunkt umerket	203896.54	-2069.09	5.46	
I71146	Off.gkj.grmr. i jord	203892.57	-2096.86	28.06	
I71119	Grensepunkt umerket	203892.11	-2100.03	3.20	
I71118	Off.gkj.grmr. i jord	203891.66	-2103.20	3.20	
I71145	Grensepkt. i gjerde	203889.28	-2116.49	13.50	
				15.71	

Returneres etter tinglysing til

NESODDEN KOMMUNE
Avd. | Arkiv
17 JUNI 1998
Saksbeh. | Kopi

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
29 OKT 1998
YTRE FOLLO SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 8602

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0216	Nesodden	1	828		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
915795285	A/S Mallin	

Doknr: 8602 Tinglyst: 29.10.1998 Emb. 005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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	1		13	B	1		25				37				49			
2	B	1		14	B	1		26				38				50			
3	B	1		15	B	1		27				39				51			
4	B	1		16	B	1		28				40				52			
5	B	1		17	B	1		29				41				53			
6	B	1		18	B	1		30				42				54			
7	B	1		19	B	1		31				43				55			
8	B	1		20	B	1		32				44				56			
9	B	1		21	B	1		33				45				57			
10	B	1		22	B	1		34				46				58			
11	B	1		23	B	1		35				47				59			
12	B	1		24	B	1		36				48				60			

Sum tellere: 24 = nevner: 24

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.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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 fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] 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) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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) [X] 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 m v

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) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 11/6-98	pr. A/S MALLIN e:spes.fullm: (s) Hans P. Arnessen Advokat M.N.A.	

8. Styrets samtykke m v 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

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

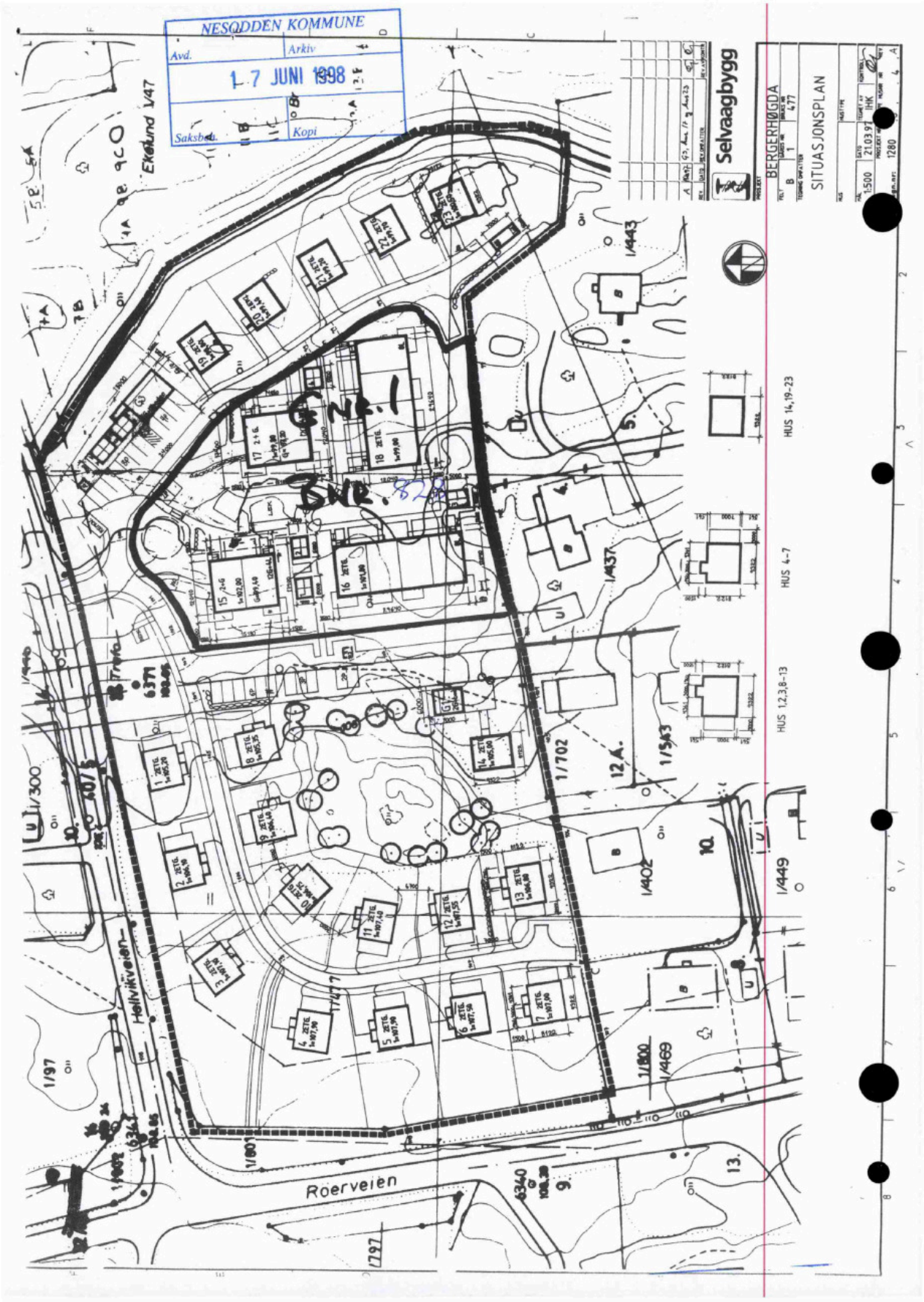
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
1	828		1-24	Nesodden	kommune

