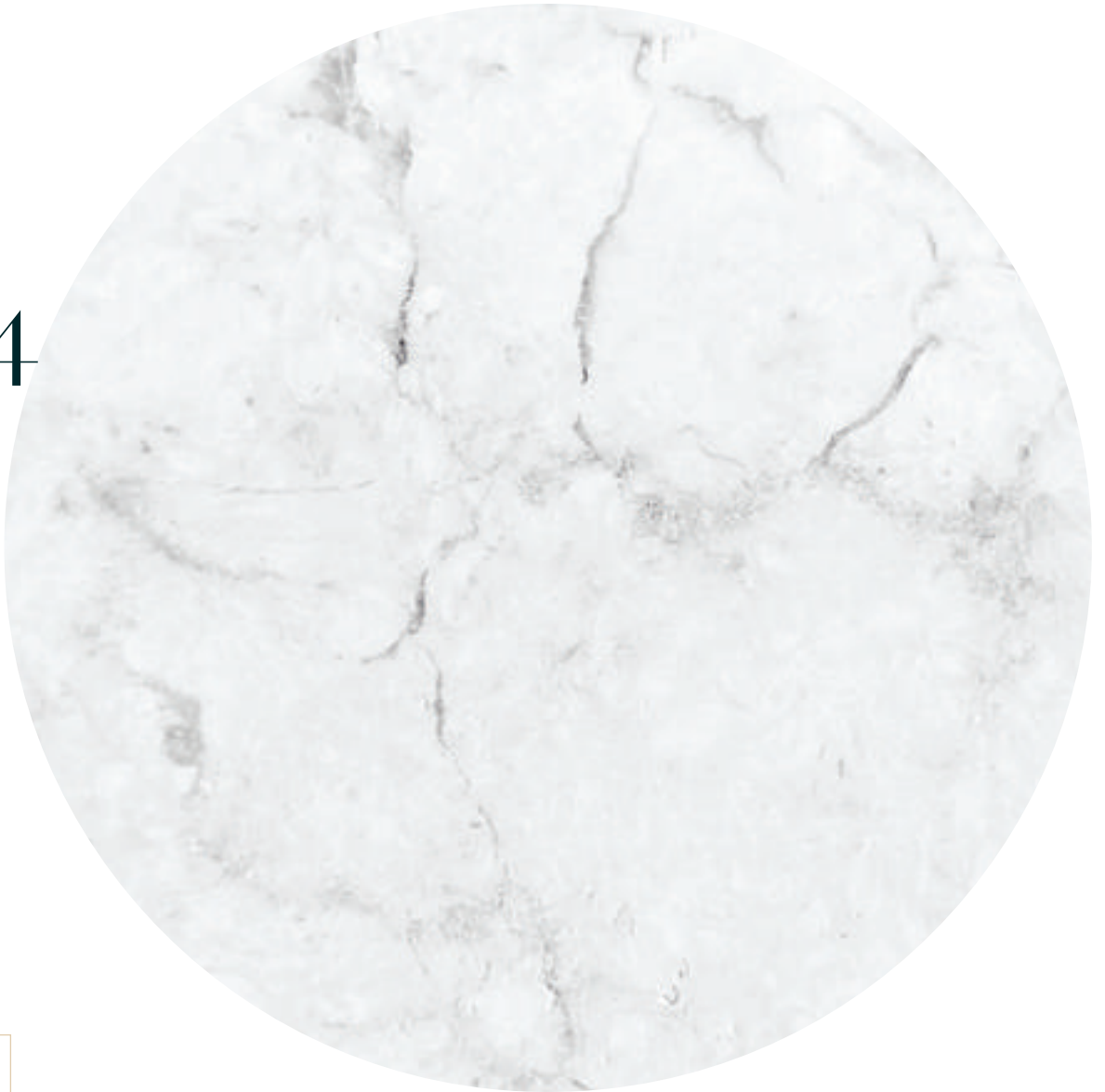


Sandekra 4



Velkommen til

Sandekra 4



Salgsoppgaven produsert 24. mai 2025

Billingstad

Lekker, lys og moderne toppleilighet i 5. etg. fra 2022 - Heis - 3 sov, 2 bad - Sydvestvendt balkong - Garasje med lader

Prisantydning	8 750 000,-
Omkostninger	220 100,-
Totalpris	8 970 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 212,-
BRA-i	109 kvm
Totalt BRA	114 kvm
Soverom	3
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022

Ansvarlig megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no

Megler	Martin Sedenius Føllesdal
Telefon	971 06 664
E-post	m.follesdal@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Dette er en attraktiv og innholdsrik 4-roms toppleilighet med en stor, sydvestvendt balkong. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper en luftig og innbydende romfølelse, samtidig som den gir fleksible møbleringsmuligheter som passer ulike behov. Leiligheten er spesielt godt egnet for de som ønsker å gå fra enebolig til en mer lettstelt bolig, uten å gi avkall på plass og komfort. Hovedsoverommet har eget bad, noe som gir ekstra privatliv og praktisk bruk. Boligen ligger i toppetasjen, noe som sikrer ekstra lys og fin utsikt, og har en svært god intern beliggenhet med fredelige omgivelser.

Fremstående kvaliteter:

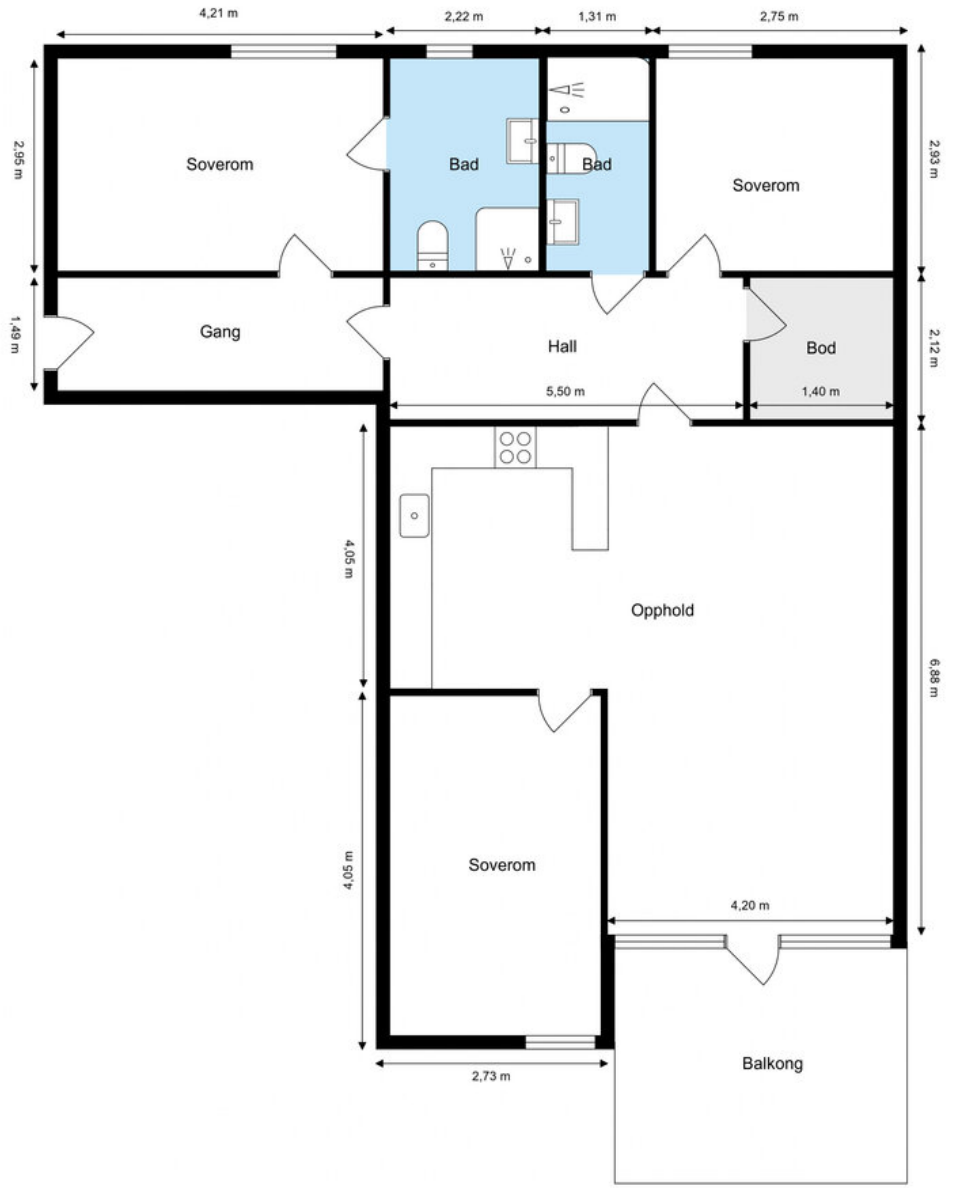
- Toppetasje
- Vannbåren gulvvarme
- Høy standard
- Garasjeplass m/lader
- Romslig, solrik syd-vestvendt balkong
- Ca. 700m til Billingstad togstasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	109 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	114 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Gang, Hall, Bod, 3 Soverom, Bad 1, Bad 2, Stue/kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong



Forklaring av bilde/rommet

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5 etasje, og inneholder:

- Åpen stue kjøkken løsning med utgang til balkong
- 3 romslige soverom
- 2 bad, der et har direkte adkomst fra hovedsoverom
- Gang
- Hall
- Balkong på 10 kvm
- Bod på 5 kvm
- Bod i kjeller
- Garasjeplass i kjeller med elbil lader







































