NORDVIK

Nyhuskollen 19

2 soverom | 121 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nyhuskollen 19

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
34	Om boligen
46	Vedlegg
48	Tilstandsrapport
77	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.08.2026









Nøkkelinformasjon

Stor 3-roms med ca. 32 kvm terrasse - Gasspeis - Garasje - Heis - Flott utsikt - Rolig beliggenhet - Nærhet til buss

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**175 840,-**
Totalpris	**7 165 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 301,-**
BRA-i	**121 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2009**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

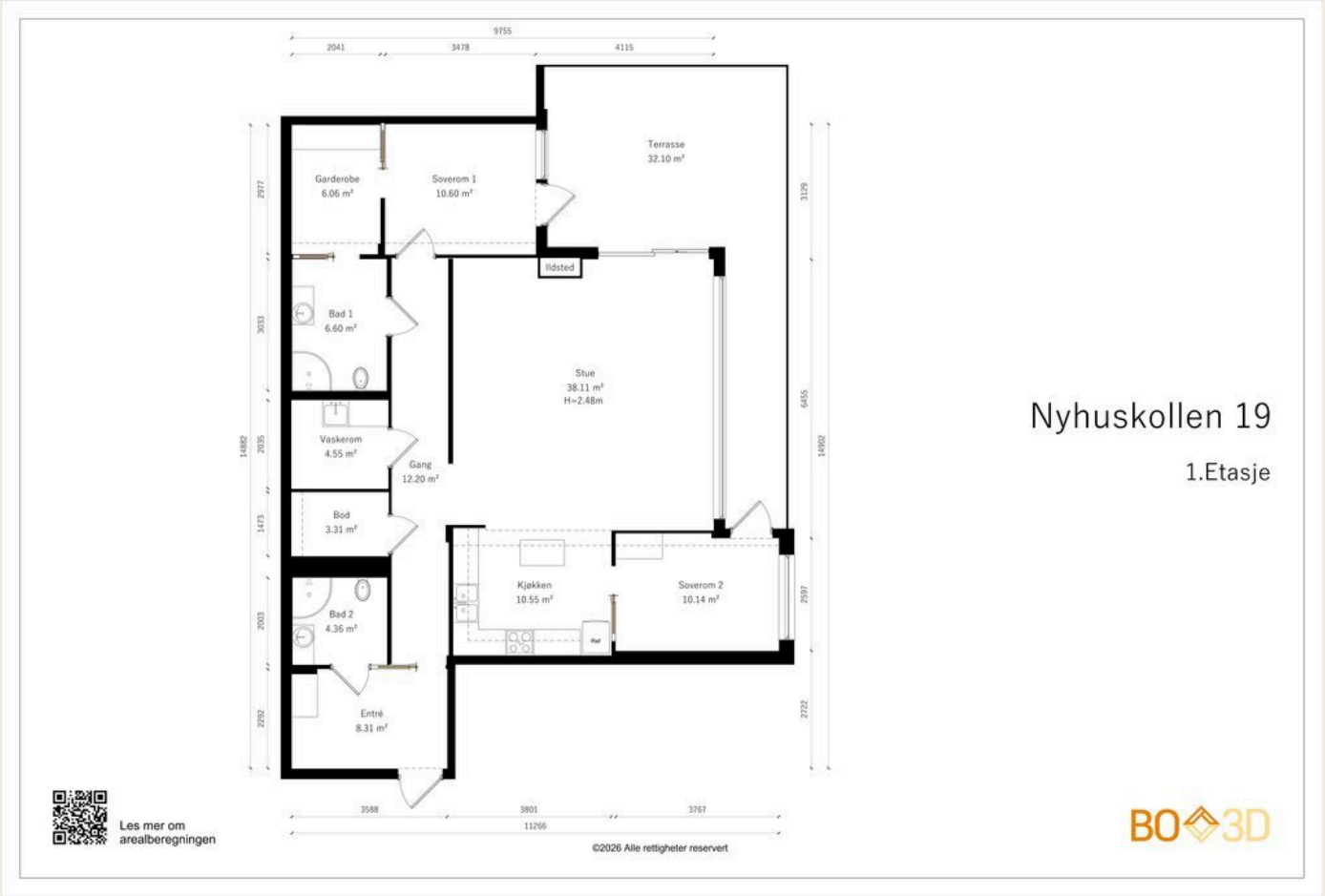
Velkommen til Nyhuskollen 19, presentert av Nordvik.

Her får du en lys og innbydende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Nyhuskollen i Heggedal. Leiligheten ligger høyt og fritt med flott utsikt mot Gjellumvannet, og kombinerer moderne komfort med nærhet til både natur, servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

Høydepunkter:
Stor terrasse på ca. 32 kvm
Sol fra ca kl 12 - 22 sommertid
Utgang til terrassen fra stue og begge soverom
Flott utsikt mot Gjellumvannet
Lys stue med gasspeis
Gjennomgående god standard
Hele leiligheten malt i 2026
Terrassebord i kirsebærtre, beiset i 2026
Garasjeplass med mulighet for etablering av elbillader
Innvendig bod og ekstern bod på ca. 5 kvm
Heis
Rolig og familievennlig beliggenhet

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm








01.
therapie








THIS IS HOME


































BEHA
























Velkommen















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0158/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nyhuskollen 19, 1389 HEGGEDAL
Gnr 79, bnr 53, snr 29 i Asker kommune

Selger
Bente Nordli

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 165 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 178 840,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 126 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Entré, gang, 2 bad, 2 soverom, omkledningsrom, vaskerom, bod og stue/kjøkken.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 32 kvm. Nordvest vendt terrasse.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod med adkomst fra garasjeanlegget.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at overnevnte sportsbod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen. Boden er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 09.07.2026, utført av Sebastian Sørlle. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:

Deler av arealet i bod er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré:

Velkommen inn! Innbydende entré med 3-stavs parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt betonghimling. Entréen har en lys og moderne utførelse med god plass til oppbevaring i garderobeskap. Den åpne løsningen mot oppholdsrommene gir et godt førsteinntrykk og en luftig romfølelse.

Stue:
Lys og innbydende stue med 3-stavs parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt betonghimling. Store vindusflater gir et rikelig naturlig lysinnslipp og bidrar til en luftig romfølelse. Gasspeisen skaper både god varme og en hyggelig atmosfære. Stuen har en naturlig inndeling med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang via balkongskyvedør til en nord-vestvendt terrasse på ca. 32 kvm. Boligen holder gjennomgående god standard med lyse og tidsriktige overflater.

Kjøkken
Kjøkkenet har Norema-innredning og kjøkkenøy fra byggeår, med hvite ettspeils profilerte fronter og laminatbenkeplate. Det er nedfelt dobbel vaskekum i børstet stål med ettgreps krummet armatur fra Oras, samt mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, bereder og opplegg for oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Videre er det integrert stekeovn og platetopp med induksjon, samt komfyrvakt.

Soverom
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har 3-stavs parkett på gulv, malte veggflater og malt betong i himling, samt balkongdør ut til den nord-vestvendte terrassen. Fra soverommet er det tilgang til et omkledningsrom, som igjen har tilgang til bad. Soverom 2 har samme overflater som hovedsoverommet, i tillegg til eget garderobeskap og balkongdør ut til terrassen.

Bad/vaskerom
Boligen har to bad samt vaskerom. Bad 1, i tilknytning til entréen, har flislagt gulv og vegger, malt overflate i himling og gulvvarme. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjbatteri fra Oras, samt servantskap med hvite ettspeils profilerte fronter, hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra Oras og overskap over servant. Bad 2, tilknyttet hovedsoverommet, har tilsvarende løsning og standard.

Vaskerommet har flislagt gulv og malt overflate på vegger og i himling, samt panelovn. Det er utstyrt med mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin, samt vaskeromsinnredning med servantskap med hvit glatt front, laminatbenkeplate med nedfelt skyllekum i børstet stål og vegghengt ettgreps krummet armatur.

Boder:
Boligen disponerer en innvendig bod med 3-stavs parkett på gulv, malte vegger og malt himling. Her er sikringsskap, rørfordelingsskap, vannmåler og stoppekran plassert. I tillegg medfølger en praktisk ekstern bod på ca. 5 kvm med adkomst fra garasjeanlegget, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Parkering
Leiligheten disponerer egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er ikke montert ladeboks, men det er tilrettelagt for at eier kan etablere egen ladeboks.

Modernisering og påkostninger
Hele leiligheten er malt i 2026.

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? Nei.
Eventuell kommentar: Badene er fra byggeår.

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? Nei.
Eventuell kommentar: Lagt takrenner rundt terrasser for å slippe vann på terrasse.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Både utført arbeide på ventilasjon over komfyr (2026) og årlig service på gass ute og inne årlig.

Eiendommen selges som et dødsbo og arvinger har begrenset kunnskap til eiendommen.

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med papp/membranfolie. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB.

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.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 3
TG-1: 17
TG-2: 11
TG-3: 0
TG-IU: 0

Følgende er kommentert med TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Det registrere manglende skruer og feste på terrassebord.
- Varmtvannsbereder: Bereder er plassert i tørt rom uten sluk med avrenning til avløp, men det er ikke etablert lekkasjestopper.
- Vaskerom, membran, tettesjikt og sluk: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
- Vaskerom, dokumentasjon: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.
- Bad ved entré, membran, tettesjikt og sluk: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
- Bad ved entré, sanitærutstyr: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
- Bad ved entré, dokumentasjon: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.
- Bad ved soverom, overflate gulv: Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - stedvis flatt og manglende fall i lekkasjesonen.
- Bad ved soverom, membran, tettesjikt og sluk: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
- Bad ved soverom, sanitærutstyr: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
- Bad ved soverom, dokumentasjon: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Takstmann opplyser også om at:
- Rekkverket på balkongen er utført i henhold til byggeforskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Kravet er minimum 100 cm, mens rekkverket er målt til ca. 99 cm. Avviket er minimalt og medfører kun en marginal reduksjon i sikkerhetsnivået sammenlignet med dagens krav.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, i tillegg følger en liten høytrykksspyler med om ønskelig.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i spisestue.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gasspeis i stue.
- Elektrisk gulvvarme på begge bad.
- Panelovn i entré.

- Panelovn på vaskerom.

Panelovnene som tilhører stue og soverommene medfølger handelen, men er oppbevart i bod ved visning og overtas av kjøper.

Dersom øvrige rom mangler fastmontert oppvarmingskilde ved visning, følger dette ikke med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr. 12 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 301,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring, renovasjon, forretningsførsel, vedlikeholdsutgifter, drift og vedlikehold, garasje, a-konto gass og grunnpakke TV.

Totale felleskostnader pr. mnd. kr. 7 300,94,-
Herav:
Vedlikeholdfond iht vedtak fra årsmøte 2026: kr. 690,-
Garasje: kr. 100,-
Vedlikeholdsfond: kr. 278,-
Felleskostnader: kr. 5 139,94,-
Gass: kr. 400,-
Kabel-tv: kr. 693,-

Alle beboere har gassuttak på terrassen, og enkelte har i tillegg gasspeis. Det betales à konto for gass hver måned, og gasstanken eies av Statoil, hvor leien inngår i fellesutgiftene fordelt etter areal. Det gjennomføres årlig gassavregning.

Sameiet tok opp et lån på 2 mill. kr i 2018 til utvendig maling. På årsmøtet i mars 2026 ble det vedtatt å innfri restlånet med midler fra vedlikeholdsfondet. Beløpet som tidligere gikk til renter og avdrag, settes nå av til vedlikeholdsfondet i stedet. Det er posten på kr 690 over. Avsetningen fordeles etter sameiebrøken.

Felleskostnadene kan bli endret etter at salgsoppgaven er utarbeidet.

Kommunale avgifter
Kr 12 857,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann og avløp.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 765 289,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 061 155,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Nyhuskollen Panorama, orgnr. 993928062

Om sameiet
Sameiets navn er Nyhuskollen Panorama. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av seksjonering 18.12.2008, og består av 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Byggene ble malt utvendig i 2018 og finansiert med et lån på 2 mill. kr. Lånet ble innfridd i 2026 med midler fra vedlikeholdsfondet.

Styrets arbeid i 2025
- 12 styremøter og to ekstraordinære årsmøter (tilbakebetaling av garasjekostnader og bytte av revisor).
- Utbedret fuktskader og malt i oppgangen i nr. 16 etter vanninntrengning. Tetting av sprekker er startet.
- Skiftet bordkledning og isolasjon ved nordøstre hjørne på grunn av råteskade og mangelfull musetetting.
- Øvrig vedlikehold: maling av avfallsbod og spiler, ny bordkledning over garasjeport, isolasjonsplater i garasjetak, reparasjon av varmekabler, garasjelys og fotocelle, nye røykdetektorer i garasjen og HMS-kontroll.
- Byttet elektroleverandør og fått redusert forsikringspremien.

Planlagt vedlikehold

2026: Ferdigstille maling ved nordøstre hjørne, tette sprekker på øvre plan i nr. 16 og starte musetetting der dette er avdekket som mangelfullt.

2028/2029: Fasademaling av byggene. Styret har opplyst at målet er å klare seg med et mindre lån enn i 2018.

Vedlikeholdsplanen viser et estimert behov på ca. 22 mill. kr over de neste 20 årene (2025-priser).

Praktisk
Skilt til postkasse bestiller hver beboer selv hos Servicegruppen AS, salg@servicegruppen.no. Gassmåleren leses av ved salg på eget skjema (bak husordensreglene og på vibbo.no/1283), som sendes til nyhuskollen@styrerommet.no.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207712450
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo 0,00
Innfrielsesdato: 30.06.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiets lån i OBOS-banken, opprinnelig på kr 2.000.000,- og tatt opp i 2018 i forbindelse med utvendig maling av byggene, er nå nedbetalt.

For denne seksjonen utgjør andel fellesgjeld kr 0,02, og lånet er dermed nedbetalt.

Fellesformue
Kr 44 329,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap 2025
Sameiet har en sunn økonomi med et årsresultat for 2025 på kr 580.723,-, som er overført til egenkapital. Sameiet har et solid vedlikeholdsfond på kr 1.255.392,- og en arbeidskapital på kr 1.454.032,- pr. 31.12.2025. Lånet i OBOS-banken, opprinnelig tatt opp i 2018 til utvendig maling av byggene, er nå nedbetalt.

Budsjett 2026
Budsjettet for 2026 er basert på uendrede felleskostnader, med siste prisendring 1. januar 2025. Det er budsjettert med et resultat på ca. kr 600.000,-, som skal gi styret nødvendig handlingsrom til å gjennomføre større vedlikeholdsarbeider uten behov for låneopptak. Sameiet har utarbeidet en vedlikeholdsplan som viser et estimert vedlikeholdsbehov på om lag 22 millioner kroner over de neste 20 årene (2025-priser), og budsjettet tar høyde for kommende prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad estimater foreligger.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Støyende arbeider som banking eller boring skal ikke utføres etter kl 21.00 på hverdager og kl 16.00 på lørdager. Søndager og helligdager holdes fri for denne type arbeider.

Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold tillates for alle dyreraser som er tillatt holdt etter norsk lov. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dyrehold, uansett rase, skal meldes til sameiets styre.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 95648084

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 348 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal som 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.

Pent opparbeidet felles tomt med asfalterte adkomst- og gangveier. Gressplen og beplantning rundt byggende, noe naturtomt.

Leiligheten har en romslig, nordvestvendt terrasse på ca. 32 kvm, oppført i betong med terrassebord av kirsebærtre. Terrassen har direkte adkomst fra både stuen og begge soverommene, og byr på god plass til både spisegruppe, loungeområde og grill. Terrassebordene ble lagt i ca. 2012 og beiset i 2026.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et rolig og

etablert boligområde på Nyhuskollen i Heggedal. Her bor du høyt og fritt med flott utsikt mot Gjellumvannet og kort avstand til både natur, servicetilbud og kollektivtransport.

Like ved boligen ligger Heggedalskogen med et omfattende nettverk av turstier og flotte rekreasjonsområder som kan benyttes året rundt. I sentrum av Heggedal finner du idylliske Gjellumvannet med badeplass, flytebrygge, sandvolleyballbane, treningspark og sykkelpark for både barn og voksne. Området er et naturlig samlingspunkt gjennom sommerhalvåret og byr på gode aktivitetsmuligheter for hele familien.