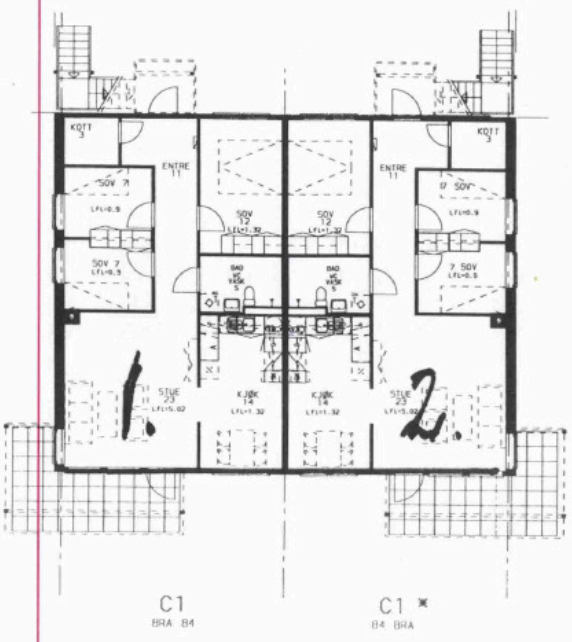
Dato	Stempel og underskrift
15/10-98	Nesodden kommune Bygnings- og reguleringsavdelingen Dan Ø. Teele

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, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
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 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 oppdelings-begjæringen 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.


NESODDEN KOMMUNE
Avd.
Arkiv
17 JUNI 1998
Saksbeh.
Kopi
Selvaagbygg
BERGERHØGDA
SITUASJONSPLAN
HUS 14,19-23
HUS 4-7
HUS 1,2,3,6-13
Ekelund
Roerveien
Hellikveien
1/443
1/437
1/702
1/402
1/449
1/469
1/800
1/797
1/97
1/300
1/377
1/477
1/1001
1/1003
1/963
12 A.
GNR. 828

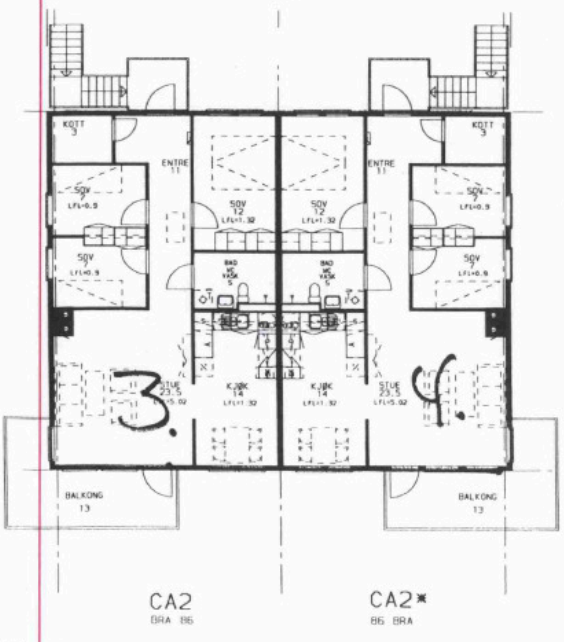
2.