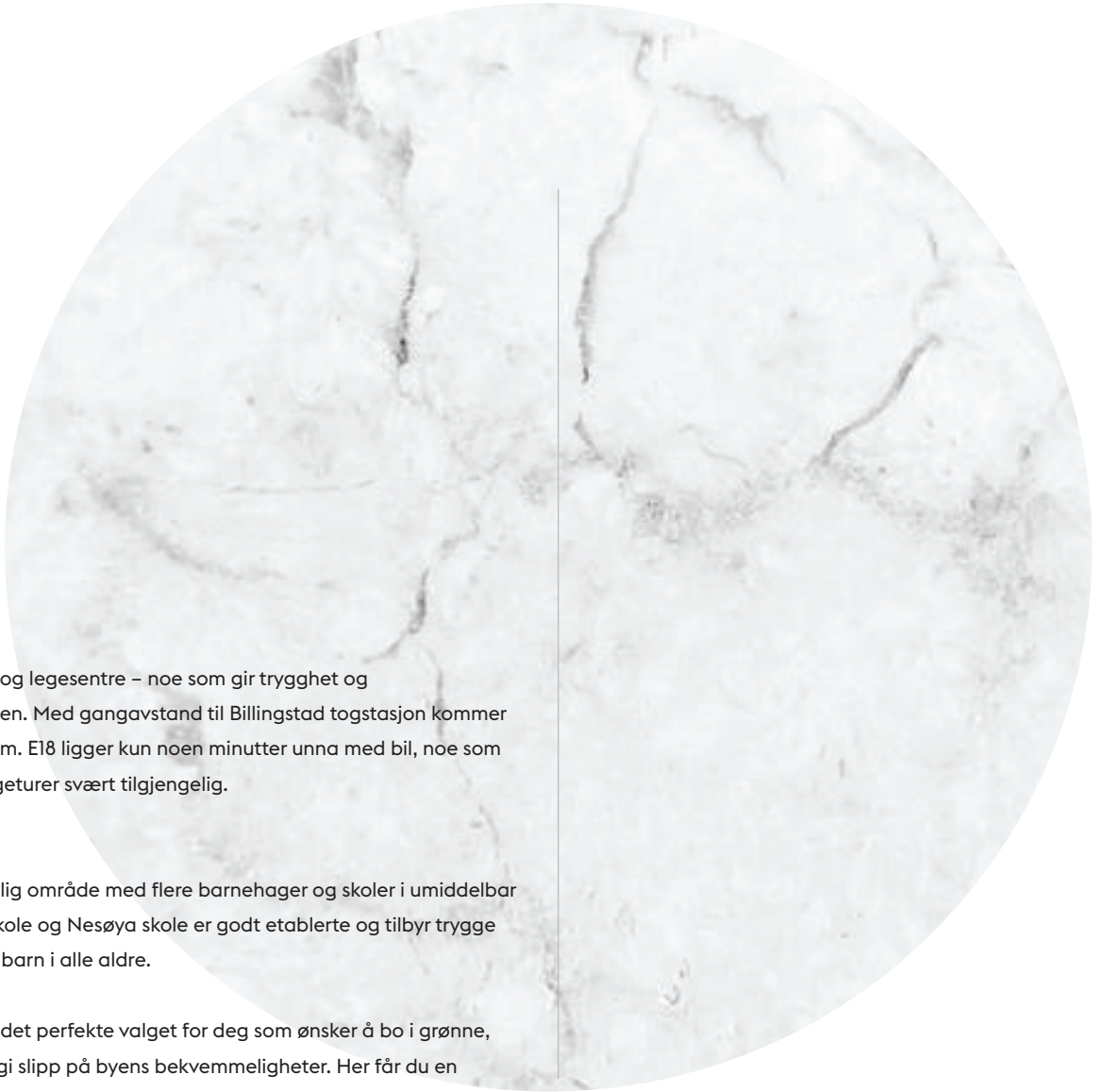


Ditt nye nabolag!

Sandekra er et nytt, idyllisk og attraktivt boligområde som gir deg det beste av to verdener: naturskjønne omgivelser og nærhet til alt du trenger i hverdagen. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til butikker, treningssentre, kollektivtransport og andre viktige fasiliteter.

Nærområdet og servicetilbud
Området har et bredt utvalg av dagligvarebutikker som Meny og Kiwi innen kort gangavstand, i tillegg Joker som har åpnet på feltet. For deg som setter pris på ferske og lokale råvarer, finnes det også flere delikatessebutikker og mindre spesialforretninger i nærområdet. Alt ligger til rette for en praktisk og enkel hverdag. Kun en kort kjøretur unna ligger Sandvika Storsenter – et av Norges største kjøpesentre med alt fra mote og elektronikk til restauranter og kaféer. Slependen Handelsområde er også i nærheten og tilbyr flere butikker og spisesteder, perfekt for ærender i hverdagen eller en hyggelig handletur. Holmensenteret ligger også like i nærheten med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. På sommeren er veien kort til Holmenskjæret for en avkjølende dukkert. Nyåpnede Holmen Svømmehall ligger også rett ved, som byr på innendørs basseng.

Sandekra er omgitt av vakker natur og innbyr til et aktivt uteliv. Nyt flotte turmuligheter i nærområdet eller legg ut på lengre utflukter til Kolsåstoppen med spektakulær utsikt over Oslofjorden, eller Vestmarka med sine sykkelruter, turstier og langrennsløyper. Området har også flere lekeplasser og grøntområder – ideelt for barnefamilier og alle som ønsker å være ute i det fri. For den aktive er det flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS og EVO Fitness, som tilbyr moderne fasiliteter og et bredt utvalg av treningstimer. I tillegg er området godt dekket med



helsetjenester som apotek og legesentre – noe som gir trygghet og bekvemmelighet i hverdagen. Med gangavstand til Billingstad togstasjon kommer du deg raskt til Oslo sentrum. E18 ligger kun noen minutter unna med bil, noe som gjør både pendling og helgeturer svært tilgjengelig.

Barnehager og skoler

Sandekra er et familievennlig område med flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Både Billingstad skole og Nesøya skole er godt etablerte og tilbyr trygge og gode læringsmiljøer for barn i alle aldre.

Sandekra på Billingstad er det perfekte valget for deg som ønsker å bo i grønne, rolige omgivelser – uten å gi slipp på byens bekvemmeligheter. Her får du en hverdag fylt med komfort, tilgjengelighet og høy livskvalitet.

Sandekra 4

Nabolaget Billingstad - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Billingstad skole (1-7 kl.)	280 elever, 16 klasser	16 min / 1.4 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	412 elever, 26 klasser	18 min / 1.5 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl...	185 elever, 11 klasser	19 min / 1.7 km
Holmen skole (8-10 kl.)	7 elever, 4 klasser	11 min / 1 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl....	425 elever, 23 klasser	18 min / 1.5 km
Nesbru videregående skole	715 elever, 37 klasser	8 min / 0.6 km
Holmen videregående skole	76 elever	11 min / 1 km

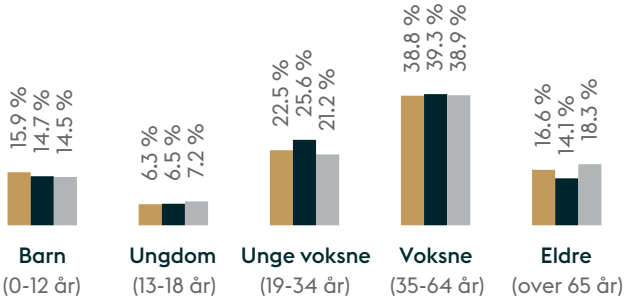
Offentlig transport

Bergerveien	Linje 250, 250N, 260E, 270	6 min / 0.5 km
Billingstad stasjon	Linje L1	8 min / 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min / 18.9 km
Oslo Gardermoen		53 min

Barnehager

V. Billingstad bhg. (1-5 år)	145 barn	3 min / 0.3 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år)	78 barn	10 min / 0.8 km
Holmen barnehage (1-5 år)	73 barn	15 min / 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Billingstad	2 028	963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Nesbru videregående	8 min
Billingstadbanen	17 min
Feel24 Billingstad	4 min
Nesbru Trim & Helse	16 min

«Nærme til togstasjon, kjøpesentre og butikker, men ikke mye bilstøy.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



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

Informasjon

Sandekra 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0219/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32, bnr 288, snr 89 (ideell andel 1/1) / Gnr 32, bnr 289 (ideell andel 2/159) i Asker kommune

Selgere
Tore Hoff
Geir Hoff
Eivind Hoff
Espen Hoff

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
218 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
220 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
232 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 970 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 982 800,- (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
2022

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Gang, Hall, Bod, 3 Soverom, Bad 1, Bad 2, Stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5 etasje, og inneholder:

- Åpen stue kjøkken løsning med utgang til balkong
- 3 romslige soverom
- 2 bad, der et har direkte adkomst fra hovedsoverom
- Gang
- Hall
- Balkong på 10 kvm
- Bod på 5 kvm
- Bod i kjeller
- Garasjeplass i kjeller med elbil lader

Standard

Boligen fra 2022 rom for rom:
Gang/Hall:
Fra entréen kommer man rett inn i en stor og lys hall som fungerer som leilighetens naturlige knutepunkt og gir tilgang til de fleste rom. Hallen har god plass til oppbevaring av sko og vesker, og lenger inn finnes det egne områder som gir ekstra rom for oppheng og lagring av ytterklær, slik at man enkelt kan holde orden og ha alt lett tilgjengelig.