Heggedal har et godt utvalg av barnehager, skoler og fritidstilbud. GUI Sportsklubb tilbyr et bredt aktivitetstilbud med blant annet kunstgressbaner, idrettshaller og organiserte aktiviteter for barn og voksne.

I Heggedal sentrum finner du dagligvarebutikker som Kiwi og Extra, samt et variert servicetilbud med apotek, bibliotek, helsestasjon, kaféer, restauranter, frisør og flere spesialbutikker. For et enda større utvalg ligger både Trekanten Asker, Holmen Senter og Slemmestad handelsområde en kort kjøretur unna.

Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass i kort gangavstand fra boligen og hyppige bussavganger til Heggedal stasjon. Herfra går toget til Asker på få minutter og videre til Oslo. Med bil tar det omtrent 10 minutter til Asker sentrum, ca. 20 minutter til Sandvika og rundt 35 minutter til Oslo sentrum. Fra Vollen går det også hurtigbåt til Aker Brygge, noe som gir et attraktivt alternativ for pendlere.

Selger forteller
Selger opplyser at boligen har vært i familiens eie over tid, og at tidligere eier satte stor pris på det gode bomiljøet. Ifølge selger har det vært hyggelige og hjelpsomme naboer, jevnlige sammenkomster og et inkluderende naboskap. Selger trekker også frem den flotte utsikten, de gode parkeringsmulighetene, kort avstand til buss og tog samt et rolig område med lite støy.

Videre opplyser selger at Heggedal byr på et trygt og familievennlig nærmiljø med kort vei til skog, mark og et variert tilbud av tur- og friluftsområder. Kjekstadmarka og områdene rundt Gjellumvannet gir gode muligheter for blant annet gåturer, løpeturer, sykling og skiturer gjennom hele året. GUI Sportsklubb tilbyr et bredt aktivitetstilbud for både barn og voksne.

Selger fremhever også at Heggedal har et hyggelig lokalmiljø med skoler, barnehager, fritidstilbud og et levende sentrum med dagligvarebutikker og servicetilbud. Heggedal stasjon har togforbindelse til blant annet Asker, Oslo og Lillestrøm, noe som gir gode pendlermuligheter.

Blant favorittområdene i nærområdet nevner selger turstiene rundt Gjellumvannet og i Kjekstadmarka, samt turer til Blåfjellhytta, Klunken og Småvannsbu. Selger trekker spesielt frem at man kan gå rett ut i naturen fra boligen, uten behov for bil.

Bebyggelse
Området består av variert bebyggelse med leiligheter og eneboliger.

Skoler og barnehager
Heggedalsskogen barnehage
Kistefossdammen barnehage
Vikingjordet barnehage

Heggedal barneskole
Hovedgården ungdomsskole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.04.2010.

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.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente tegninger, datert 30.11.2007, som stemmer med dagens bruk.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

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 fra offentlig vei, via privat stikkvei. Den private veien går fra avkjøringen ved Røykenveien og inn på sameiets eiendom. Brøyting er inkludert i fellesutgiftene.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse, felles avkjørsel, grøntareal, dam, veigrunn og bevaring av landskap og vegetasjon i henhold til reguleringsplan Endret reg.plan GBNR.79/53 - Nyhuskollen datert 04.03.2003. Videre er en mindre del av eiendommen

regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Homannsbyen datert 06.05.1977.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende blå/grønnstruktur i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035. Deler av eiendommen ligger i hensynssone for bevaring naturmiljø, samt nåværende bruk og vern av vassdrag.

Det går en mindre elv ned forbi sameiet, samt at det er en dam her.

Det har opp gjennom årene vært snakk om å bygge et sykehjem på eiendommen i svingen ved Kloppedalen nord for eiendommen der Martin Rønning Entreprenør holder til i dag, men det foreligger ingen konkrete planer. Videre har det og vært diskusjoner om å rive flermannsboligene i nedre del av Kloppedalen for å bygge mindre leilighetsblokker. Heller ikke her er det konkrete byggeplaner per 2026.

Det er i kommuneplanen avsatt et areal (felt HE10, ca. 10.400 kvm) i nærområdet til fremtidig bo- og omsorgssenter i Heggedal (Kloppedalen), jf. kommunens saksnr. 23/939 (plan-ID 202505). Prosjektet er politisk vedtatt, men er nedskalert og faseinndelt, med gradvis oppstart av institusjonsplasser i perioden 2028–2029.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av andel fellesgjeld.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst 11 servitutter på sameiets eiendom. Disse omhandler blant annet bestemmelse om bebyggelse, vedlikehold og opparbeidelse av vei, rett til å legge og ha liggende ledningsnett for vann og kloakk, samt adkomstrett for vedlikehold av disse. Alle servituttene er fra 1998 eller tidligere, så de er fra før sameiet ble oppført i 2008.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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 overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,75% av salgssum – estimert til kr. 58 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

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 5. august 2026

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

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

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




MATHEA

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Nyhuskollen 19

Nabolaget Heggedalsmarka/Kistefoss - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10... 258 elever, 13 klasser	1 min 0.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	11 min 6.7 km
Asker videregående skole 486 elever	11 min 6.9 km

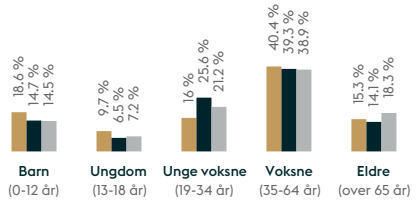
Offentlig transport

Østliveien Linje 285, 286, 295, 296	3 min 0.3 km
Heggedal stasjon Linje L1	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 30 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Barnehager

Heggedalskogen barnehage (1-5 ... 44 barn	6 min 0.5 km
Heggedalskogen barnehage Frilu... 14 barn	10 min 0.7 km
Vikingjordet bhg - idrettsavd.... 12 barn	11 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggedalsmarka/Kistefoss	1 483	561
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Østli ballplass	6 min
Heggedal idrettshall	1 min
Feel24 Heggedal	15 min
Actic Slemmestad	6 min

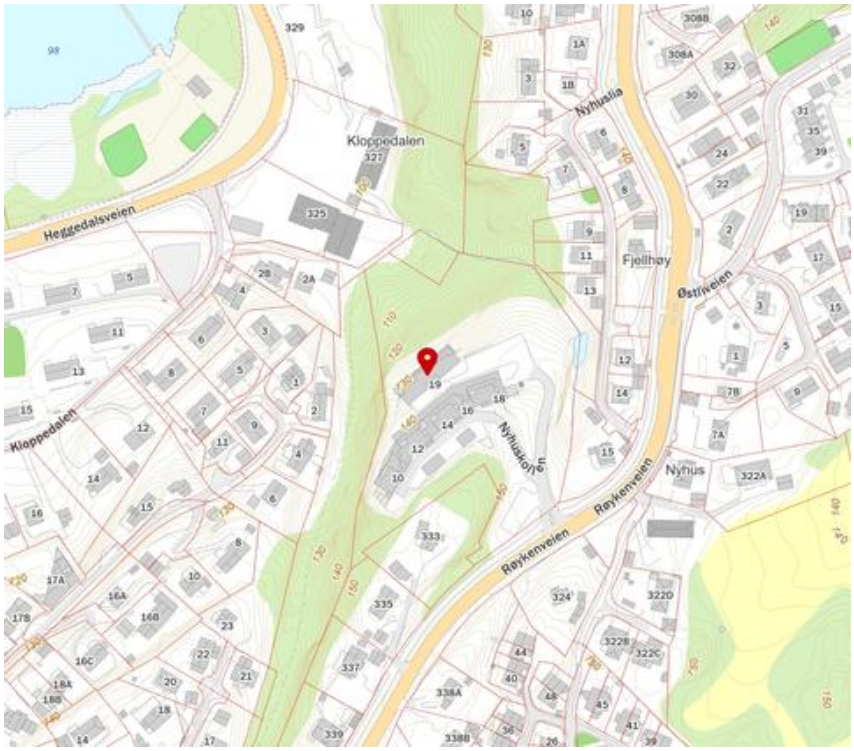
«Perfekt for etablerte barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 86/100



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


HEGGEDAL
HOVEDGÅRD



Nyhuskollen 19
1389 HEGGEDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2009
Hovedbygg BRA:	121 m^2
Hovedbygg BRA-i:	121 m^2
Sum alle bygg BRA:	126 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	121 m^2
Rapportdato:	9.7.2026 (Gyldig til 9.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	17	11	0	0

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Det registrere manglende skruer og feste på terrassebord.
Varmtvannsbereder	- bereder er plassert i tørt rom uten sluk med avrenning til avløp, men det er ikke etablert lekkasjestopper.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad ved entré - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad ved entré - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad ved entré - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad ved soverom - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - stedvis flatt og manglende fall i lekkasjesonen.
Våtrom: Bad ved soverom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad ved soverom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad ved soverom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Kravet er minst 100cm, det måles ca. 99cm

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvikminimnalt dårligere sikring mot fallulykker opp mot dagens krav. Avviket er minimalt, men kan utbedres ved fjerning av terrassebord og etablering av fliser eller trommer på balkong om ønskelig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.7.2026	**9.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Annikken-Elisabeth Nordli**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Målsatte byggetegninger, arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Boligen er et dødsbo og det er derfor liten informasjon om vedlikehold og boligen generelt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Nyhuskollen 19, 1389 Heggedal**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**79**	Bruksnr:	**53**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**29**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**U0301**		
Byggeår:	**2009** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med papp/membranfolie. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB.

Leiligheten er etablert over ett plan, i 1.etasje/3.underetasje i en boligblokk over 4 etasjer, inkludert 3 underetasjer. Boligblokken er uytstyrt med callinganlegg og personheis med en kapasitet på 1000kilo / 13 personer. Leiligheten inneholder entré, 2 bad, gang, bod, varkserom, garderobe, 2 soverom og en åpen stue/kjøkken-løsning. Fra soverommene og stue fører balkongdører ut til nordvest-vent terrasse på ca. 32m². Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,5m, mens laveste takhøyde måles i bod til ca. 2,19m. Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon og varmes opp av gasspeis, panelovner og gulvvarme. Boligen fremstår som fra byggeår, pent brukt og fungerer til dagens bruk med normal bruksslitasje. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	121	121	0	0	32
Garasjebygg	5	0	5	0	0
Totalt m²	**126**	**121**	**5**	**0**	**32**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**121**	**121** Romfordeling: Entré, gang, bad x2, soverom x2, omkledningsrom, vaskerom, bod, stue/kjøkken.	**0**	**0**	**32**
Totalt m²	**121**	**121**	**0**	**0**	**32**

Bygning: Garasjebygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	6	5	1
Totalt m²	**6**	**5**	**1**

Kommentar til arealberegning

Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Deler av arealet i bod er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng — TG-1

Type rom under terreng	**Innredet**

Leiligheten har betongvegger mot terreng.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet:

Det er vegger av mur og hulltaking der ikke mulig.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Angi måleresultater av fuktmåling

Det er søkt med fuktindikator og lekkasjesøker over betongvegger.
Det måles ingen unormale verdier eller tegn til fukt.

Oppsummering — **TG-1**

Rom under terreng fungerer som tiltenkt.
Det er søkt med fuktindikator og lekkasjesøker over betongvegger på tørr saommerdag.
Det måles ingen unormale verdier eller tegn til fukt.

Rom under terreng er en risikokonstruksjon der fuktskader ofte kan oppstå.
Det anbefales derfor jevnlig kontroll for å raskt kunne oppdage og utbedre eventuelle avvik.

6.2 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Terrasse**

Det er etablert en nordvest-vendt terrasse i betong med tilfarere og terrassebord av kirsebærtre på ca. 32m².

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Terrassebord ble lagt i ca. 2012.
Terrassebord ble malt i 2026.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Boligen har en nordvest-vendt terrasse i betong på ca. 32 m² med tilfarere og terrassebord av kirsebærtre. Terrassebordene ble lagt omkring 2012 og malt i 2026 Det er ikke registrert synlige tegn på skader eller konstruksjonssvikt, men det er registrert manglende skruer og feste på terrassebord.

Det anbefales å utbedre/feste terrassebord for å unngå bevegelser, vridninger i terrassebord og svikt ved gange.
Normalt vedlikehold bør påregnes.

6.3 Vinduer og dører TG-1

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører med trekarm, treramme og 2-lags glass.
Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB.
Innvendige dører er ettspeils profilerte og hvitmalte.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering	TG-1

Dører og vinduer fungerer som tiltenkt, med normal bruksslitasje, uten behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm hele rommet og 12mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og 8mm over 2m.

Oppsummering	TG-1

Ved høydemålinger på tilfeldige rom registreres det noe skjevheter, men dette er innenfor toleransekravene i NS3600:2025.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det likevel å vurdere avretting og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm hele rommet og 12mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og 8mm over 2m.

6.5 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Norema-kjøkkeninnredning og kjøkkenøy fra byggeår med hvite ettspeils profilerte fronter, 28mm tykk laminatbenkeplate med nedfelt dobbel vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, bereder og opplegg for oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er integrert stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert komfyrvakt, men det mangler lekkasjestopper.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Norema-kjøkkeninnredning og kjøkkenøy fra byggeår med hvite ettspeils profilerte fronter, 28mm tykk laminatbenkeplate med nedfelt dobbel vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, bereder og opplegg for oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er integrert stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert komfyrvakt, men det mangler lekkasjestopper.

Innredningen vurderes å være i funksjonell normalt god stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Kravet er minst 100cm, det måles ca. 99cm

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvikminimnalt dårligere sikring mot fallulykker opp mot dagens krav. Avviket er minimalt, men kan utbedres ved fjerning av terrassebord og etablering av fliser eller trommer på balkong om ønskelig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Innvendige avløpsrør av plast.
Støpejernsrør mellom konstruksjonene.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

6.8 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Galvanisert jern, Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap med vannmåler og stoppekran er plassert i bod.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Vannrør fungerer som tiltenkt.
Vannledninger består av plast (rør-i-rør) og noe kobber og galvanisert jern. Fordelerskap med vannmåler og stoppekran er plassert i bod.
Stoppekran fungerer tilfredsstillende.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap i bod.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra opprinnelig byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Elektrisk anlegg er fra opprinnelig byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.
Samsvarserklæring fra byggeår er fremlagt, og det er ikke informert om arbeider på anlegget utover dette.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.10 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med understøttelse**
Årstall	**2009**
Størrelse	**120 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsbereder på 120 liter er fra 2009 og er plassert i kjøkkenbenk med understøttelse i kjøkkenskap. - bereder er plassert i tørt rom uten sluk med avrenning til avløp, men det er ikke etablert lekkasjestopper. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Det anbefgales å etablere lekkasjestopper for å sikre konstruksjonen ved en eventuell lekkasje, med økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og innredning.

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra våtrommene. Friskluftttilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg og/eller vinduer. Ventilasjonsprinsippet baserer seg på at brukt luft trekkes ut mekanisk, mens ny luft tilføres gjennom ventiler. God funksjon forutsetter at ventiler holdes åpne og ikke blokkeres.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra våtrommene. Friskluftttilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg og/eller vinduer. Ventilasjonsprinsippet baserer seg på at brukt luft trekkes ut mekanisk, mens ny luft tilføres gjennom ventiler. God funksjon forutsetter at ventiler holdes åpne og ikke blokkeres.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.

Til informasjon: Ventilasjonen er ihht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskifting og energieffektivitet for nye boliger i dag.

6.12 Våtrom: Vaskerom — TG-2



Sluk på vaskerom.

Generell beskrivelse

Vaskerommet har grå 20x20cm fliser på gulv og malt overflate på vegger og i himling. Panelovn.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Vegg- og himlingsoverflater fremstår i normalt god stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Det registreres tilfredsstillende fall til sluk.
Det registreres hul-lyd på gulv flis, men ingen tegn til bom, riss eller sprekker.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Vaskerommet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, og et plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er registrert avvik ved at høydeforskjellen på vanntett sjikt fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel er mindre enn anbefalte 25 mm. Vaskerommet har et nedsenk på gulv, men det registreres ingen oppkant bak feilist.
Membran/tettesjikt har videre oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig fuksjon, og gir økt risiko for skader og følgeskader, selv om det ikke er påvist feil materialvalg eller synlige skader på tettesjiktet.