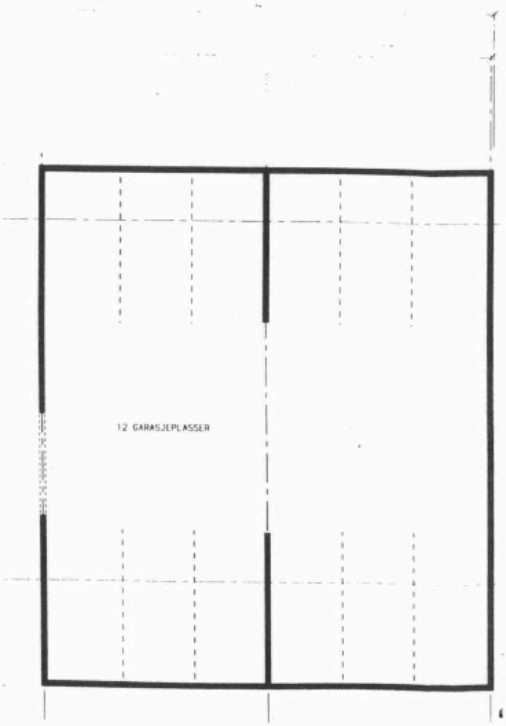
1.ETASJE

Hus 15

NESODDEN KOMMUNE
Avd. | Arkiv
17 JUNI 1998
Saksbeh. | Kopi



2.ETASJE



GARASJE

NESODDEN KOMMUNE
Avd. | Arkiv
17 JUNI 1998
Saksbeh. | Kopi

3.

Hus 16



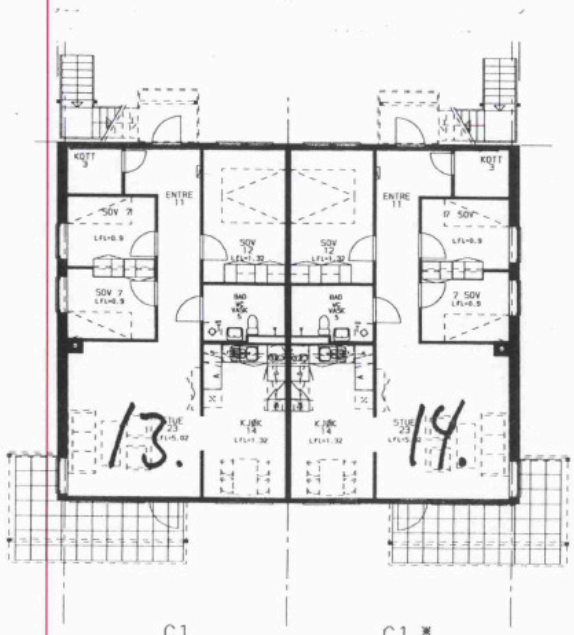
1.ETASJE



2.ETASJE

NESODDEN KOMMUNE
Avd. | Arktv
17 JUNI 1998
Saksbeh. | Kopi

4.