Hovedsoverom:
Lyst og trivelig soverom med store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsikt mot grønne omgivelser. Rommet har god plass til dobbeltseng og er innredet med en stor garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass. Lyse vegger og gulv skaper en rolig og innbydende atmosfære – perfekt for avslapning og en god natts søvn.

Baderom fra hovedsoverom:
Leilighetens hovedbad er et romslig og moderne, flislagt baderom med behagelig gulvvarme som gir ekstra komfort, spesielt på kalde morgener. Her finner du et praktisk dusjhjørne, vegghengt toalett som gir et rent og moderne uttrykk, samt en dobbel servant med god plass for to – perfekt for travle hverdagsmorgener. På veggen er det en diskré luke som skjuler stoppekranen og øvrige tekniske installasjoner. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin, som gjør det enkelt å holde vaskerutiner samlet på ett sted. Badet har adkomst kun fra hovedsoverommet, noe som gir en følelse av privatliv og gjør dette til et eksklusivt en suite-bad, tilpasset for deg som ønsker litt ekstra luksus i hverdagen.

Baderom nr. 2:
Leilighetens baderom nummer 2 ligger praktisk til med adkomst fra hallen. Badet er funksjonelt innredet og har en romslig dusjsone i enden, vegghengt toalett som gir et moderne og stilrent uttrykk, samt en elegant servant med god oppbevaringsplass under. Over toalettet finner man her også, en diskré luke som skjuler stoppekranen og øvrige tekniske installasjoner, lett tilgjengelig når det trengs, men godt skjult til daglig. Dette badet fungerer perfekt som gjestebad eller et ekstra baderom for familien – et praktisk tillegg som gjør hverdagen enklere.

Soverom nr. 2:
Soverom nummer 2 er et romslig og lyst rom som gir deg mange muligheter. Her er det god plass til en komfortabel seng, et romslig garderobeskap og eventuelt et skrivebord, perfekt for studier, hjemmekontor eller som en koselig leseplass. De

lyse veggene og naturlige lysinnslippet skaper en behagelig og luftig atmosfære, og rommet kan enkelt tilpasses både barn, ungdom eller gjester – alt etter familiens behov. Dette er et allsidig rom som kan vokse med deg og dine ønsker.

Soverom nr. 3/kontor:
Soverom nummer 3, som i dag fungerer som et kontor, har praktisk adkomst direkte fra stue- og kjøkkenområdet. Dette rommet byr på stor fleksibilitet og kan enkelt tilpasses etter dine behov – enten du ønsker et ekstra soverom, hjemmekontor, hobbyrom eller kanskje et lekerom til barna. For de som ønsker en enda mer åpen og luftig stue, er det også mulighet for å fjerne veggene og utvide oppholdsarealet, noe som vil gi en romsligere og mer sosial planløsning. Her ligger alt til rette for å skape et hjem som passer akkurat dine ønsker og behov.

Stue/kjøkken:
Romslig og lys stue- og kjøkkenløsning med åpen plan, og adkomst til kontor eller soverom nummer tre. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir utgang til en romslig balkong med flott utsikt. Her er det god plass til et stort spisebord hvor hele familien kan samles. Kjøkkenet fra Sigdal er stilrent og moderne, med mørke fronter og lyse benkeplater som skaper en elegant kontrast. Den praktiske utformingen byr på rikelig med skap- og benkeplass, samt en kjøkkenøy som binder kjøkken og stue sammen på en naturlig måte. I tillegg har kjøkkenet en integrert stikkontakt på benken – perfekt til både hverdag og hyggelige sammenkomster med gjester.

Balkong:
Leiligheten har en sydvestvendt balkong på 10 kvm som forlenger de lyse sommerkveldene og gir deg sol til sent på kveld. De store gulv-til-tak-vinduene ut mot balkongen slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som holder både stuen og kjøkkenet lyse og luftige langt utover dagen. Balkongen har god plass til større sittegrupper – perfekt for hyggelige stunder ute med familie og venner.

Bod og garasje med elbil lader i kjeller.

Parkering
Parkering på garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Bygningssakkyndig
Takstmann Stian Bagroen AS

Byggemåte
Yttervegger i betong med mursteinsforblending. Utfyllende celler med bindingsverk og panel. Malte trevinduer og balkongdør med 3-lags glass med utvendige beslag. Brann og lydklassifisert entrédør. Balkong med rekkverk i tre og metall. Terrassebord i tre på gulvet. Overflater innvendige gulv med parkett. Overflater innvendige vegger med malte flater. Overflater innvendige himlinger med malte flater. Etasjeskiller i betongelementer.

Takstmannens vurdering av TG2 og TG3:
Utvendig > Veggkonstruksjon
Normalt skrues/spikres det 15-25 mm fra bunn av kledning. Feil spikring iht anvisningen av keldning kan gi forkortet levetid.

Innvendig > Overflater
Det er noe riss i hjørner i overgang mellom vegger og vegg/tak, som er vanlig i nye bygg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Det mangler tettemuffer ved noen prefabrikerte rørgjennomføringer i veggen på fordelerskapet.