Det er ikke behov for tiltak slik vaskerommet fremstår i dag, men ved en lekkasje eller svikt i tettesjiktet vil dette kunne medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Jevnlig kontroll anbefales.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant**

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin Vaskeromsinnredning bestående av 60cm bredt servantskap med hvit glatt front, 28mm tykk laminatbenkeplate med nedfelt skyllekum i børstet stål og vegghengt ettgreps krummet armatur.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk og tilluft ved dør. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen. Ventilasjonen vurderes å fungere tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltakingen er tatt fra mot dusj i våtsone uten å registrere avvik.
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Hulltakingen er tatt fra mot dusj i våtsone uten å registrere avvik.
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke er mulig å verifisere at membran og tettesjikt er korrekt utført. Uten slik dokumentasjon knytter det seg usikkerhet til våtrommets utførelse, faktiske tilstand og eventuell restlevetid på tettesjiktet.

6.13 Våtrom: Bad ved entré TG-2



Sluk på bad ved entré.

Generell beskrivelse

Badet har grå 20x20cm fliser på gulv og hvite 20x20cm fliser på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflater på vegger og i himling fremstår god stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Fallforhold og overflater på gulv er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, samt sluk i plast. Det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til overkant flis ved dørterskel, og sluket har god mulighet for renhold og inspeksjon.

Tettesjiktet vurderes å ha nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon..

Det er ikke behov for tiltak slik rommet fremstår i dag.
Med bakgrunn i alderen bør det påregnes at membranen kan svikte, noe som over tid kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll frem til badet er oppgradert.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Baderomsinnredning med servant

Rommet er utstyrt med veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjbatteri fra Oras. 90cm bredt servantskap med hvite ettspeils profilerte fronter og hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra Oras. Overskap til venstre over servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Observerte avvik:

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-2**

Baderommet er utstyrt med veggmontert wc, dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri fra Oras, samt 90 cm bredt servantskap med hvit keramisk servant og tilhørende overskap.

Sanitært utstyr utstyr og innredning fungerer som tiltenkt.

TG-2 settes pga vegghengt toalett har innebygd sisterne, men det mangler drenering av eventuelt lekkasjevann fra sisternen. Uten mulighet for synlig varsling og avledning av lekkasjevann kan en lekkasje fra innebygd sisterne pågå skjult over tid og medføre fukt- og vannskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere lekkasjestopper i tilknytning til sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk og tilluft ved dør. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen. Ventilasjonen vurderes å fungere tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Det var ikke nødvendig eller mulig å foreta hulltaking. Det var etablert en inspeksjonsluke der det ble foretatt fuktsøk uten registrerte avvik.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Ikke registrert tegn til fuktighet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke er mulig å verifisere at membran og tettesjikt er korrekt utført. Uten slik dokumentasjon knytter det seg usikkerhet til våtrommets utførelse, faktiske tilstand og eventuell restlevetid på tettesjiktet.

6.14 Våtrom: Bad ved soverom — TG-2



Slik på bad ved soverom.

Generell beskrivelse

Badet har grå 20x20cm fliser på gulv og hvite 20x20cm fliser på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Overflater på vegger og i himling fremstår god stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Stedvis flatt og manglende fall i lekkasjesonen.

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Gulvet har flis uten registrerte riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader.

Det er imidlertid registrert avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen, og det er fare for at lekkasjevann fra installasjoner danner en mindre vannsamlinger før det når sluket. Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet, noe som over tid øker risikoen for fuktbelastning på våtromskonstruksjonen. Utbedring av fallforholdene bør vurderes for å sikre tilfredsstillende vannavrenning mot sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Badet har plastsluk og smøremembran under flis, hvor utførelsen er ukjent. Sluk har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist skader eller feil i selve tettesjiktet ved visuell kontroll av tilgjengelige områder.

Det er imidlertid registrert at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og overkant membran ved dørterskel ikke er oppfylt, noe som gir økt risiko for at vann kan renne ut av våtsonen. Membran og tettesjikt har dessuten nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon, og medfører økt risiko for at skader og følgeskader kan oppstå.

Det er ikke registrert behov for full oppgradering, men jevnlig kontroll anbefales frem til badet er oppgradert.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant**

Rommet er utstyrt med veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjbatteri fra Oras. 90cm bredt servantskap med hvite ettspeils profilerte fronter og hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra Oras. Overskap til høyre over servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med veggmontert wc, dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri fra Oras, samt 90 cm bredt servantskap med hvit keramisk servant og tilhørende overskap.

Sanitært utstyr utstyr og innredning fungerer som tiltenkt.

TG-2 settes pga vegghengt toalett har innebygd sisterne, men det mangler drenering av eventuelt lekkasjevann fra sisternen. Uten mulighet for synlig varsling og avledning av lekkasjevann kan en lekkasje fra innebygd sisterne pågå skjult over tid og medføre fukt- og vannskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere lekkasjestopper i tilknytning til sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk og tilluft ved dør. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen. Ventilasjonen vurderes å fungere tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltakingen er tatt fra mot dusj i våtsone uten å registrere avvik.
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Hulltakingen er tatt fra vaskerom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik.
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke er mulig å verifisere at membran og tettesjikt er korrekt utført. Uten slik dokumentasjon knytter det seg usikkerhet til våtrommets utførelse, faktiske tilstand og eventuell restlevetid på tettesjiktet.	

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bente Nordli	9578-5999-4-1279274	2026-08-04 15:12:44

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. aug. 2026

Oppdragsnummer
33-0158/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nyhuskollen 19, 1389 HEGGEDAL

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Bente Nordli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. juni 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Annikken Elisabeth Nordli

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: 95648084
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badene er fra byggeår

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?
Nei

Eventuell kommentar: Lagt takrenner rundt terrasser for å slippe vann på terrasse

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?

Nei

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: Både utført arbeide på ventilasjon over komfyr (2026) og årlig service på gass ute og inne årlig.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0158/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bente Nordli	**2026-08-04**

Identifikasjon

Bente Nordli

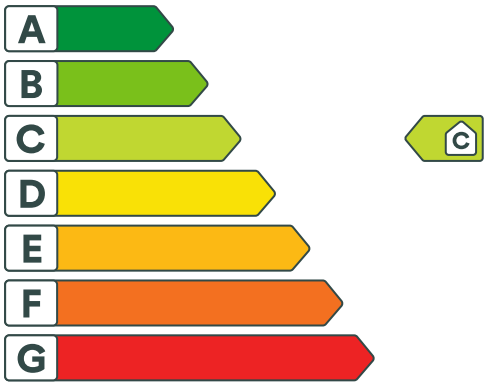
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Nyhuskollen 19, 1389 HEGGEDAL	
Dato for energimerking **10.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321042**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300079010**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **53**
Seksjonsnummer **29**	Bruksenhetsnummer **U0301**



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 **2009**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **126,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **126,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
141,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
157,98 kWh/m²	**19 906 kWh**

MIDTBYEN EIENDOMSMEGLING AS
Asker Eiendomsmegling AS v/Thea Johanne Holthe
Folabruveien 14, 1384 ASKER
E-post: t.holthe@nordvikbolig.no

Deres ref.: 33-0158/26 . Vår ref.: 1283-1-29 Dato: 25.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nyhuskollen Panorama
Organisasjonsnr:	993928062
Seksjonseier:	Nordli (bo), Annikken-Elisabeth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	29
Adresse:	Nyhuskollen 19, 1389 HEGGEDAL
Seksjonsnummer:	29
Gnr.	79
Bnr.	53

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 95648084.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fellesutgifter er beregnet slik fra opprinnelsen: Drifstutgifter kr. 12,- pr.m2 pr. md. Ákonto gass kreves inn fra alle hver mnd. da alle har gassuttak på terrasse samt noen har også gasspeis. Gasstank eies av Statoil og gasstankleie inngår i fellesutgiftene (fordeles etter areal). Kabel-TV: Telia. Noen leiligheter har biloppstillingsplass ute. Dette parkeringsarealet er tilleggsdel og det faktureres ikke fellesutgifter for disse plassene. Biloppstillingsplasser kan kun overdras sammen med seksjonen. Komm. vann- og kloakkavgift faktureres hver enkelt seksjonseier direkte fra Asker kommune. Blokkene er malt i 2018. Finansiert ved låneopptak. Skilt til postkasse må hver enkelte beboer selv bestille hos Servicegruppen AS , Postboks 15, 2025 Fjerdingby. eller mail: salg@servicegruppen.no. Årlig gassavregning: Avlesning av gassmåler ved salg: se eget skjema bak husordensreglene. Skjema finnes også på sameiets nettside vibbo.no/1283. Denne sendes direkte til nyhuskollen@styrerommet.no. De som har seriemål

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207712450
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.06.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 300,94,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdfond iht vedtak fra årsmøte 2026	690,00	
Garasje	100,00	
Vedlikeholdsfond	278,00	
Felleskostnader	5 139,94	
Gass	400,00	
Kabel-tv	693,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	2 138,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 765,-
Annen formue:	44 329,-
Gjeld:	18 788,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207712450
Restsaldo:	0,02
Kapitalkostnader:	688,14
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,02,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon: 22 85 08 28.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

for

Sameiet Nyhuskollen Panorama, org. nr. 981 082 141

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 4. mai 2019 samsvar med eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 (https://lovdata.no/) og erstattar tidlegare vedtekter.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Nyhuskollen Panorama. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.12.2008.

1.2 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) *eierseksjon:* eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) *bruksenhet:* et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) *bruksenhetens hoveddel:* en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) *bruksenhetens tilleggsdel:* de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) *fellesareal:* de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) *boligseksjon:* en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) *næringsseksjon*: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
h) *samleseksjon:* en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) *sameiebrøk:* seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) *seksjonering:* å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) *reseksjonering:* en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) *sameiet (eierseksjonssameiet):* fellesskapet av alle seksjonseierne.

1.3 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet Nyhuskollen Panorama består av bebyggelse og tomt gnr. 79, bnr. 53 i Asker kommune.
(2) Sameiet består av 39 boligseksjoner og en (1) næringsseksjon. Seksjonerte tilleggsdeler til boligseksjonene består av:
- Boder
- Parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, Nyhuskollen 16
- 8 parkeringsplasser utomhus (mellom inngang 1 og 2, Nyhuskollen 16).
- 7 garasjer bygget på grunn (mellom inngang 1 og 2, Nyhuskollen 16).

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

1.4 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Ved fastsettelse av sameiebrøken legges til grunn kun areal knyttet til bruksenhetens hoveddel. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og tilleggsdeler som er knyttet til seksjonen og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.
(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.
(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3.1 Rett til bruk

(1) 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.
(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:
    - Alle installasjoner, oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på verandaer/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
    - Utskifting av vinduer og dører i seksjonens yttervegger, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc.
    - Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor seksjonenes tilleggsdeler.
(6) Seksjon 1, 9 og 17 har eksklusiv bruksrett til naturlig areal mot syd i gavlene utenfor sin seksjon. Vedlikeholdsansvaret for dette arealet ivaretas og bekostes av sameiet.
(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i nr. (5), 1. kulepunkt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjonen installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
(9) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke

uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

(10) Seksjonseier som disponerer garasje på terreng har selv ansvar og plikt til å vedlikeholde og bære kostandene for dette i samsvar med pålegg fra sameiets styre.

3.2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4 Sameiets parkeringsplasser

4.1 Rettslig disposisjonsrett parkering

(1) Parkeringsplass er seksjonert som tilleggsdel til boligseksjon, ref. 1.3 (Hva sameiet omfatter). Alle boligseksjoner har minst en parkeringsplass som tilleggsdel.

(2) Ved salg av en boligseksjon skal salget omfatte minst en parkeringsplass (tilleggsdel).

(3) Parkeringsplass(er) kan ikke overdras, leies ut eller på annen måte disponeres av andre enn sameiets seksjonseiere. Ved salg av parkeringsplass (tilleggsseksjon) til en annen seksjonseier i sameiet skal selger sørge for reseksjonering og betale omkostningen for dette.

(4) Alt salg, utleie eller bytte av parkeringsplass skal meldes til styret.

(5) Unntatt fra disse bestemmelsene er tilleggsseksjon til seksjon 40 (næringsseksjon).

4.2 Ladepunkt for el- og ladbare hybrid-biler

(1) En seksjonseier kan etter samtykke fra styret anlegge ladepunt for El-bil eller ladbar hybrid-bil i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonseier disponerer, eller annet sted styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke til slik etablering dersom det foreligger saklig grunn. Etablering må skje innenfor seksjonens eksisterende elektriske infrastruktur. Om det er nødvendig,(eks. for seksjonseiere i nr 19), må det anlegges ny egen kurs med egen strømmåler fra hovedfordelingsskap i nr 16.

(2) Styret velger til enhver tid installatør for montering av ladebokser på Nyhuskollen Panorama. Styret bestemmer også hvilken ladekapasitet aktive ladebokser til enhver tid kan være innstilt på. Seksjonseier forplikter seg til å montere slik ladeboks styret har bestemt og dekker alle kostnader knyttet til anskaffelse, installasjon og alt fremtidig vedlikehold av det personlige ladesystemet. Strømforbruket inngår, og registreres, i seksjonseiers egen strømmåler i garasjen med unntak av seksjonseiere i nr. 19 som registrerer på egen måler for dette formål og seksjonseiere i frittstående garasjer øvre plan som også registrerer på egen måler.

(3) Strømforbruk til billading betales av seksjonseier etter målt forbruk.

4.3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:

(1) Har en seksjonseier eller en i dennes husstand nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(3) I garasjeanlegget til Nyhuskollen Panorama er det etablert to (2) parkeringsplasser som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Disse plassene er plassert som følger:

- Til venstre for utgangen mot nr. 19
- Ved oppgangen til heisen i nr. 16

(4) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
   a) inventar
   b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
   c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
   d) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
   e) vegg-, gulv- og himlingsplater
   f) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
   g) vinduer og ytterdører til boligen
   h) tilrettelegging for årlig vedlikehold av gassinstallasjoner i bruksenheten.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonens våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk og takrenner på veranda / takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier skal i den forbindelse demontere rister og rense sluk og renner minst hver vår og høst.

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Renhold av verandaer og terrasser må utføres på en slik måte at det ikke påfører underliggende verandaer og terrasser vannsøl.

(11) Seksjonseier har det fulle vedlikeholdsansvaret for "innglassing", «screens»/markiser samt andre faste innretninger på verandaer og terrasser. Seksjonseier er erstatningsansvarlig for alle skader som følger av slike ombygginger og innretninger uavhengig av skyld.

(12) Ved vannansamlinger på veranda- og terrassegulv skal styret varsles uten unødig opphold. Seksjonseier plikter også umiddelbart å melde fra til styret om lekkasjeskader tilknyttet seksjonen.

(13) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(14) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. avsnitt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. 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 utvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører til boligene samt planter og plantekasser og andre skiller som følger bygningsmassen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer og ytterdører til boligene, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å reparere, vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll av og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Seksjonseier plikter også å medvirke til og gi atkomst til seksjonen for spyling av terrasseavløp, og vil kunne holdes ansvarlig for eventuelle skader som følge av manglende medvirkning.

(5) Seksjonseier har ikke anledning til å utsmykke eller pynte i fellesarealer/inngangsparti uten styrets samtykke. Styret skal påse at inngangspartier fremstår med et helhetlig visuelt inntrykk, og skal for eksempel forestå dekorering av nevnte inngangspartier til høytider.

(6) 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 og -inntekter

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. For sameiet gjelder dette:

- Kabel-TV og bredbåndstilkobling fordeles likt pr seksjon.
- Gass betales i henhold til forbruk. Gassmåler skal leses av årlig og gir grunnlag for avregning av den enkelte seksjonseiers gass-kostnad.
- Seksjonseiere betaler for drift og vedlikehold av sameiets parkeringsanlegg og –plasser. Sameier som ikke disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget har en forholdsmessig reduksjon i sine garasjekostnader.