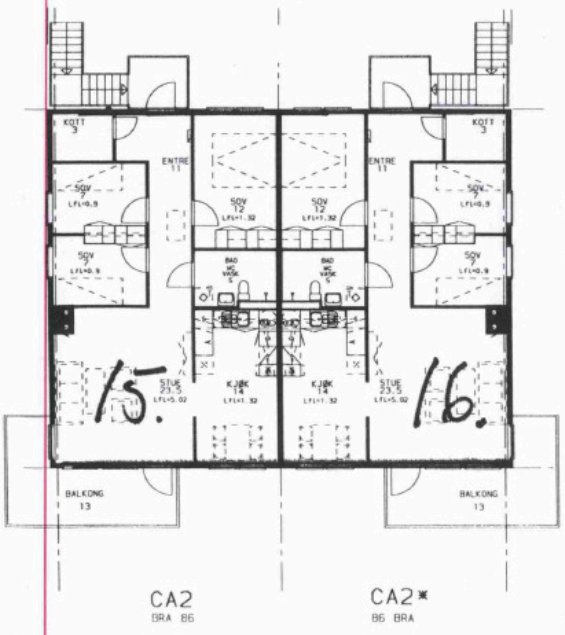


Hus 17

C1 BRA B4

C1 * B4 BRA

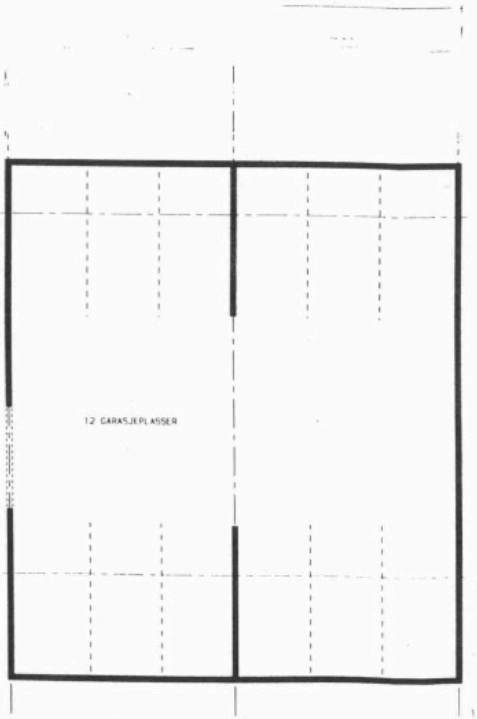
1. ETASJE



CA2 BRA B6

CA2 * B6 BRA

2. ETASJE

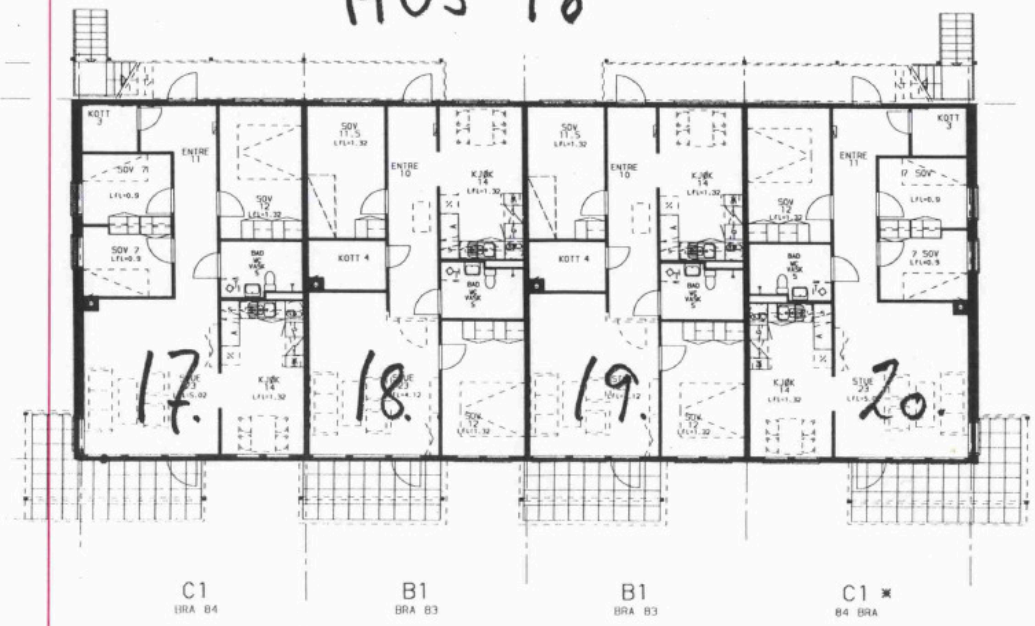


GARASJE

NESODDEN KOMMUNE
Avd. | Arkiv
17 JUNI 1998
Saksbeh. | Kopi

5.

Hus 18



C1 BRA 84 | B1 BRA 83 | B1 BRA 83 | C1 * 84 BRA

1.ETASJE



CA2 BRA 86 | B2 BRA 83 | B2 BRA 83 | CA2* 95 BRA

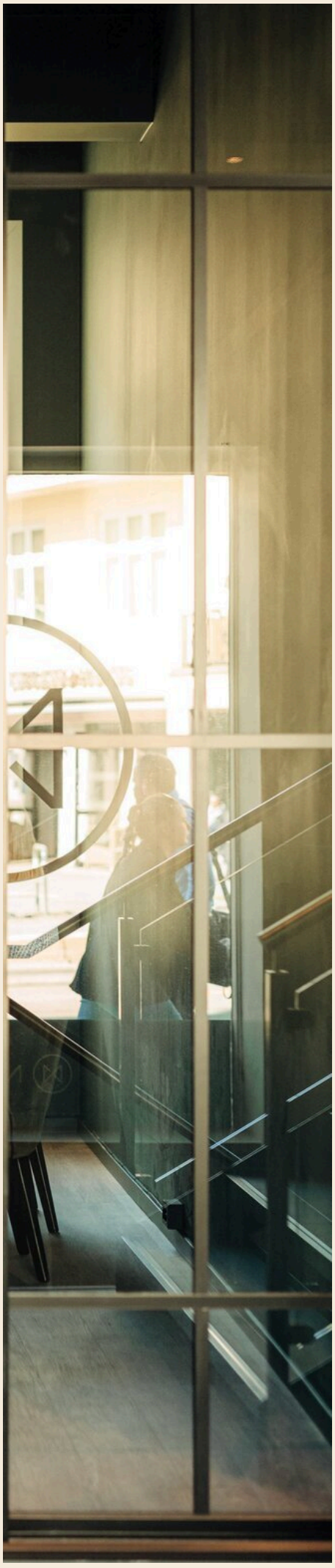
2.ETASJE

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0034/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Eikåsveien 46 1459 NESODDEN
Matrikkel: Gnr 1, bnr 828, snr 10 (ideell andel 1/1) / Gnr 1, bnr 477 (ideell andel 1/43) i Nesodden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Dafina Hadergjonaj

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
d.hadergjonaj@nordvikbolig.no
936 80 786