Våtrom > 5. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv
Ved stikkprøvekontroll er det registrert et begrenset fall mot sluk på deler av gulvet, med et mål på ca. 12 mm på en lengde av 1,6 meter fra døren til starten av dusjnisjen.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Sameiet har ingen begrensninger i forhold til utleie. Dog må styret varsles.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din. Energikarakteren A–G: Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst. A og B er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

Oppvarming

Oppvarming: Elektrisk, fjernvarme.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon

Hovedårsaken til energimerke B på boligen fra 2022 er effektiv isolasjon, energieffektive vinduer og moderne tekniske løsninger som varmepumper eller ventilasjon med varmegjenvinning. Disse tiltakene bidrar til lavt energiforbruk og reduserer behovet for oppvarming, noe som gir et bedre energimerke.

Informasjon om strømforbruk

Selger har selv ikke bodd i boligen, så strømforbruk er uvisst. I og med at dette et relativt nytt bygg med moderne isolasjon, samt leilighetens beliggenhet i 5. etasje, bidrar dette til et moderat strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 212,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knyttet seg til en sameieandel. Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

Kommunale avgifter, eiendomsforsikring, kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom, drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget, andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon, drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg og port, renhold av fellesarealer Neselva Hageby 2 Garasjesameie, kostnader ved administrasjon, revisjon og styrehonorar.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

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

- Kabel-tv/internett fra Allente på kr. 479,- pr. mnd,-

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 761 659,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 046 637,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Allente, kr. 479,- pr. mnd

Sameiet

Navn og orgnr.
Neselva Hageby 2 Boligsameie, orgnr. 928780236

Om sameiet
Neselva Hageby 2 Boligsameie består av 93 boligseksjoner og 1 garasjesameie. Neselva Hageby 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928 780 236, og ligger i Asker kommune.

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

Sameiets revisor er PWC.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Boligen har ingen gjeld.

Fellesformue

Kr 12 392,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

For opplysninger om sameiets regnskap, budsjett og kostnader, så finnes dette i skriv fra årsmøtet som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påberegnes dugnad.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8073889

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 276 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellesareal med grøntarealer og asfalterte gangveier. Området har tilgang til flotte friluftsområder, og i tillegg strekker Neselva seg gjennom området.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Sandekra 4!

Sandekra er et nytt, idyllisk og attraktivt boligområde som gir deg det beste av to verdener: naturskjønne omgivelser og nærhet til alt du trenger i hverdagen. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til butikker, treningssentre, kollektivtransport og andre viktige fasiliteter.

Nærområdet og servicetilbud
Området har et bredt utvalg av dagligvarebutikker som Meny og Kiwi innen kort gangavstand, i tillegg Joker som har åpnet på feltet. For deg som setter pris på ferske og lokale råvarer, finnes det også flere delikatessebutikker og mindre spesialforretninger i nærområdet. Alt ligger til rette for en praktisk og enkel hverdag. Kun en kort kjøretur unna ligger Sandvika Storsenter – et av Norges største kjøpesentre med alt fra mote og elektronikk til restauranter og kaféer. Slependen Handelsområde er også i nærheten og tilbyr flere butikker og spisesteder, perfekt for ærender i hverdagen eller en hyggelig handletur. Holmensenteret ligger også like i nærheten med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. På sommeren er veien kort til Holmenskjæret for en avkjølende dukkert. Nyåpnede Holmen Svømmehall ligger også rett ved, som byr på innendørs basseng.

Sandekra er omgitt av vakker natur og innbyr til et aktivt uteliv. Nyt flotte

turmuligheter i nærområdet eller legg ut på lengre utflukter til Kolsåstoppen med spektakulær utsikt over Oslofjorden, eller Vestmarka med sine sykkelruter, turstier og langrennsløyper. Området har også flere lekeplasser og grøntområder – ideelt for barnefamilier og alle som ønsker å være ute i det fri. For den aktive er det flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS og EVO Fitness, som tilbyr moderne fasiliteter og et bredt utvalg av treningstimer. I tillegg er området godt dekket med helsetjenester som apotek og legesentre – noe som gir trygghet og bekvemmelighet i hverdagen. Med gangavstand til Billingstad togstasjon kommer du deg raskt til Oslo sentrum. E18 ligger kun noen minutter unna med bil, noe som gjør både pendling og helgeturer svært tilgjengelig.

Barnehager og skoler
Sandekra er et familievennlig område med flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Både Billingstad skole og Nesøya skole er godt etablerte og tilbyr trygge og gode læringsmiljøer for barn i alle aldre.

Sandekra på Billingstad er det perfekte valget for deg som ønsker å bo i grønne, rolige omgivelser – uten å gi slipp på byens bekvemmeligheter. Her får du en hverdag fylt med komfort, tilgjengelighet og høy livskvalitet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer Delareal 6 263 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig
OmrådenavnBS8
Delareal 6 264 m
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 6 189 m
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 217 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_1
Delareal 290 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_1

Kommunedelplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 02202011101
Navn Holmen - Slependen
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 29.01.2013
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 4 815 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig
OmrådenavnB7
Delareal 1 450 m
Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
OmrådenavnGG

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 02202014003
Navn Vestre Billingstad
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.01.2018
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6143/2014003_Bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 6 263 m
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn D5
Delareal 5 585 m
RPHensynsonenavnH310_2
Faresone Ras- og skredfare
Delareal 1 306 m
RPHensynsonenavnH310_1
Faresone Ras- og skredfare
Delareal 3 586 m
Bestemmelsesområdeutforming
Delareal 1 335 m
RPHensynsonenavnH320_
Faresone Flomfare

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/32/288/89:
15.07.1972 - Dokumentnr: 409068 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:16

Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2018 - Dokumentnr: 777765 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Rettighetshaver allmennheten
Ferdselsretten gjelder til fots og på sykkel
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2020 - Dokumentnr: 2586097 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2020 - Dokumentnr: 3287379 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Billingstad Energi AS
Org.nr: 921 660 944
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2021 - Dokumentnr: 1133299 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2022 - Dokumentnr: 278773 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:289
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2022 - Dokumentnr: 278773 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:289
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2022 - Dokumentnr: 278773 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:289

Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2022 - Dokumentnr: 278773 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:283 Snr:1 - 125