(4) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelsen vil være ugyldig.

6.2 Betaling av felleskostnader, avsetningsmidler o.a.

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene.
(2) I henhold til vedtak av årsmøte skal det i tillegg settes av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre varige fellestiltak på eiendommen. Midlene skal settes på egen bankkonto og kan kun brukes av styret etter vedtak av årsmøte.
(3) Den enkelte seksjonseiers innbetaling av avsetninger til vedlikehold følger sameiebrøken.

6.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

(1) 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

(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7.1 Mislighold

(1) 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 av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

(1) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. Eierseksjonsloven § 39.

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 4 medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en leder.
(3) 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 alle styremedlemmene.
(4) Styret skal føre protokoll. Alle de frammøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8.3 Styrets oppgaver

(1) 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.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.
(2) 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

(1) 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 og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9 Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet
(2) 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

(1) Styret skal innkalle til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
(2) Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(3) 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.
(4) 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 avsnitt 9-2 (1).

9.4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- velge styremedlemmer,
- behandle vederlag til styret.

(3) Årsberetning/årsrapport, 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.
(4) 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 tilstede 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

(1) 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 på årsmøtet og uttale seg.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9.6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. 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 årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) 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

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 andre ledd, andre punktum;
f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd;
g) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) 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.

(2) Hvis tiltakene 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 seksjonseiere

(1) 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 tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser;
   d) 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 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om
   a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående;
   b) ens eget eller ens nærstående 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 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10.1 Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10.2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
(2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10.3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseieres ansvar.

11 Diverse opplysninger

11.1 Hjemmelshaver til formuesgode

(1) Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11.2 Endringer i vedtektene

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11.3 Generelle plikter

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Nyhuskollen Panorama
Vedtatt på oridnært sameiermøte 18.03.2010

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
For øvrig vises det til *Vedtekter for Sameiet Nyhuskollen Panorama* som alle beboerne har fått ved kjøp av egen leilighet.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

Om leiligheten leies ut eller overdras på annen måte, skal styret ha skriftlig melding om hvem som bor i leiligheten. (Brannsikkerhet og lignende).
Eier plikter å informere nye beboere om vedtekter og regler som gjelder i sameiet.

3. AVFALL

Avfallsboden er kun til bruk for restavfall, papp/papir og plast. Husk å legge pappesker og lignende i kontaineren i sammenbrettet stand. Ved større mengder avfall, (emballasje til hvitevarer, møbler og lignende), bes dette levert på Yggeseth Avfalls-park.

4. FASADEENDRINGER

Sameiet har vedtak for valg av løsninger for solavskjerming.
Andre utvendige fasadeendringer som – antenner, varmepumper, terrassevarmere og lignende som er veggfaste,(festet på vegg eller i terrassetak), skal søkes godkjent av styret før oppmontering kan skje.
Parabolantenner er ikke tillatt montert noe sted i Sameiet

5. DYREHOLD

Dyrehold tillates for alle dyreraser som er tillatt holdt etter norsk lov. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere, - herunder skal dyr som oppholder seg på terrasser begrenses til opphold på eiers terrasse. Dyrehold, uansett rase, skal meldes til sameiets styre. Dyr som ferdes i innvendige fellesområder, (korridorer, trapper, garasje etc.) skal holdes i bånd eller i bur. For dyr som ferdes ute gjelder offentlige reguleringer. Eiere er ansvarlig for at eventuell avføring fjernes fra sameiets områder.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1. Det skal generelt være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på virkedager. På søndager og helligdager skal det være ro mellom kl 23.00 og kl 10.00.
Ved festlige anledninger bør en gi nabovarsel i forkant. Vis hensyn med tanke på høy musikk og annen støy, - spesielt når dører og vinduer er åpne!
Støyende arbeider som banking eller boring skal ikke utføres etter kl 21.00 på hverdager og kl 16.00 på lørdager. Søndager og helligdager holdes fri for denne type arbeider.
6.2. Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.
6.3. Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på veranda er ikke tillatt.

7. BRUK AV GARASJE/ GARASJEPLASS

Lagring av brennbart materiale/brannfarlige stoffer er ikke tillatt.
Hensetting av biler, tilhengere etc. utenfor eget parkeringsareal vil bli fjernet uten varsel for eiers regning. Gjesteparkeringen er hovedsakelig for besøkende.

Omfattende reparasjoner og utvendig vask av motorkjøretøyer er ikke tillatt i garasjen.

Salg, utleie eller bytte av garasjeplass skal meldes til styret.

8. DØRER OG RINGEAPPARATER

Inngangsdørene til trapperommene **skal alltid være låst** ! Det samme gjelder dører til bodrommene og til og sidedør i garasjeanlegget.
Sameiere har kun anledning til å slippe inn besøkende til egen boenhet.

9. FELLESAREALER

a. All skade som påføres felleseiendommen skal i utgangspunktet erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående kan den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området bli gjort ansvarlig.
b. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendom under flytting, må erstattes av eier.
c. Ingen private gjenstander (sykler og lignende.) skal oppbevares i oppganger eller korridorer.
d. Røyking er ikke tillatt inne i fellesarealene / garasjen .
e. Foreldre/foresatte har generelt ansvar for egne barns lek og oppførsel.
f. Sameiere/beboere skal ikke gi ukjente adgang til fellesarealer.

HENSTILLING:
Styret anmoder beboerne om aktiv bruk av de mattene som ligger i trappehusene.(Tørk av dere på fottøyet). De er der for å bevare gulvbelegget. Dette belegget skal/kan ikke behandles annet enn med vask og rens.
Sameiet betaler for bytte av matter hver 14ende dag. Det er ingen god ide ”å bytte” nesten rene og ubrukte matter.

Mars 2010
Sameiet Nyhuskollen Panorama
Styret

BOLIGSAMEIE NYHUSKOLLEN PANORAMA

AVLESNING AV GASSMÅLERE VED EIERSKIFTE

Måleren avleses og sendes:

nyhuskollen@styrerommet.no

Kopi: oef@obos.no

Manglende eller for sent innkommende avlesninger vil bli **beregnet skjønnsmessig**.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Eiers (selger) etternavn:					Eiers (selger) fornavn:				
Leilighetens adresse:							Seksjonsnummer:		
Selgers tilflytteradresse:									
Målernummer:					Avlest dato:				
Målerstand: Tall etter komma (rødt felt) noteres ikke. Ta med alle siffer foran komma.									
							X	X	X
Dato og signatur:									

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

Organisasjonsnummer: 993928062
Møtet ble avholdt 9. mars kl. 18:00, Heggedal hovedgård.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Olivia Foss Gentile i OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.

✓ **Vedtatt. Olivia Foss Gentile er fører av protokollen. Mari-Ann Østerås Brønmo og Reidun Lobben Østern ble foreslått valgt som protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av styrets honorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,- kr

Styrets innstilling
Styret mener godtgjørelsen bør gjenspeile den alminnelige pris- og lønnveksten, og godtgjørelsen har vært uendret siden 2022.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 110 000,- kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Tilbakebetaling av for mye innbetalte felleskostnader,-referanse til Eierseksjonsloven §29.

Fremmet av: Olav Fossum

Elbil ladeprosjektet, hvor forberedelser ble startet av styret Martinsen i 2023, ble altså

nedstemt på Årsmøtet i Sameiet i 2025. De midler som var utfakturert til prosjektet i 2024,(kr.250.000,-), ble etter benkeforslag vedtatt overført Sameiets Vedlikeholdsfond.

Det var nå forventet at Forretningsfører tok sitt ansvar, stoppet all videre fakturering til prosjektet som var forkastet, og sørget for tilbakebetaling til seksjonseierne av de midler som eierne feilaktig til da var blitt belastet for i 2025. **Dette skjedde ikke !**

Når vi nå møtes til nytt Årsmøte i 2026 har vi seksjonseiere til sammen kr.250.000,- til gode fra Sameiet ! Styret har trosset Årsmøtet, som er Sameiets øverste myndighet, og urettmessig tilført Sameiet av seksjons-eiernes penger.

For seksjonseierne utgjør verdien av tilgodebeløpet nå mer enn en måned betaling av felleskostnader fra hver av eierne.Årsmøtet er Sameiets øverste myndighet og styret må rette seg etter de vedtak Årsmøtet fatter.

Budsjettet.

«Noen» vil kanskje hevde at de innsamlede kr 250.000,- ikke bare var tiltenkt dette prosjektet, vi har hørt slikt før !

Det har sjelden vært klarere hva disse pengene skulle brukes til. Først ble seksjons-eierne informert vinteren2025 i eget møte om prosjektet. Deretter var det klart og tydelig skrevet inn i Årsmøteboken på side 18 av 40 at det i budsjettet for 2025 var avsatt kr.250,000,- til lade infrastruktur j.f. beboermøte 12. feb.2025.

De tre seneste årene har vi på Årsmøtene hatt diskusjoner om hvorvidt budsjettene burde være gjenstand for Årsmøtets godkjenning. Hvert år har vi fått forsikringer om en solid budsjettprosess gjennomført i styret med assistanse og rådgivning fra OBOS. Vi må vel derfor kunne legge til grunn at budsjettet for 2025 var vel gjennomtenkt og at det er riktig det styret skriver i Årsmøteboken for 2025: «Det er budsjettert med kr.250.000,- til lade infrastruktur jf. Beboermøte på Heggedal Innbyggertorg 12. februar 2025.»

Beløpet.

Kr.250.000,- er svært mange penger. For hver av seksjonseierne representerer altså deres andel av beløpet mer enn en måneds felleskostnader urettmessig innkrevet til Sameiet. Seksjonseierne har både krav etter Eierseksjonsloven §29, og de fortjener, disse pengene tilbakebetalt.

Prisutviklingen.

Etableringen av Elbil prosjekt, forhåndsbetalingen, samt uheldige disposisjoner gjort i 2023, har medført en utilbørlig prisutvikling på linjen felleskostnader.

For perioden 2022 t.o.m 2025 er prisøkningen på hele **54,65%.**Til sammenlikning er

Prisutviklingen, (KPI), i samfunnet ellers **18%.** For de som lever av pensjon fra Folketrygden er pensjonsutviklingen drøye **15%**i samme periode. Dette er ikke greit!

Prosjektprising.

Når vi skal gjennomføre større prosjekter er det naturlig å finansiere prosjektet. For eksempel ved utvendig maling av byggene våre bruker vi midler fra Vedlikeholdsfondet og låner resten i bank. Når lånet så er nedbetalt er også prosjektet avsluttet økonomisk.

Et prosjekt som Elbil ladeprosjekt, dersom prisen virkelig var kr.500.000,-, er det f.eks. helt naturlig å finansiere det over 2-3 år med felleskostnader. Når prosjektet er ferdig finansiert tas trekket til prosjektet ut av felleskostnadene.

Slik tenkes det tydeligvis ikke hos OBOS eller i administrasjonen på Nyhuskollen !

Etter Årsmøtevedtaket skal basislinjen for felleskostnadene reduseres med kr.250.000,-

da Elbil ladeprosjektet er ute. De fleste av dere har vel observert at summen av felles-kostnader på mnd. fakturaen er den samme i 2026 som den var i 2025. Da ser det jo ut som om styret har spart oss for prisøkning, men slik er det ikke. Basislinjen for felles-kostnader er ikke endret fra 2025 til 2026 slik den skulle vært og den er derved 250.000,- for høy. Det betyr at reelt er det en prisøkning på 14% fra 2025 til 2026.

Styret har ikke anledning til å omdisponere midler som er innkrevet til et spesifikt formål eller til et tiltak som Årsmøtet har sagt nei til. Dette ville være i strid med Eierseksjonsloven §44, (Årsmøtets myndighet).

I dette tilfellet er styrets «overtredelse» ganske alvorlig, beløpet er stort og det er også en vesentlig og uriktig belastningen for den enkelte seksjonseier.

Det foreslås derfor at de urettmessig innkrevde pengene denne gang skal betales tilbake til seksjonseierne og at det ikke aksepteres andre alternative forslag for disponering av disse pengene!

Styrets innstilling
Styret viser til innsendt forslag om tilbakebetaling av kr 250 000,- knyttet til innkreving i forbindelse med elbilladeprosjektet.

Styret har i samarbeid med forretningsfører gjennomgått saken og ønsker å redegjøre for gjeldende lovforståelse, relevante årsmøtevedtak og de vurderinger som er lagt til grunn.

Eierseksjonsloven § 29

Eierseksjonsloven § 29 bygger på og viderefører den praksis som over lang tid har vært vanlig i sameier. A konto-innbetalinger fastsettes for å sikre at forventede kostnader kan dekkes med nødvendige marginer. Dersom det i etterkant viser seg at innbetalingene overstiger de faktiske kostnadene, håndteres dette normalt ved justering av fremtidige a konto-beløp – ikke ved direkte tilbakebetaling.

Kommentarutgaven til loven presiserer at § 29 i hovedsak retter seg mot tilfeller hvor en seksjonseier har dekket fellesutgifter som påhviler sameiet, eksempelvis ved akutte reparasjoner eller der en seksjonseier har betalt en kreditor direkte. Det er i slike regressituasjoner bestemmelsen om at en seksjonseier «har krav på å få tilbake det som er betalt for mye» kommer til anvendelse.

Bestemmelsen gjelder dermed ikke differanser som oppstår som ledd i ordinære a konto-innbetalinger. Styret kan derfor ikke se at innkrevingen av felleskostnader i 2025 har vært i strid med lovverket.

Årsmøtevedtaket om overføring av kr 250 000,-

Årsmøtet i 2025 vedtok, gjennom et benkeforslag, at de innkrevde kr 250 000,- skulle overføres til vedlikeholdsfondet. Vedtaket inneholdt ingen beslutning om reduksjon av felleskostnadene eller om tilbakebetaling til seksjonseierne.

Midlene er dermed disponert i samsvar med et gyldig årsmøtevedtak og innenfor årsmøtets kompetanse.

Styret bemerker at beregningen av en «reell økning» i felleskostnader bygger på en forutsetning om at felleskostnadene skulle vært redusert med kr 250 000,-. En slik reduksjon følger ikke av noe årsmøtevedtak.

Nye økonomiske forhold og fremtidige kostnader

Etter at budsjettet for 2025 ble fremlagt til orientering på årsmøtet, har det tilkommet nye og nødvendige utgifter som styret har plikt til å hensynta. Sameiet står overfor både løpende driftskostnader og et økende vedlikeholdsbehov knyttet til byggets alder.

Styret vurderer det også som økonomisk fornuftig å redusere sameiets lånebelastning. Eksisterende lån har en rente på over 7 %, noe som innebærer betydelige årlige rentekostnader. Nedbetaling av gjeld vil derfor styrke sameiets økonomi direkte.

Videre viser vedlikeholdsplanen, utarbeidet i samarbeid mellom styret og forretningsfører, et estimert vedlikeholdsbehov på om lag 22 millioner kroner over de neste 20 årene (2025-priser). Et låneopptak av slik størrelse vil ikke kunne betjenes med dagens nivå på felleskostnader. På denne bakgrunn vurderer styret det som uforsvarlig å redusere felleskostnadene på nåværende tidspunkt.

Årsmøtevedtak om disponering av overskudd

Årsmøtet har tidligere vedtatt formuleringen «Årets resultat overføres til egenkapital» i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet. Når en slik formulering vedtas, innebærer det at overskudd ikke tilbakeføres til den enkelte seksjonseier, men inngår i sameiets økonomiske grunnlag for drift, vedlikehold og nødvendige investeringer.

Styret forholder seg til årsmøtets beslutninger slik de er fattet, og legger til grunn at midlene er håndtert i tråd med gjeldende vedtak og styrets ansvar for forsvarlig drift.

Avsluttende vurdering

Styret legger til grunn at forvaltningen skal skje i samsvar med gjeldende lovgivning, gyldige årsmøtevedtak og forsvarlige økonomiske vurderinger. Etter styrets vurdering foreligger det ikke grunnlag for påstanden om ulovlig fakturering eller krav om tilbakebetaling.

Document ID 09222115557572307213 Signert AM, RLØ, MØB

Felleskostnadene for 2026 er fastsatt på et nivå som gjenspeiler både faktiske og forventede kostnader, samt nødvendig buffer knyttet til usikkerhet og fremtidig vedlikeholdsbehov. Nivået vurderes løpende.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget til forslagsstiller.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Antall stemmer for: 1
Antall stemmer mot: 19

8. Fellesutgifter - Garasjevedlikehold

Fremmet av: Olav Fossum

Med henvisning til sak i 2024/2025, hvor overfakturering av vedtektsfestede vedlikeholdskostnader for fellesgarasjen på Nyhuskollen fant sin løsning, fremsender jeg følgende forslag til rutineendring for innkreving av disse felleskostnadene slik at overfakturering med påfølgende kreditering kan unngås.

Styrets innstilling
Styrets vurdering av forslag om egen ordning for garasjekostnader

Styret viser til innsendt forslag om å etablere egen bankkonto og særskilt rutine for innkreving av kostnader knyttet til sameiets garasjeanlegg, samt forslag om vedtektsendring i § 6.1.

Forslagsstiller begrunner forslaget med tidligere sak om overfakturering av garasjekostnader, og ønsker en ordning som skal sikre bedre kontroll og forhindre tilsvarende situasjoner i fremtiden.

Styret deler oppfatningen av at innkreving av felleskostnader skal være korrekt og forutsigbar. Styret mener imidlertid at det foreslåtte systemet ikke er en hensiktsmessig løsning for sameiet.

Prinsipielle og praktiske forhold

Styret anser et fast månedlig beløp på kr 100,- per garasjeplass som rimelig og forutsigbart. Det er naturlig at kostnader i et sameie varierer over tid, og det vil alltid kunne forekomme mindre avvik mellom innkrevd beløp og faktiske utgifter. Slike avvik håndteres gjennom ordinær regnskapsføring og justering av fremtidige innbetalinger ved behov.

Videre vil det i praksis være krevende å avgrense hvilke kostnader som fullt ut skal belastes et særskilt «garasjeregnskap». Eksempelvis kan spørsmål oppstå om fordeling av strømforbruk, drift av porter og felles tekniske installasjoner som også betjener garasjeanlegget. Styret mener at dagens ordning gir nødvendig fleksibilitet til å foreta helhetlige og forsvarlige vurderinger av kostnadsfordelingen.

Økonomiske konsekvenser

Etablering av en egen garasjekonto med tilhørende særskilt regnskapsføring vil medføre merkostnader for sameiet. Ifølge opplysninger fra forretningsfører vil dette innebære et etableringsgebyr på om lag kr 16 000,- samt en årlig kostnad på ca. kr 8 000,-.

Styret mener at disse administrative kostnadene ikke står i rimelig forhold til den økonomiske nytten av ordningen. Alternativt måtte styret selv påta seg et betydelig merarbeid, noe som i så fall måtte vurderes kompensert. Styret anser heller ikke dette som en hensiktsmessig løsning.

Vurdering av foreslått vedtektsendring

Forslaget innebærer en detaljert regulering av beløpsgrenser og stopp-/startmekanisme direkte i vedtektene. Styret mener at en slik detaljstyring reduserer nødvendig handlingsrom og fleksibilitet i forvaltningen av

sameiets økonomi. Vedtektene bør etter styrets syn angi overordnede prinsipper, mens den praktiske gjennomføringen bør tilligge styret innenfor årsmøtets rammer

Styret foreslår at forslaget om etablering av egen garasjekonto og endring av vedtektene § 6.1 avvises.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Antall stemmer for: 0
Antall stemmer mot: 20

9. Nedbetaling av gjeld.

I forbindelse med utvendig maling av byggene blei det i 2018 tatt opp et lån i OBOS-banken pålydende 2 000 000,-kr. Det er et forholdsvis dyrt lån med rente på 7,25%. Gjenstående gjeld er ca. 600 000,-kr. I 2026 blir rentekostnaden for lånet ca. 40 000,- kr.

Samtidig med at vi har nedbetalt på lånet har vi bygget opp et vedlikeholdsfond som nå er på 1 255 000,-kr. I tillegg har sameiet 300 000,-kr på en sparekonto. Renten er 3,5%.

Styret foreslår at lånet innfris ved bruk av vedlikeholdsfondet, samtidig som innbetalingene som tidligere gikk til nedbetaling av lånet videreføres som innbetalinger til vedlikeholdsfondet for å øke fondets størrelse.

I 2028 eller 2029 må sameiet male fasaden på byggene. Da kan vi forhåpentligvis klare oss med et litt mindre lån enn vi trengte i 2018.

Forslag til vedtak:
Sameiet innfrir lånet i OBOS-banken ved bruk av midler på vedlikeholdsfondet. Innbetalingene som gikk til nedbetaling av lånet videreføres som innbetalinger til vedlikeholdsfondet.
Vedtatt. antall stemmer for: 19
antall stemmer mot: 1

10. Seksjon 40 - Behov for opprydding og reseksjonering

Styret mottok i fjor en henvendelse fra arvingene etter en tidligere seksjonseier. Under arbeidet med dødsboet oppdaget arvingene at den avdøde seksjonseieren fortsatt sto registrert som medeier i seksjon 40, til tross for at vedkommende solgte sin leilighet i 2012. Eiendomsmegler unnlot den gang å overføre eierandelen til ny eier, noe som er en feil.

Videre undersøkelser viste at seksjon 40 i dag eies av:

- tre ulike seksjonseiere (totalt 6 juridiske eiere)
- i tillegg til Cibora Eiendom (opprinnelig utbygger)

Bakgrunnen for denne eierstrukturen ser ut til å være ombyggingen der boder i garasjekjelleren ble gjort om til parkeringsplasser. Kjøpere av parkeringsplassene fikk samtidig en eierandel i seksjon 40, som ble omgjort til bodareal. Etter styrets vurdering skulle dette opprinnelig vært løst gjennom reseksjonering, slik at parkeringsplassene ble lagt direkte til kjøpers seksjon istedenfor som en andel i seksjon 40.

Styret har frem til nå antatt at seksjon 40 var eid av sameiet. Tidligere styreledere har heller ikke kunnet belyse bakgrunnen for løsningen.

Videre behandling
Følgende må nå gjennomføres:

Arvingenes eierandel i seksjonen må først overføres til nåværende eier av den seksjonen denne andelen tilhører.

1. Dette håndteres av eiendomsmegler (DNB Eiendom).
2. Når dette er fullført, må alle fire eierandeler i seksjon 40 overføres vederlagsfritt til sameiet, om dette er mulig.

   Deretter må det gjennomføres en reseksjonering som innebærer at de tre berørte seksjonseierne får registrert to parkeringsplasser hver
   at ordningen med «parkeringsplass + andel i seksjon 40, avvikles
3. at seksjon 40 kan fjernes som egen seksjon

Reseksjoneringen krever godkjenning fra Asker kommune og medfører gebyrer til kommunen og tinglysing.

Tiltaket faller inn under eierseksjonsloven §21 – *reseksjonering i andre tilfeller*, som fastslår at:

- Styret skal fremme søknad om reseksjonering i slike saker.
- Årsmøtet må samtykke der tiltaket innebærer endringer av seksjoner, jf. §21 jf. §49 bokstav d.

Siden reseksjoneringen endrer hvilke arealer som inngår i de tre seksjonene med de tilhørende bruksrettighetene de har, krever tiltaket derfor årsmøtets samtykke.

Styret vil i samarbeid med OBOS og DNB Eiendom forsøke å løse sakene. Sak tilknyttet opprydning av seksjon 40, gis fullmakt til å løse saken på den mest hensiktsmessige og praktiske mulige måten. Ønsket formål er derimot å avvikle seksjon 40 og/eller innlemme parkeringsplassene/arealet i de tilhørende seksjonene som tilleggsdel til leilighetene istedenfor at de berørte eier en andel i en seksjon som gir dem en bruksrett til garasjeplass.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre reseksjonering – eller den mest hensiktsmessige og praktisk gjennomførbare løsningen – for å organisere dagens seksjon 40, med formål å avvikle seksjon 40 og innlemme parkeringsplassene i de tilhørende seksjonene.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

11. Valg av tillitsvalgte

Årsmøte skal velge nytt styre. Styreleder og et styremedlem er ikke på valg. To styremedlemmer ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomitéen vil presentere sin innstilling på årsmøte.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lisa Anny Holm Odden

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lisa Anny Holm Odden

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jørgen Sem Christensen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Jørgen Sem Christensen

12. Valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Terje Reier Gundersen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Terje Reier Gundersen

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mari-Ann Østerås Brønmo

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Mari-Ann Østerås Brønmo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1283
SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

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

Dato for årsmøtet:

9. mars 2026 kl. 18:00, Heggedal hovedgård.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrets honorar
7. Tilbakebetaling av for mye innbetalte felleskostnader,-referanse til Eierseksjonsloven §29.
8. Fellesutgifter - Garasjevedlikehold
9. Nedbetaling av gjeld.
10. Seksjon 40 - Behov for opprydding og reseksjonering
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1283 Årsrapport.pdf
2. 1283 Årsregnskap 2025.pdf
3. 1283 Sameiet Nyhuskollen Panorama Revisjonsberetning 2025.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av styrets honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,- kr

Styrets innstilling

Styret mener godtgjørelsen bør gjenspeile den alminnelige pris- og lønnveksten, og godtgjørelsen har vært uendret siden 2022.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000,- kr

Sak 7

Tilbakebetaling av for mye innbetalte felleskostnader,-referanse til Eierseksjonsloven §29.

Forslag fremmet av:
Olav Fossum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Elbil ladeprosjektet, hvor forberedelser ble startet av styret Martinsen i 2023, ble altså

nedstemt på Årsmøtet i Sameiet i 2025. De midler som var utfakturert til prosjektet i 2024,(kr.250.000,-), ble etter benkeforslag vedtatt overført Sameiets Vedlikeholdsfond.

Det var nå forventet at Forretningsfører tok sitt ansvar, stoppet all videre fakturering til prosjektet som var forkastet, og sørget for tilbakebetaling til seksjonseierne av de midler som eierne feilaktig til da var blitt belastet for i 2025. **Dette skjedde ikke !**

Når vi nå møtes til nytt Årsmøte i 2026 har vi seksjonseiere til sammen kr.250.000,- til gode fra Sameiet ! Styret har trosset Årsmøtet, som er Sameiets øverste myndighet, og urettmessig tilført Sameiet av seksjons-eiernes penger.

For seksjonseierne utgjør verdien av tilgodebeløpet nå mer enn en måned betaling av felleskostnader fra hver av eierne.Årsmøtet er Sameiets øverste myndighet og styret må rette seg etter de vedtak Årsmøtet fatter.

Budsjettet.

«Noen» vil kanskje hevde at de innsamlede kr 250.000,- ikke bare var tiltenkt dette prosjektet, vi har hørt slikt før !

Det har sjelden vært klarere hva disse pengene skulle brukes til. Først ble seksjons-eierne informert vinteren2025 i eget møte om prosjektet. Deretter var det klart og tydelig skrevet inn i Årsmøteboken på side 18 av 40 at det i budsjettet for 2025 var avsatt kr.250,000,- til lade infrastruktur j.f. beboermøte 12. feb.2025.

De tre seneste årene har vi på Årsmøtene hatt diskusjoner om hvorvidt budsjettene burde være gjenstand for Årsmøtets godkjenning. Hvert år har vi fått forsikringer om en solid budsjettprosess gjennomført i styret med assistanse og rådgivning fra OBOS. Vi må vel derfor kunne legge til grunn at budsjettet for 2025 var vel gjennomtenkt og at det er riktig det styret skriver i Årsmøteboken for 2025: «Det er budsjettert med kr.250.000,- til lade infrastruktur jf. Beboermøte på Heggedal Innbyggertorg 12. februar 2025.»

Beløpet.

Kr.250.000,- er svært mange penger. For hver av seksjonseierne representerer altså deres andel av beløpet mer enn en måneds felleskostnader urettmessig innkrevet til Sameiet. Seksjonseierne har både krav etter Eierseksjonsloven §29, og de fortjener, disse pengene tilbakebetalt.

Prisutviklingen.

Etableringen av Elbil prosjekt, forhåndsbetalingen, samt uheldige disposisjoner gjort i 2023, har medført en utilbørlig prisutvikling på linjen felleskostnader.

For perioden 2022 t.o.m 2025 er prisøkningen på hele **54,65%.**Til sammenlikning er

Prisutviklingen, (KPI), i samfunnet ellers **18%**. For de som lever av pensjon fra Folketrygden er pensjonsutviklingen drøye **15%**i samme periode. Dette er ikke greit!

Prosjektprising.

Når vi skal gjennomføre større prosjekter er det naturlig å finansiere prosjektet. For eksempel ved utvendig maling av byggene våre bruker vi midler fra Vedlikeholdsfondet og låner resten i bank. Når lånet så er nedbetalt er også prosjektet avsluttet økonomisk.

Et prosjekt som Elbil ladeprosjekt, dersom prisen virkelig var kr.500.000,-, er det f.eks. helt naturlig å finansiere det over 2-3 år med felleskostnader. Når prosjektet er ferdig finansiert tas trekket til prosjektet ut av felleskostnadene.

Slik tenkes det tydeligvis ikke hos OBOS eller i administrasjonen på Nyhuskollen !

Etter Årsmøtevedtaket skal basislinjen for felleskostnadene reduseres med kr.250.000,-

da Elbil ladeprosjektet er ute. De fleste av dere har vel observert at summen av felles-kostnader på mnd. fakturaen er den samme i 2026 som den var i 2025. Da ser det jo ut som om styret har spart oss for prisøkning, men slik er det ikke. Basislinjen for felles-kostnader er ikke endret fra 2025 til 2026 slik den skulle vært og den er derved 250.000,- for høy. Det betyr at reelt er det en prisøkning på 14% fra 2025 til 2026.

Styret har ikke anledning til å omdisponere midler som er innkrevet til et spesifikt formål eller til et tiltak som Årsmøtet har sagt nei til. Dette ville være i strid med Eierseksjonsloven §44, (Årsmøtets myndighet).

I dette tilfellet er styrets «overtredelse» ganske alvorlig, beløpet er stort og det er også en vesentlig og uriktig belastningen for den enkelte seksjonseier.

Det foreslås derfor at de urettmessig innkrevde pengene denne gang skal betales tilbake til seksjonseierne og at det ikke aksepteres andre alternative forslag for disponering av disse pengene!

Styrets innstilling

Styret viser til innsendt forslag om tilbakebetaling av kr 250 000,- knyttet til innkreving i forbindelse med elbilladeprosjektet.

Styret har i samarbeid med forretningsfører gjennomgått saken og ønsker å redegjøre for gjeldende lovforståelse, relevante årsmøtevedtak og de vurderinger som er lagt til grunn.

Eierseksjonsloven § 29

Eierseksjonsloven § 29 bygger på og viderefører den praksis som over lang tid har vært vanlig i sameier.
A konto-innbetalinger fastsettes for å sikre at forventede kostnader kan dekkes med nødvendige marginer. Dersom det i etterkant viser seg at innbetalingene overstiger de faktiske kostnadene, håndteres dette normalt ved justering av fremtidige a konto-beløp – ikke ved direkte tilbakebetaling.

Kommentarutgaven til loven presiserer at § 29 i hovedsak retter seg mot tilfeller hvor en seksjonseier har dekket fellesutgifter som påhviler sameiet, eksempelvis ved akutte reparasjoner eller der en seksjonseier har betalt en kreditor direkte. Det er i slike regressituasjoner bestemmelsen om at en seksjonseier «har krav på å få tilbake det som er betalt for mye» kommer til anvendelse.

Bestemmelsen gjelder dermed ikke differanser som oppstår som ledd i ordinære a konto-innbetalinger. Styret kan derfor ikke se at innkrevingen av felleskostnader i 2025 har vært i strid med lovverket.

Årsmøtevedtaket om overføring av kr 250 000,-

Årsmøtet i 2025 vedtok, gjennom et benkeforslag, at de innkrevde kr 250 000,- skulle overføres til vedlikeholdsfondet. Vedtaket inneholdt ingen beslutning om reduksjon av felleskostnadene eller om tilbakebetaling til seksjonseierne.

Midlene er dermed disponert i samsvar med et gyldig årsmøtevedtak og innenfor årsmøtets kompetanse.