Bestemmelse om sykkelparkering
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2022 - Dokumentnr: 278773 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:16
Bestemmelse om renovasjonsbeholdere
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2024 - Dokumentnr: 1205907 - Jordskifte
Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Samme jordskiftesak tinglyst på andre eiendommer 07.07.2021 med dokumentnummer 838488
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2021 - Dokumentnr: 1619773 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 89
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 109/6770

11.03.2022 - Dokumentnr: 277994 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:289
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

11.03.2022 - Dokumentnr: 278773 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:289
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

11.03.2022 - Dokumentnr: 278773 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:289
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

11.03.2022 - Dokumentnr: 278773 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:289

11.03.2022 - Dokumentnr: 278773 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:16
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:295 Snr:1 -156
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:296 Snr:1 - 94
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:297

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:298
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2022 - Dokumentnr: 278773 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:16
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:295 Snr:1 - 156
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:296 Snr:1 - 94
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:298
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2022 - Dokumentnr: 278773 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:16
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:295 Snr:1 - 156
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:296 Snr:1 - 94
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:298
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 970,-

Samlet skal selger betale kr. 163 360,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. september 2025

Ansvarlig megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Ansvarlig megler

Martin Sedenius Føllesdal, Eiendomsmegler
Tlf. 97106664

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sandekra 4

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD
ASKER kommune
gnr. 32, bnr. 288, snr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 23.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13724-1701 **Referansenummer:** DM1734

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS

Vår ref:

B
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Stian Bagroen
Uavhengig Takstingeniør
stian@bagroen.no
957 59 256

Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32 - Bnr 288
3203 ASKER

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32 - Bnr 288
3203 ASKER

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

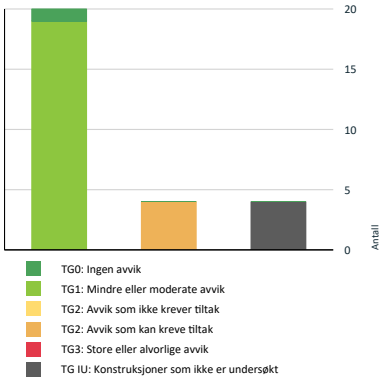
Tegninger er forevist av rekvirent.

Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32 - Bnr 288
3203 ASKER

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 5. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

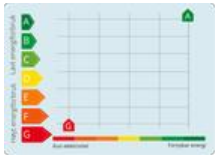
Hovedårsaken til energimerke B på boligen fra 2022 er effektiv isolasjon, energieffektive vinduer og moderne tekniske løsninger som varmepumper eller ventilasjon med varmegjenvinning. Disse tiltakene bidrar til lavt energiforbruk og reduserer behovet for oppvarming, noe som gir et bedre energimerke.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32 - Bnr 288
3203 ASKER

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i betong med mursteinsforblending.
Utfyllende celler med bindingsverk og panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normalt skrues/spikres det 15-25 mm fra bunn av kledning.
Feil spikring iht anvisningen av keldning kan gi forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Innhent dokumentasjon på montering av kledning.







TG 1 Vinduer

Malte trevinduer og balkongdør med 3-lags glass med utvendige beslag.

TG 1 Dører

Brann og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue/kjøkken på ca. 10 m².
Rekkverk i tre og metall.
Terrassebord i tre på gulvet.

Spesifikt forbehold:

Tettesjiktet på balkongen er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger skjult under terrassebordene. Tilstanden kan derfor ikke vurderes uten demontering av terrassebordene.

Det samme gjelder undersiden av balkongen, som ikke er tilgjengelig for inspeksjon fra seksjonen. Dette medfører at følgende punkter ikke kan undersøkes:

Om konstruksjonen er forsvarlig festet.
Om det er svekkelser i forankring eller understøtting.
Om det er skader som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader eller rust på overflater.
Om konstruksjonen har ventilering eller lufting (dersom relevant).
Videre er det ikke mulig å undersøke om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør, eller om det har skader.

For å få en fullstendig vurdering anbefales det å etablere tilgang til både tettesjiktet og undersiden av balkongen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater innvendige gulv med parkett.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe riss i hjørner i overgang mellom vegger og vegg/tak, som er vanlig i nye bygg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rissene vurderes som kosmetiske.
Hvis de utvikler seg ytterligere, kan de utbedres med fuging og overmaling for å bedre eventuell estetikk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongelementer.

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 3 mm i stue og hall.

Det tas spesifikt forbehold om at ikke alle rom er kontrollert for skjevheter med laser.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD 1

Generell

Prefabrikert baderomskabin.



5. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.
Himling med malte flater.

5. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

5. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk i hjørnet.



5. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett.
Servantinnredning med underskap.
Dusjhjørne med vegg og dør i glass. Veggmontert armatur og garnityr.

5. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt grunnet totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på vegger i våtsonen med fuktindikator (overflatesøk med Protimeter MMS2).
Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier på befaringstidspunktet rundt dusjarmatur og i nedre del av vegg.
Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti, da det blant annet er begrenset hvor dypt instrumentet kan måle, og hvordan det reagerer på ulike materialer og konstruksjoner, plastsjikt, luftspalter osv.

5. ETASJE > BAD 2

Generell

Prefabrikert baderomskabin

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32 - Bnr 288
3203 ASKER

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Fliser på vegg.
Himling med malte flater.

5. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

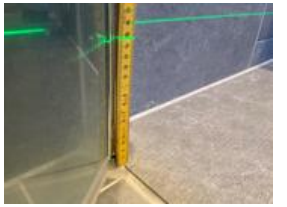
Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved stikkprøvekontroll er det registrert et begrenset fall mot sluk på deler av gulvet, med et mål på ca. 12 mm på en lengde av 1,6 meter fra døren til starten av dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.









5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulvet.

Membran med ukjent utførelse da det ikke foreligger dokumentasjon på arbeider.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett.
Servantinnredning med underskap.
Overskap med speil.
Dusjhjørne med dører i glass. Veggmontert armatur og garnityr.
Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt grunnet totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på vegger i våtsonen med fuktindikator (overflatesøk med Protimeter MMS2).
Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier på befaringstidspunktet rundt dusjarmatur og i nedre del av vegg.
Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti, da det blant annet er begrenset hvor dypt instrumentet kan måle, og hvordan det reagerer på ulike materialer og konstruksjoner, plastsjikt, luftspalter osv.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.
Integrerte hvitevarer som:
Platetopp.
Stekeovn.
Oppvaskmaskin.
Kjøl-/fryseskap.