Styret bemerker at beregningen av en «reell økning» i felleskostnader bygger på en forutsetning om at felleskostnadene skulle vært redusert med kr 250 000,-. En slik reduksjon følger ikke av noe årsmøtevedtak.

Nye økonomiske forhold og fremtidige kostnader

Etter at budsjettet for 2025 ble fremlagt til orientering på årsmøtet, har det tilkommet nye og nødvendige utgifter som styret har plikt til å hensynta. Sameiet står overfor både løpende driftskostnader og et økende vedlikeholdsbehov knyttet til byggets alder.

Styret vurderer det også som økonomisk fornuftig å redusere sameiets lånebelastning. Eksisterende lån har en rente på over 7 %, noe som innebærer betydelige årlige rentekostnader. Nedbetaling av gjeld vil derfor styrke sameiets økonomi direkte.

Videre viser vedlikeholdsplanen, utarbeidet i samarbeid mellom styret og forretningsfører, et estimert vedlikeholdsbehov på om lag 22 millioner kroner over de neste 20 årene (2025-priser). Et låneopptak av slik størrelse vil ikke kunne betjenes med dagens nivå på felleskostnader. På denne bakgrunn vurderer styret det som uforsvarlig å redusere felleskostnadene på nåværende tidspunkt.

Årsmøtevedtak om disponering av overskudd

Årsmøtet har tidligere vedtatt formuleringen «Årets resultat overføres til egenkapital» i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet. Når en slik formulering vedtas, innebærer det at overskudd ikke tilbakeføres til den enkelte seksjonseier, men inngår i sameiets økonomiske grunnlag for drift, vedlikehold og nødvendige investeringer.

Styret forholder seg til årsmøtets beslutninger slik de er fattet, og legger til grunn at midlene er håndtert i tråd med gjeldende vedtak og styrets ansvar for forsvarlig drift.

Avsluttende vurdering

Styret legger til grunn at forvaltningen skal skje i samsvar med gjeldende lovgivning, gyldige årsmøtevedtak og forsvarlige økonomiske vurderinger. Etter styrets vurdering foreligger det ikke grunnlag for påstanden om ulovlig fakturering eller krav om tilbakebetaling.

Felleskostnadene for 2026 er fastsatt på et nivå som gjenspeiler både faktiske og forventede kostnader, samt nødvendig buffer knyttet til usikkerhet og fremtidig vedlikeholdsbehov. Nivået vurderes løpende.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget til forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å følge Eierseksjonslovens §29 og tilbakebetale til eierne det de har innbetalt for mye gjennom 2025, -til sammen kr.250.000,- Pengene er fakturert som felleskostnader til et Elbil prosjekt som ble nedstemt av Årsmøtet 2025, men styret har i strid med vedtaket fortsatt fakturering av midler til det nedstemte prosjektet gjennom hele 2005. Likeså pålegges styret å redusere basislinjen for felleskostnader med det samme beløpet for 2026. Nytt budsjett for 2026 må da lages og styret pålegges, når nytt budsjett er klart, og informere seksjonseierne i detalj om hvilke endringer man har lagt inn i det reviderte budsjettet som grunnlag.

Sak 8

Fellesutgifter - Garasjevedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med henvisning til sak i 2024/2025, hvor overfakturering av vedtektsfestede vedlikeholdskostnader for fellesgarasjen på Nyhuskollen fant sin løsning, fremsender jeg følgende forslag til rutineendring for innkreving av disse felleskostnadene slik at overfakturering med påfølgende kreditering kan unngås.

Styrets innstilling

Styrets vurdering av forslag om egen ordning for garasjekostnader

Styret viser til innsendt forslag om å etablere egen bankkonto og særskilt rutine for innkreving av kostnader knyttet til sameiets garasjeanlegg, samt forslag om vedtektsendring i § 6.1.

Forslagsstiller begrunner forslaget med tidligere sak om overfakturering av garasjekostnader, og ønsker en ordning som skal sikre bedre kontroll og forhindre tilsvarende situasjoner i fremtiden.

Styret deler oppfatningen av at innkreving av felleskostnader skal være korrekt og forutsigbar. Styret mener imidlertid at det foreslåtte systemet ikke er en hensiktsmessig løsning for sameiet.

Prinsipielle og praktiske forhold

Styret anser et fast månedlig beløp på kr 100,- per garasjeplass som rimelig og forutsigbart. Det er naturlig at kostnader i et sameie varierer over tid, og det vil alltid kunne forekomme mindre avvik mellom innkrevd beløp og faktiske utgifter. Slike avvik håndteres gjennom ordinær regnskapsføring og justering av fremtidige innbetalinger ved behov.

Videre vil det i praksis være krevende å avgrense hvilke kostnader som fullt ut skal belastes et særskilt «garasjeregnskap». Eksempelvis kan spørsmål oppstå om fordeling av strømforbruk, drift av porter og felles tekniske installasjoner som også betjener garasjeanlegget. Styret mener at dagens ordning gir nødvendig fleksibilitet til å foreta helhetlige og forsvarlige vurderinger av kostnadsfordelingen.

Økonomiske konsekvenser

Etablering av en egen garasjekonto med tilhørende særskilt regnskapsføring vil medføre merkostnader for sameiet. Ifølge opplysninger fra forretningsfører vil dette innebære et etableringsgebyr på om lag kr 16 000,- samt en årlig kostnad på ca. kr 8 000,-.

Styret mener at disse administrative kostnadene ikke står i rimelig forhold til den økonomiske nytten av ordningen. Alternativt måtte styret selv påta seg et betydelig merarbeid, noe som i så fall måtte vurderes kompensert. Styret anser heller ikke dette som en hensiktsmessig løsning.

Vurdering av foreslått vedtektsendring

Forslaget innebærer en detaljert regulering av beløpsgrenser og stopp-/startmekanisme direkte i vedtektene. Styret mener at en slik detaljstyring reduserer nødvendig handlingsrom og fleksibilitet i forvaltningen av sameiets økonomi. Vedtektene bør etter styrets syn angi overordnede prinsipper, mens den praktiske gjennomføringen bør tilligge styret innenfor årsmøtets rammer

Styret foreslår at forslaget om etablering av egen garasjekonto og endring av vedtektene § 6.1 avvises.

Forslag til vedtak

Det opprettes egen bankkonto i OBOS banken for formålet garasje-kostnader hvor beløpene fakturert for garasjekostnader settes inn. Det faktureres kr.100,- per plass per måned inntil saldo på kontoen har nådd kr.150.000,-. Da stoppes fakturering av garasjefelleskostnader inntil kontoens saldo er nede i kr.50.000,- hvoretter fakturering gjenopptas. Fakturering stoppes og startes etter ordre fra styret. Det vil i perioder være noe avvik på kontoen i forhold til max. og minimumsbeløp. Ved større vedlikeholdsoppgaver er styret autorisert til å øke faktureringsbeløpene en periode for å nå det etablerte saldomål. Felleskostnader- og inntekter for Sameiet er beskrevet i §6.1: §6.1, pkt.(3) avsnitt 3 foreslås endret som følger i Vedtektene: «Seksjonseierne betaler for drift og vedlikehold av sameiets parkerings-anlegg og plasser. Seksjonseiere som ikke disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget betaler ikke for slike kostnader. Seksjonseiere med plass(er) i garasjen skal betale kr.100,- per plass per mnd. Pengene settes på egen garasjekonto i OBOS banken. Når saldo på kontoen når kr.150,000,- skal fakturering til garasjen stanse,- men settes i gang igjen når kontoens saldo er nede i kr.50.000,-. Styret avgjør når fakturering stoppes og startes og instruerer forretningsfører.»

Sak 9

Nedbetaling av gjeld.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med utvendig maling av byggene blei det i 2018 tatt opp et lån i OBOS-banken pålydende 2 000 000,-kr. Det er et forholdsvis dyrt lån med rente på 7,25%. Gjenstående gjeld er ca. 600 000,-kr. I 2026 blir rentekostnaden for lånet ca. 40 000,- kr.

Samtidig med at vi har nedbetalt på lånet har vi bygget opp et vedlikeholdsfond som nå er på 1 255 000,-kr. I tillegg har sameiet 300 000,-kr på en sparekonto. Renten er 3,5%.

Styret foreslår at lånet innfris ved bruk av vedlikeholdsfondet, samtidig som innbetalingene som tidligere gikk til nedbetaling av lånet videreføres som innbetalinger til vedlikeholdsfondet for å øke fondets størrelse.

I 2028 eller 2029 må sameiet male fasaden på byggene. Da kan vi forhåpentligvis klare oss med et litt mindre lån enn vi trengte i 2018.

Forslag til vedtak

Sameiet innfrir lånet i OBOS-banken ved bruk av midler på vedlikeholdsfondet. Innbetalingene som gikk til nedbetaling av lånet videreføres som innbetalinger til vedlikeholdsfondet.

Sak 10

Seksjon 40 - Behov for opprydding og reseksjonering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret mottok i fjor en henvendelse fra arvingene etter en tidligere seksjonseier. Under arbeidet med dødsboet oppdaget arvingene at den avdøde seksjonseieren fortsatt sto registrert som medeier i seksjon 40, til tross for at vedkommende solgte sin leilighet i 2012. Eiendomsmegler unnlot den gang å overføre eierandelen til ny eier, noe som er en feil.

Videre undersøkelser viste at seksjon 40 i dag eies av:

- tre ulike seksjonseiere (totalt 6 juridiske eiere)
- i tillegg til Cibora Eiendom (opprinnelig utbygger)

Bakgrunnen for denne eierstrukturen ser ut til å være ombyggingen der boder i garasjekjelleren ble gjort om til parkeringsplasser. Kjøpere av parkeringsplassene fikk samtidig en eierandel i seksjon 40, som ble omgjort til bodareal. Etter styrets vurdering skulle dette opprinnelig vært løst gjennom reseksjonering, slik at parkeringsplassene ble lagt direkte til kjøpers seksjon istedenfor som en andel i seksjon 40.

Styret har frem til nå antatt at seksjon 40 var eid av sameiet. Tidligere styreledere har heller ikke kunnet belyse bakgrunnen for løsningen.

Videre behandling
Følgende må nå gjennomføres:

Arvingenes eierandel i seksjonen må først overføres til nåværende eier av den seksjonen denne andelen tilhører.

1. Dette håndteres av eiendomsmegler (DNB Eiendom).
2. Når dette er fullført, må alle fire eierandeler i seksjon 40 overføres vederlagsfritt til sameiet, om dette er mulig.

   Deretter må det gjennomføres en reseksjonering som innebærer at de tre berørte seksjonseierne får registrert to parkeringsplasser hver
   at ordningen med «parkeringsplass + andel i seksjon 40, avvikles
3. at seksjon 40 kan fjernes som egen seksjon

Reseksjoneringen krever godkjenning fra Asker kommune og medfører gebyrer til kommunen og tinglysing.

Tiltaket faller inn under eierseksjonsloven §21 – *reseksjonering i andre tilfeller*, som fastslår at:

- Styret skal fremme søknad om reseksjonering i slike saker.
- Årsmøtet må samtykke der tiltaket innebærer endringer av seksjoner, jf. §21 jf. §49 bokstav d.

Siden reseksjoneringen endrer hvilke arealer som inngår i de tre seksjonene med de tilhørende bruksrettighetene de har, krever tiltaket derfor årsmøtets samtykke.

Styret vil i samarbeid med OBOS og DNB Eiendom forsøke å løse sakene. Sak tilknyttet opprydning av seksjon 40, gis fullmakt til å løse saken på den mest hensiktsmessige og praktiske mulige måten. Ønsket formål er derimot å avvikle seksjon 40 og/eller innlemme parkeringsplassene/arealet i de tilhørende seksjonene som

tilleggsdel til leilighetene istedenfor at de berørte eier en andel i en seksjon som gir dem en bruksrett til garasjeplass.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre reseksjonering – eller den mest hensiktsmessige og praktisk gjennomførbare løsningen – for å organisere dagens seksjon 40, med formål å avvikle seksjon 40 og innlemme parkeringsplassene i de tilhørende seksjonene.

Sak 11
Valg av tillitsvalgte

Årsmøte skal velge nytt styre. Styreleder og et styremedlem er ikke på valg. To styremedlemmer ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomitéen vil presentere sin innstilling på årsmøte.

Roller og kandidater

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

- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte

Sak 12
Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Velges på årsmøte

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

- Velges på årsmøte

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2025

Tillitsvalgte

Siden siste ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Hans-Ingar Sætra,	Nyhuskollen 14
Styremedlem: Jan Erling Liholt	Nyhuskollen 16
Styremedlem: Mari-Ann Østerås Brønmo	Nyhuskollen 19
Styremedlem: Terje Reier Gundersen	Nyhuskollen 16

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: nyhuskollen@styrerommet.no. Se B/S Nyhuskollen Panoramas hjemmeside på www.vibbo.nofor ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon, slik som for eksempel informasjon om avregning av gass.

Generelle opplysninger om B/S Nyhuskollen Panorama

Sameiet består av 40 seksjoner.

B/S Nyhuskollen Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 993928062, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

79	53

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

B/S Nyhuskollen Panorama har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er Tell Norge AS (skiftet navn fra PwC Assurance AS).

Styrets arbeid

Det er avhold 12 ordinære styremøter og nødvendige arbeidsmøter med OBOS inneværende styreår.

· Ekstraordinært årsmøte 8. september ang. tilbakebetaling av for mye innbetalte felleskostnader for garasjeplasser.

· Ekstraordinært årsmøte gjennomført digitalt fra 6. til 9. desember ang. skifte av revisorfirma.

· Maling av avfallsboden og spiler på nr. 16 er sluttført.

· Bordkledning over garasjeporten er skiftet og malt.

· Busk og kratt foran begge bygningene er tatt ned.

· Topping av trær mot nord. En nabo har bedt om tillatelse og har utført dette, inkludert rydding og bortkjøring.

· Styret har fått ny vaktmester gjennom Gammel Nok, og han har pyntet opp og beskjært den utvendige beplantningen.

· Frisket opp merking av parkeringsplasser ute og inne. Utført av styret på dugnad.

· Limt opp isolasjonsplater i garasjetaket. Utført av styret på dugnad sammen med beboer Rune Brønmo.

· Uklarheter med eierskapet til seksjon 40. Saken er ikke avsluttet.

· Reparert varmekabel og skiftet automatikken for den nedre bakken.

· Reparert automatikken for garasjelyset og fotocelle til garasjeport. Utført av styret på dugnad sammen med beboer Sverre Østern.

· Arbeid i ganger i nr. 16 med å sparkle og male pga. vanninntrenging og avflassing av mur og maling.

· Startet med tetting av sprekk mellom fliser/vegg og asfalt på øvre plan i håp om å forhindre ytterligere vanninntrenging i nr. 16. Arbeidet fortsetter til våren.

· Skiftet røykdetektorer i garasjen pga. smuss og elde.

- Gjennomført HMS-kontroll og oppdatert HMS-manual.

· Skiftet bordkledning og isolasjon mellom støttemur og nordøstre hjørne pga. råte. Maling gjennstår. Utføres våren 2026. Dette problemet blei oppdaget i forbindelse med at mus/rotter hadde kommet seg inn i bygget ved å gnage seg igjennom den råtne bordkledningen. Vaktmesteren har sjekket bygget for musetetting, og den ser ut til å være mangelfull. Vi bør gå i gang med et arbeid for å få orden på dette i løpet av 2026.

· Sameiet har skiftet leverandør på elektrotjenester til Askestad og Aas elektro fra Spikkestad.

· Fått satt ned prisen på forsikringspolisen for bygningene hos Gjensidige.

· Sosialt: Sommerfest i juni.

Tusen takk til dere som har bidratt med smått og stort: Bl.a. rengjort søppelkonteinere, beiset utemøbler, vindusvask, luket og plantet i bedd, ryddet kvist og plukket søppel. Ingen nevnt, ingen glemt.