Komfyrvakt.
Waterguard.

Hvitevarer/utstyret er ikke vurdert.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utkast til luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i rør i rør.
Fordelerskap for vannrør er plassert på våtrommene.
Stoppekran er plassert i fordelerskapet.

Undersøkelse av vannledninger er begrenset til synlige deler av systemet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det mangler tettemuffer ved noen prefabrikerte rørgjennomføringer i veggen på fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tettemuffer bør monteres ved de aktuelle rørgjennomføringene for å sikre at skapet blir tilstrekkelig tettet og forhindrer potensielle lekkasjer.





TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast.

Undersøkelse av avløpsrør er begrenset til synlige deler av systemet.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Aggregatet er plassert boden.

TG IU Varmesentral

Felles sentralvarmeanlegg.
Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Fordelerskåpet er plassert i boden.

TG 1 Elektrisk anlegg

Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32 - Bnr 288
3203 ASKER

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i boden.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alt er utført av Borge Installasjon.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Nytt anlegg i 2022.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.
Sprinkleranlegg.

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32 - Bnr 288
3203 ASKER

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

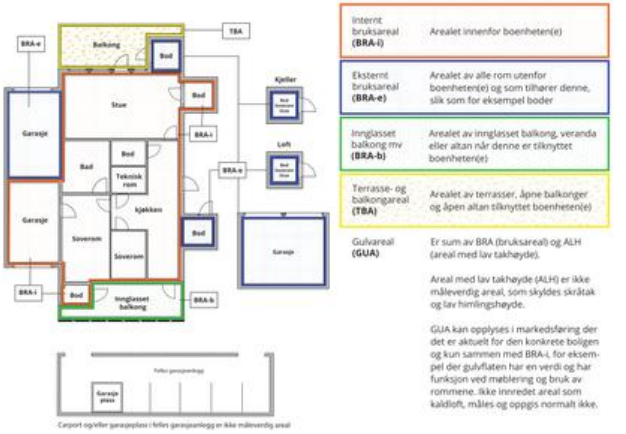
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	109			109	10
Kjeller		5		5	
SUM	**109**	**5**			**10**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Gang, Hall, Bod, 3 Soverom, Bad 1, Bad 2, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er forevist av rekvirent.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nybygg i 2022. Ikke utført arbeidet etter dette.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	105	4

Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32 - Bnr 288
3203 ASKER

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Stian Bagroen	Takstingeniør
	Geir Hoff	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	32	288		89		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandekra 4

Hjemmelshaver
Hoff Wenche

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 850 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	22.05.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32 - Bnr 288
3203 ASKER

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32 - Bnr 288
3203 ASKER

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

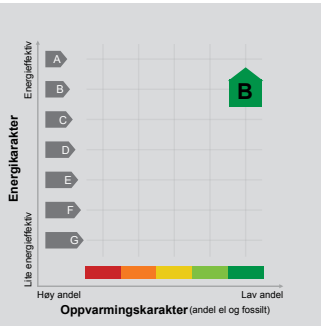
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DM1734

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sandekra 4
Postnummer	1396
Sted	BILLINGSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	288
Seksjonsnummer	89
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300815552
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-124728
Dato	22.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hoff, Espen	9578-5999-4-1163501	2025-05-15 15:55:25

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
15. mai 2025

Oppdragsnummer
56-0219/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Eivind Hoff, Geir Hoff, Tore Hoff, Espen Hoff

Fullmektige
Espen Hoff for Tore Hoff, Geir Hoff, Eivind Hoff

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Wenche Hoff

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94837278
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

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

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?
Nei

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
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: 56-0219/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hoff, Espen	**2025-05-15**

Identifikasjon

bankID Hoff, Espen

SIGNICAT

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

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Martin Sedenius Føllesdal
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: m.follesdal@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0219/25 . Vår ref.: 2143-1-89 Dato: 16.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Neselva Hageby 2 Boligsameie
Organisasjonsnr:	928780236
Seksjonseier:	Hoff (bo), Wenche
Medeier:	
Leilighetsnummer:	89
Adresse:	Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	89
Gnr.	32
Bnr.	288

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8073889.
- 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.

Boder: Sameiets boder er seksjonert i en næringsseksjon nr 94 (bodseksjonen).En bod til hver seksjon 1/136 del av snr. 94 (93 stk) tinglyses med en realkobling til seksjonen og følger boligen ved salg. Parkering: Neselva Hageby 2 Garasjesameie (s.2129)P-plasser ligger i en egen fradelt anleggseiendom 32/289 bestående av 78 p-plasser for bil og 3 p-plasser for MC. 81 sameieandeler med en sameiebrøk på 2/159 pr. parkeringsplass for bil (78 stk.) og 1/159 pr. parkeringsplass for motorsykkel/MC (3 stk.). Vi forutsetter at garasje i s. 2129 Neselva Hageby 2 garasjesameie selges sammen med seksjonen hvis ikke annet er opplyst. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forr.fører iht gjeldende prisliste. Avregning varmt forbruksvann/vannbåren varme bad ved ISTA. Ved flytting må målerstand meldes til ISTA: https://www.ista.com/no/kontakt/kontakt/

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 212,21,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	1 090,00	
Felleskostnader	4 871,21	
Bredbånd kr 230	251,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	391,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	12 392,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Ivar Barlindhaug, e-post: neselvahageby2@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.
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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2143
NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
24. april 2025 kl. 18:00, Vestre Billingstad Barnehage.

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 honorarer
7. Forslag fra beboere og styret
8. Eventuelt

Med vennlig hilsen,
Styret i NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets leder Ivar Barlindhaug

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.