I tillegg er det etter forslag og bidrag fra Kirkeby satt opp en liten bokhylle i garasjen for bokbytte mellom beboerne.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert, hovedsakelig fordi innkrevingen for vedlikeholdsfondet ikke ble budsjettert som en inntekt. Dette ble gjort for å gjøre likviditetsstyringen enklere for styret. I budsjettet for 2026 er dette imidlertid tatt inn igjen for å gi et korrekt bilde av innkrevde felleskostnader. I tillegg foreligger det avvik knyttet til føringer for gassavregning og peisservice, som er bokført under «Andre inntekter». Se note 3. Gassavregningen er ført på denne måten med godkjenning fra revisor.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert, primært på grunn av redusert forbruk knyttet til drift, vedlikehold og innkjøpt gass. Det finnes enkelte budsjettavvik, men en viktig forklaring gjelder posten for ladeinfrastruktur. Styret budsjetterte opprinnelig med kr 250 000 til dette tiltaket. Årsmøtet valgte imidlertid å avvise forslaget, og kostnaden ble derfor aldri påløpt.

Det er viktig å presisere at det budsjetterte beløpet kun var et kostnadsanslag. Når tiltaket falt bort, påvirket dette derfor ikke resultatet med et «overskudd» på kr 250 000. Til tross for dette ender sameiet opp med omtrent kr 100 000 lavere driftskostnader enn budsjettert totalt sett.

Gassavregning:
Når det gjelder gassavregningen, er den ikke ført som en kortsiktig fordring per 31.12.2025. Årsaken er at datagrunnlaget for avregningen først mottas i starten av desember hvert år. Før OBOS rekker å behandle dataene, gjennomføre den faktiske gassavregningen i tråd med avtalen og legge beløpene inn på de enkelte seksjonene, er giroene allerede produsert for sameiet for både januar og februar. Dette innebærer at kravene ikke blir registrert på seksjonsnivå før i januar 2026 på giroene for mars 2026.

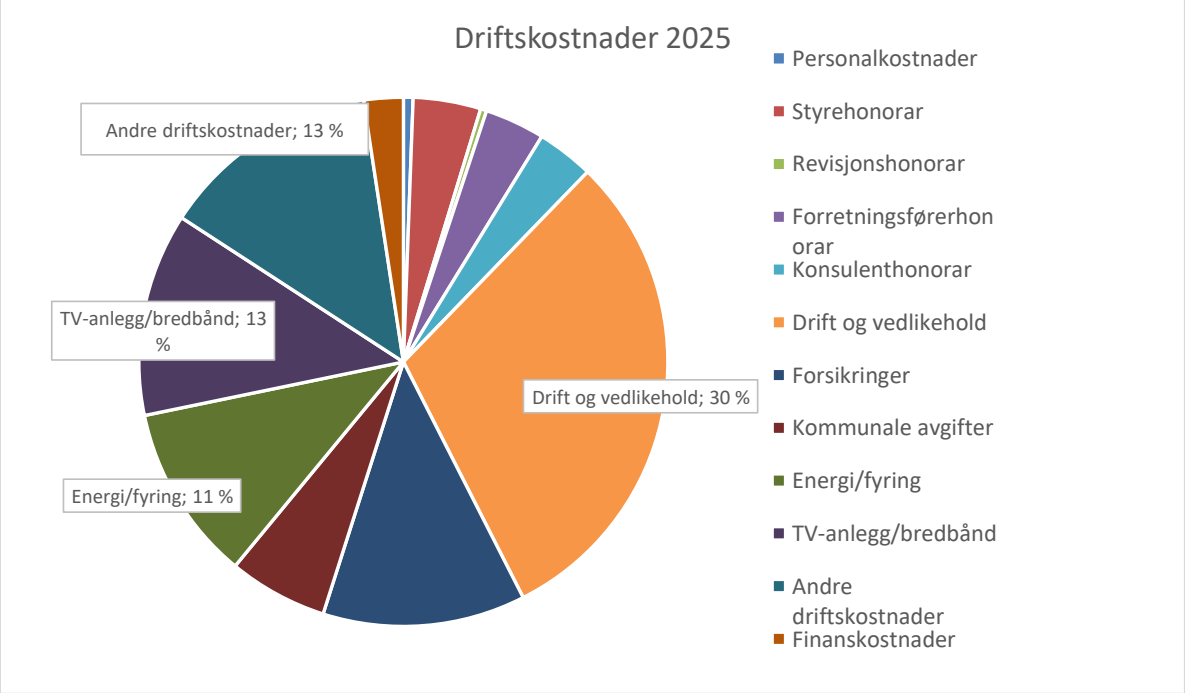
Når vi kommer til dette tidspunktet, er årsregnskapet allerede sendt til førstegangsrevisjon, og avregningen kan derfor ikke føres som en kortsiktig fordring i regnskapet for foregående år uten at underlaget faktisk er bokført og fordelt på kundene.

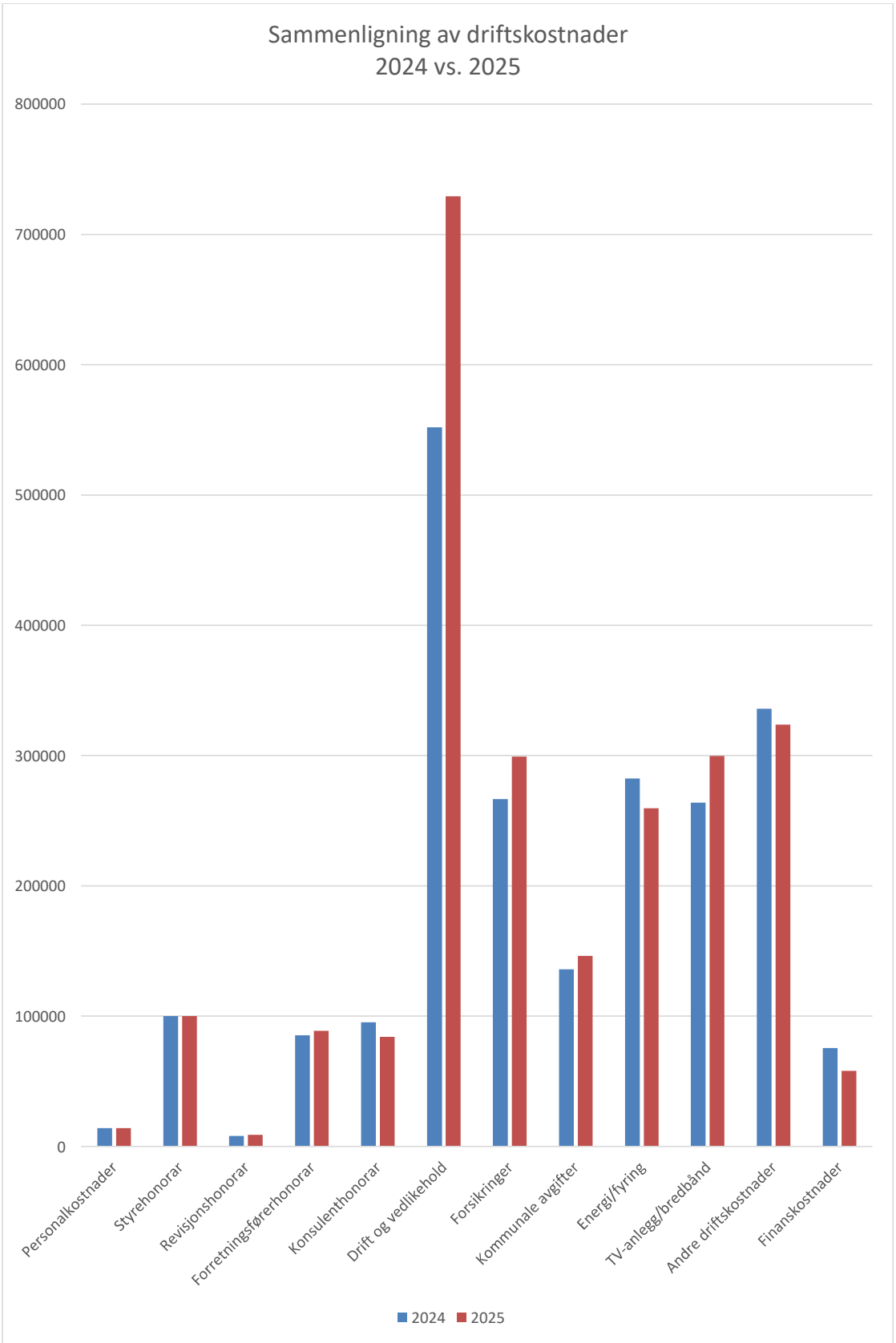
For å sikre et mer riktig bilde av regnskapsføring fremover, har styret i dialog med OBOS besluttet å endre avregningsperioden fra 1. desember til 1. oktober. Dette gjør at datagrunnlaget kommer tidligere, slik at avregningen kan behandles, fordeles og bokføres før årsslutt og dermed inngå som en kortsiktig fordring i balansen fra og med inneværende regnskapsår (2026).

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 454 032,-.




Sammenligning av driftskostnader
2024 vs. 2025
800000
700000
600000
500000
400000
300000
200000
100000
0
Personalkostnader
Styrehonorar
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Kommunale avgifter
Energi/fyring
TV-anlegg/bredbånd
Andre driftskostnader
Finanskostnader
2024
2025

Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift men hvor det er gitt rom for uforutsette kostnader basert på bygningsmassens alder. Det budsjetterte resultatet på om lag kr 600 000,- er lagt opp for å gi styret nødvendig handlingsrom til å gjennomføre større vedlikeholdsarbeider uten behov for låneopptak. Dette bidrar samtidig til en mer forutsigbar drift og reduserer risikoen for kapitalinnkallinger.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Siste endring var fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

B/S NYHUSKOLLEN PANORAMA
ORG.NR. 993928062, KLIENTNR. 1283

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 840 126	2 733 420	2 731 000	2 934 999
Ladeinntekter elbil		12 903	0	0	0
Andre inntekter	3	68 628	63 593	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 921 657**	**2 797 013**	**2 731 000**	**2 934 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-15 510
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-8 000	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-88 695	-85 285	-88 000	-91 960
Konsulenthonorar		-83 953	-95 234	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-729 302	-551 850	-854 000	-567 000
Forsikringer		-299 164	-266 610	-305 000	-300 000
Kommunale avgifter	8	-146 139	-135 832	-155 000	-155 000
Energi/fyring	9	-259 494	-282 360	-350 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 754	-263 827	-260 000	-325 000
Andre driftskostnader	10	-323 704	-335 955	-287 000	-361 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 353 181**	**-2 139 052**	**-2 451 100**	**-2 264 210**
DRIFTSRESULTAT		**568 477**	**657 961**	**279 900**	**669 790**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 205	51 789	0	0
Finanskostnader	12	-57 959	-75 474	-58 000	-37 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**12 246**	**-23 685**	**-58 000**	**-37 000**
ÅRSRESULTAT		**580 723**	**634 276**	**221 900**	**632 790**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	-377 837		
Til opptjent egenkapital:		580 723	256 439		

B/S NYHUSKOLLEN PANORAMA
ORG.NR. 993928062, KLIENTNR. 1283

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		30 927	27 822
Andre kortsiktige fordringer	13	7 503	0
Driftskonto OBOS-banken		62 684	433 429
Sparekonto OBOS-banken		302 239	9 221
Sparekonto OBOS-banken II		1 255 392	757 842
SUM OMLØPSMIDLER		**1 658 746**	**1 228 314**
SUM EIENDELER		**1 658 746**	**1 228 314**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		837 161	256 439
SUM EGENKAPITAL		**837 161**	**256 439**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	616 871	832 650
SUM LANGSIKTIG GJELD		**616 871**	**832 650**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 784	30 837
Leverandørgjeld		162 195	108 034
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	0
Påløpte renter		245	355
Annen kortsiktig gjeld	15	7 490	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**204 714**	**139 226**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 658 746**	**1 228 314**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 13.02.2026
Styret i B/s Nyhuskollen Panorama

Hans Ingar Sætra Jan Erling Liholt Mari-Ann Østerås Brønmo

Terje Reier Gundersen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Gass	147 240
Felleskostnader	2 025 342
Garasje	55 200
Refundert garasjeleie 2024	-63 640
TV/internett	293 904
Lån	272 328
Vedlikeholdsfond	109 752
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 840 126**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Peisservice 2024	33 201
Avregning gass 2024	35 427
SUM ANDRE INNTEKTER	**68 628**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-311 074
Drift/vedlikehold VVS	-5 626
Drift/vedlikehold elektro	-77 555
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 994
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 176
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-45 761
Drift/vedlikehold brannsikring	-142 535
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 216
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 657
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 709
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-729 302**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 129
Renovasjonsgebyr	-143 010
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-146 139**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Gass	-169 874
Elektrisk energi	-89 621
SUM ENERGI / FYRING	**-259 494**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Annen leiekostnad	-5 500
Håndverktøy	-4 336
Datautstyr	-9 306
Vaktmestertjenester	-103 956
Renhold ved firmaer	-111 150
Snørydding	-64 769
Andre driftskostnader	-2 126
Kontor- og datarekvisita	-3 498
Trykksaker	-3 635
Andre kontorkostnader	-4 303
Porto	-1 170
Drivstoff	-938
Bank- og kortgebyr	-3 050
Øreavrunding	29
Velferdskostnader	-3 997
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-323 704**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	29 627
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 222
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 356
SUM FINANSINNTEKTER	**70 205**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-56 404
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-555
SUM FINANSKOSTNADER	**-57 959**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	7 503
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 503**

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,25 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2018	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 167 350	
Nedbetalt i år	215 779	
		-616 871
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-616 871**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-7 490
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 490**

Til årsmøtet i Sameiet Nyhuskollen Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nyhuskollen Panorama som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

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

Oslo, 20. Februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.03.26
Selskapsnummer: 1283 **Selskapsnavn:** SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

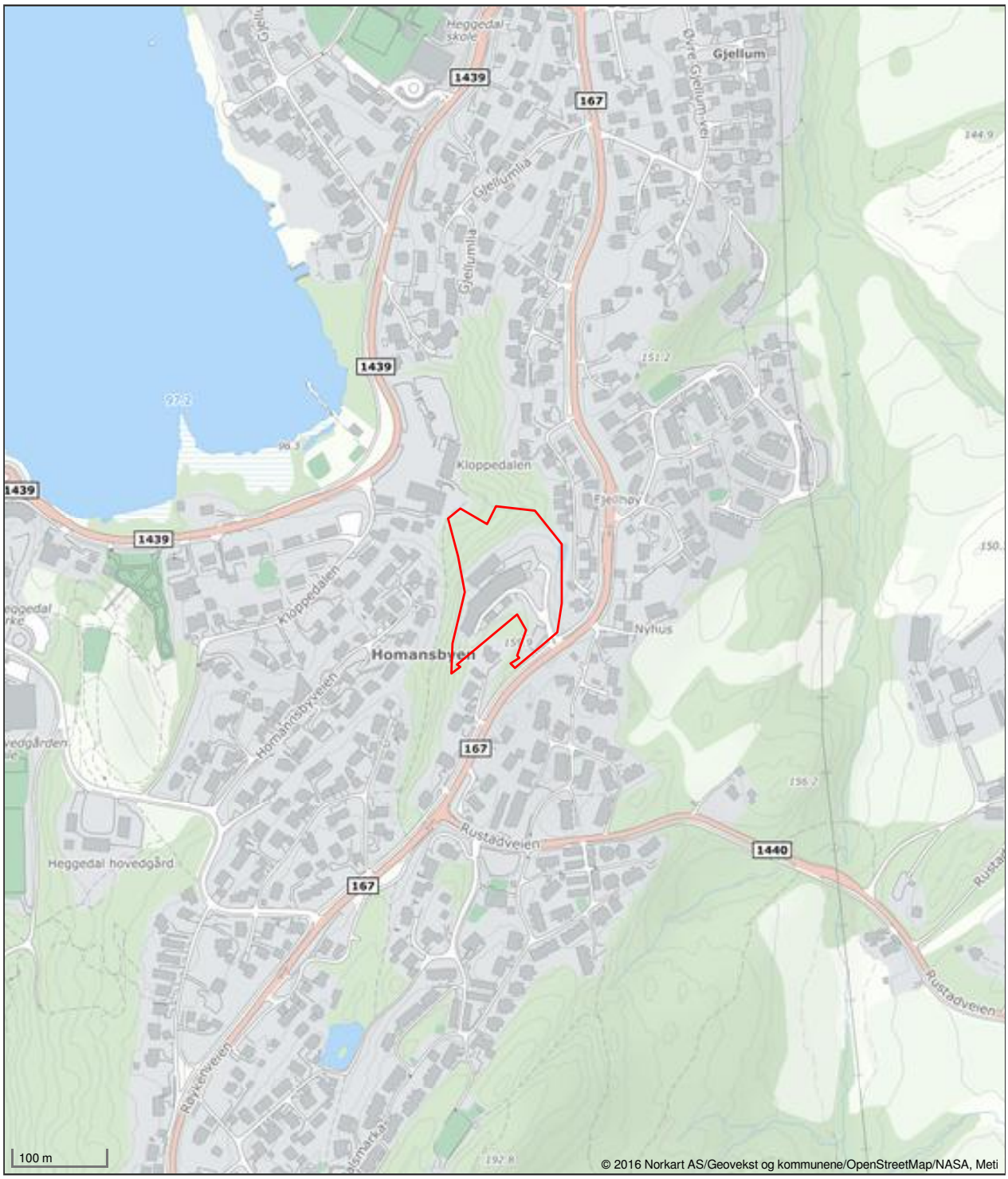
Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Utskriftsdato: 25.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/53//



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

Asker kommune

Halvorsen & Reine AS
Postboks 9407 Landfalløya

3023 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S07/4216	GBNR 79/53 L69164/10	12.04.2010

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S07/4216.

79/53 Ferdigattest.
Nyhuskollen. Nybygg boligblokk m/11 leiligheter
Nyhuskollen Tiltakshaver: Cibora Eiendom AS

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt 29.09.10 med div. dokumentasjon mottatt 12.03.10.

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

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

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

Med vennlig hilsen

Nils Hjermann
Siv.arkitekt

Kopi: Cibora Eiendom AS v/ Rolf-Erik Halmrast, Bragernes Torg 2 A, 3017 DRAMMEN

Plan og Bygning	E-post	Telefon	Org.nr.
Postboks 353 1372 Asker	post@asker.kommune.no **Nettside** www.asker.kommune.no	66 90 90 00	944 382 038 mva. **Bankgiro** 6003 06 79000

Utskriftsdato: 25.06.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Nyhuskollen 19, 1389 HEGGEDAL								

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.

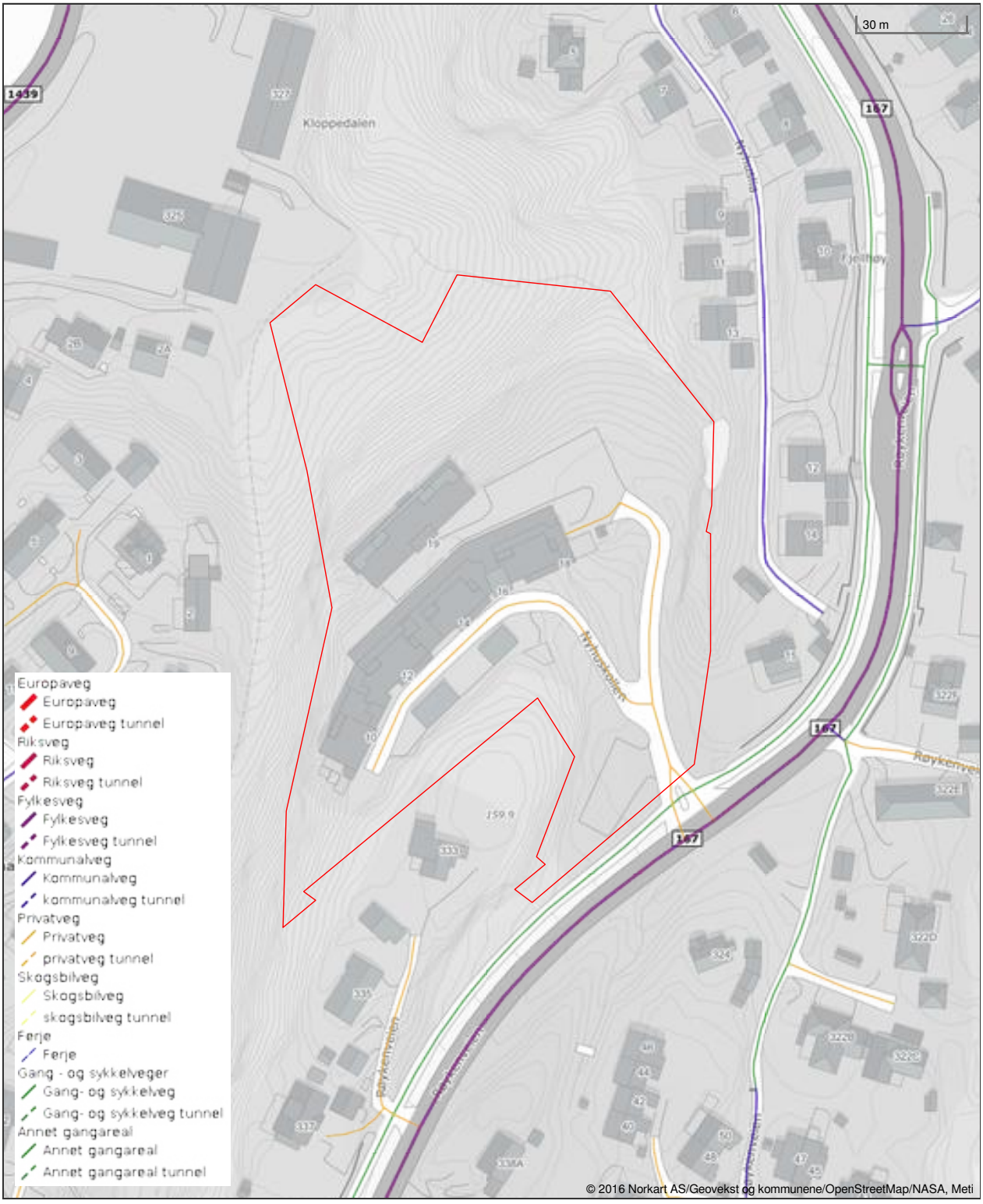
Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 584,26 kr
Vann	6 272,93 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 79/53//



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

Asker kommune

Ledningskart

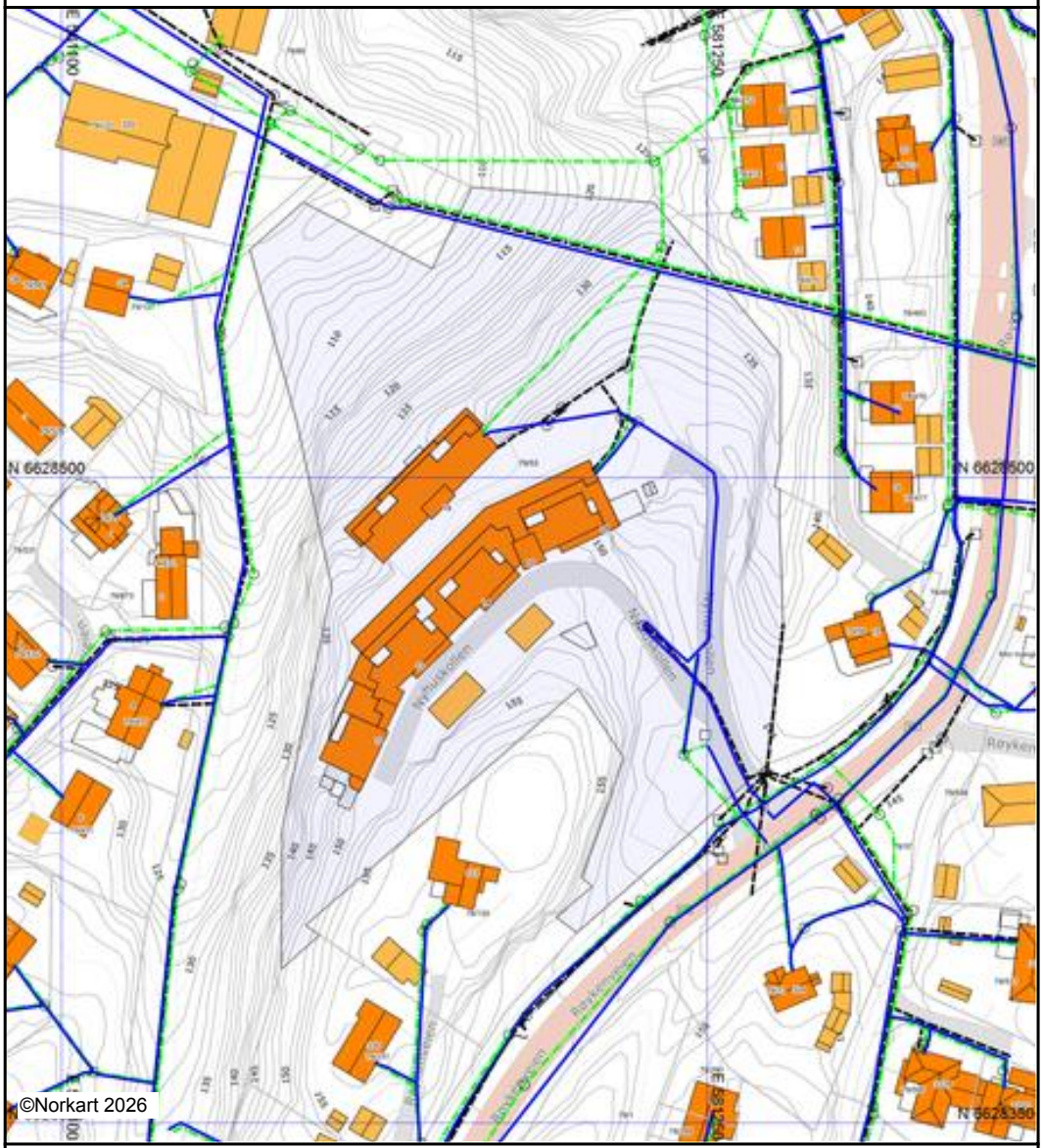
Eiendom: 79/53/0/29
Adresse: Nyhuskollen 19
Dato: 25.06.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 25.06.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Nyhuskollen 19, 1389 HEGGEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 46 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 3 634 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 11 326 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 975 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende

Delareal	15 349 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220173B
Navn	Homannsbyen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/484/173B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	0220173H
Navn	Endret reg.plan GBNR.79/53 - Nyhuskollen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/497/173H_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 97 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Felles dam
	Delareal 8 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 1 869 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 12 440 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 916 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA
	Delareal 2 064 m^2 **Formål** Bevaring av landskap og vegetasjon

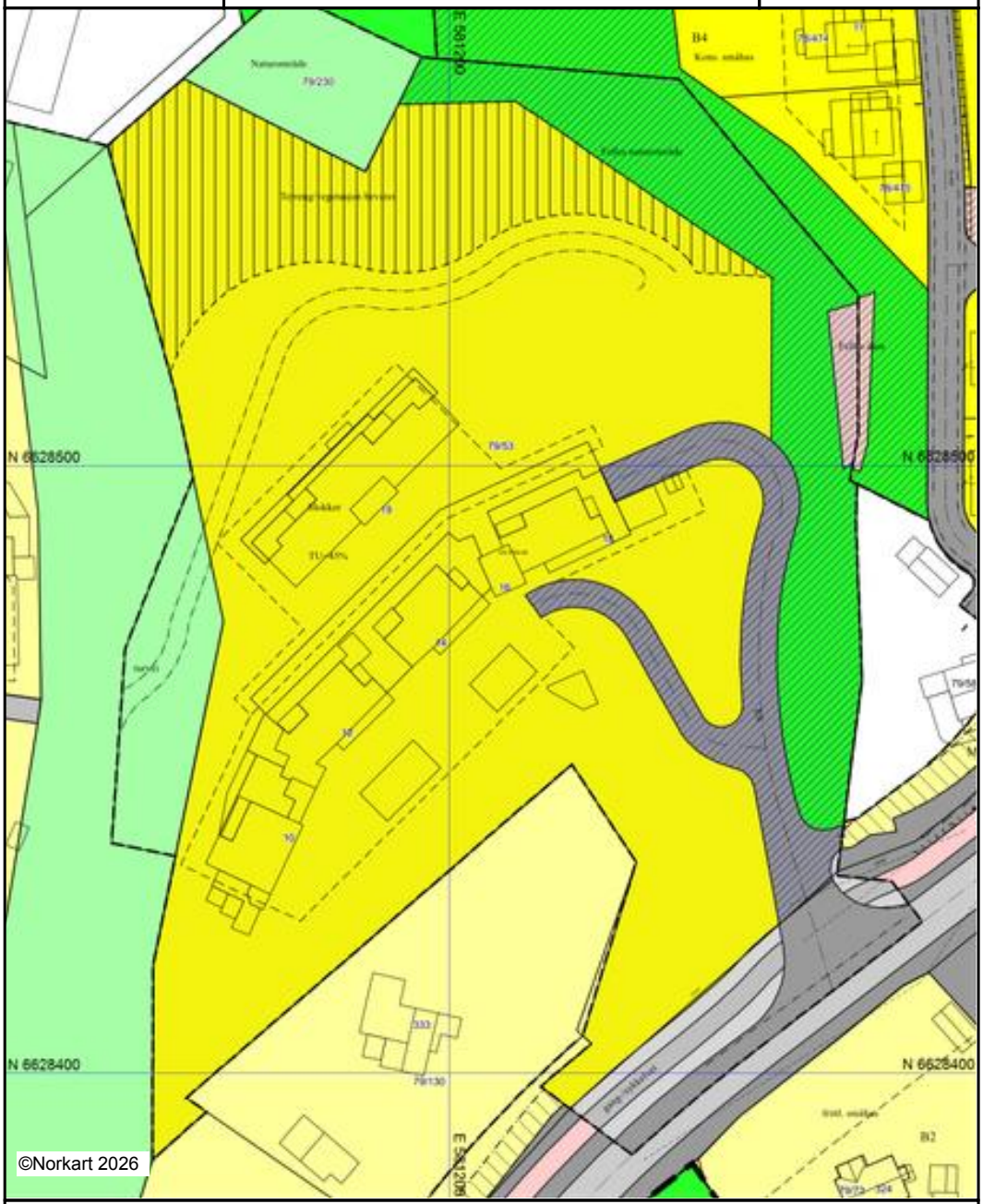
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/53/0/29
Adresse: Nyhuskollen 19
Dato: 25.06.2026
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

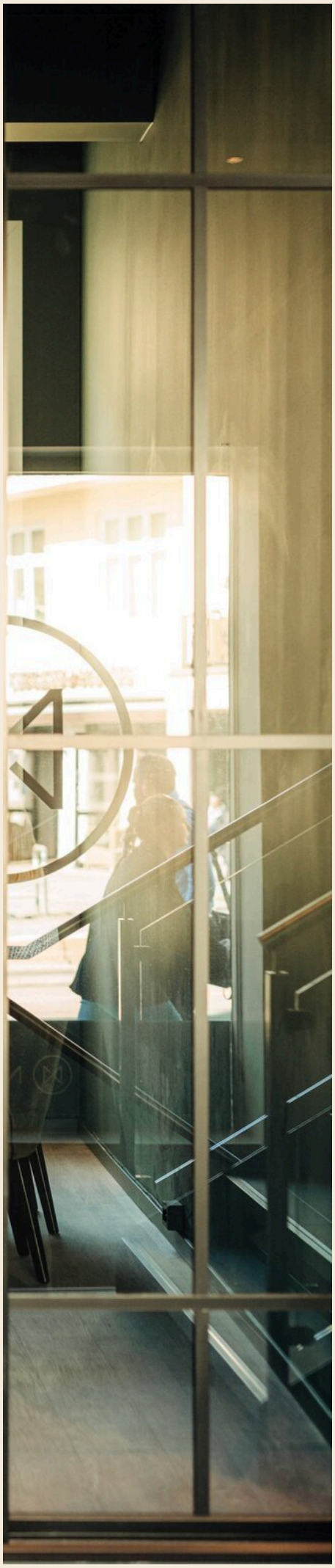


Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
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: 33-0158/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nyhuskollen 19 1389 HEGGEDAL
Matrikkel: Gnr 79, bnr 53, snr 29 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Baldur Snær Sveinsson

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046