Styrets innstilling

Som protokollfører foreslås rådgiver fra OBOS

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport - 2143 Neselva Hageby 2 Boligsameie 2024.pdf
2. Kommentarer til årsregnskapet 2143.pdf
3. Årsregnskap Neselva hageby (1).pdf
4. 2143 Neselva Hageby 2 Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 205 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Forslag fra beboere og styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Ingen saker er meldt inn innen fristen

Sak 8

Eventuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Til orientering

Årsrapporten for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte den 18/4-2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ivar Barlindhaug	Sandekra 12
Nestleder	Olav Selvåg	Sandekra 11
Styremedlem	Merete Elisabeth Aulid	Sandekra 11
Styremedlem	Olav George Vegå	Sandekra 4
Styremedlem	Torkil Williksen	Sandekra 4
Varamedlem	Edvard Maximilian Inghilleri	Sandekra 13
Varamedlem	Javad Jaghori	Sandekra 1

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret
Du kan 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.

Generelle opplysninger om Neselva Hageby 2 Boligsameie
Sameiet består av 93 seksjoner.
Neselva Hageby 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928780236, og ligger i ASKER kommune
Gårds- og bruksnummer:
32 288

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

Neselva Hageby 2 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styremøter
I perioden april 2024 til april 2025, har styret gjennomført 5 ordinære styremøter i 2024 og 2 styremøter våren 2025, i tillegg ble det avholdt konstituert styremøte etter årsmøtet den 18/4-2024.

Styrets arbeid
De viktigste sakene som har vært behandlet er innenfor følgende områder:

Reklamasjonsarbeid
Det har i perioden gått med en del tid til oppfølging av reklamasjonsarbeider, spesielt i tilknytning til utendørsanlegget. Her kan nevnes følgende saker:

- Utbedring av setningsskader ved terrassene langs M-blokka. Utbedringen her omfattet også tetting av lekkasjer ned i underliggende bodområde.
- Utbedring av setningsskader ved sykkelbod og langs vegger på L-blokka.
- Montering av nedløpsrør fra vannutkast på fasade ved hovedinnganger på M- og K-blokka.
- Utbedring av diverse feil og mangler knyttet til ventilasjonsanlegg.
- Skiftet dreneringspumpe i teknisk rom.

Det står enda noen reklamasjonspunkter igjen som er avtalt utført våren 2025. Dette gjelder følgende områder:

- Utbedring av knekker i asfalten ved overgang til underliggende P-hus i det sentrale adkomstområdet.
- Utbedring av noen lekkasjeskader på balkonger.
- Gjenstående malearbeider i bodområde i M-blokka.
- Diverse mindre setningsskader.

Heiser
Serviceavtalen med Schindler ble formelt avsluttet den 17/4-2024. Partene kom til enighet om sluttoppgjøret, herunder kreditering av skyldig beløp for 2024. Ny service- og vedlikeholds avtale ble inngått med Heiskompaniet AS i januar 2024. Det ble byttet til nye Safeline SL6+ 4G alarmer på alle heisene. Alarmoverføringen skjer via AddSecure sin løsning.

Overgangen til ny leverandør og oppgraderingen til nytt alarmsystem påførte oss ekstraordinære kostnader i 2024. Styret mener likevel at dette sikrer oss mot en større investering når Telenor har varslet utfasing av 2G nettet. Dette nettet brukes av mange alarmsendere og det er derfor nødvendig at heisalarmer med tilhørende utstyr er oppdatert til 4G før 2G-nettet stenges ned.

Vedlikeholdsplan
Med de aller fleste avtalene med leverandører for service og vedlikehold på plass, har vi i perioden utarbeidet en vedlikeholdsplan for de mest kritiske områdene. Dette gjelder brannsikring og teknisk installasjoner for vann, varmtvann, gulvvarme og ventilasjon, samt heiser, dører og låser. Det er gjennomført service og vedlikehold i henhold til planen. I tilknytning til vedlikeholdsplanen er det også etablert en logg for utkvittering av gjennomførte servicekontroller og forebyggende vedlikehold.

Sikringstiltak
Vi har i perioden vurdert ulike tiltak for å sikre oss mot innbrudd/forsøk på innbrudd til bodområdet. Problemstillingen har vært - hvordan best sikre at uvedkommende ikke får adgang til bodområdet og trappeoppgangene fra garasjeanlegget.

Noen tiltak er allerede iverksatt:
Det er montert såkalte sikringsbeslag på alle dørene inn til bod-områdene. Dette gjelder både dørene fra garasjen og fra oppgangene. Dette gjør det svært problematisk å bryte opp dørene og hindrer dermed uvedkommende i å forsøke seg på et innbrudd.

Vi vurderer også å erstatte dagens albue-åpner fra garasjen og inn til oppgangene med samme brikke åpner som er benyttet inn til bodene. Dette vil medføre at det blir litt mer «komplisert» å åpne dørene, men på den annen side er dette med på å sikre at uvedkommende ikke kommer inn i oppgangene fra garasjen som etter hvert vil huse mer enn 300 biler.

I utbyggingsperioden var det mulig for håndverkerne å bruke en kode for å komme seg inn hovedinngangsdørene. Da en kode lett kan havne på avveie, har vi nå fått fjernet denne muligheten.

Vi har også fjernet merkingen på dører som viste at «dette er inngang til boder og sykler».

Helse, Miljø og sikkerhet
Styret gjennomførte den 18/10-24 en HMS-gjennomgang av fellesområdene, inkl. bodområder, tekniske rom, ventilasjonsrom, brann-veier og oppganger. Resultatene er loggført, og avvik er rettet opp. Ingen store avvik ble avdekket, men likevel var gjennomgangen en nyttig øvelse.

Brannøvelse
En brannøvelse ble gjennomført den 25/9-2024. Beboerne hadde på forhånd mottatt branninstruksen for boligsameiet og heftet "Brannsikkerhet i boligselskap" fra Asker og Bærum brann og redning IKS.
Branninstruksen er hengt opp i hver etasje.

Rutiner
Styret har presisert rutinene i forbindelse med innmelding av feil og mangler fra beboerne, enten som melding direkte til styret eller via Vibbo. Rutinene for kommunikasjon gjelder fra første melding mottas, til aksjon blir iverksatt og til feilen er rettet.

Sosiale sammenkomster
Av sosiale sammenkomster kan nevnes Vårdugnaden den 24.april og Førjulssamlingen ved Vennestoppen den 12. desember. Mange møtte opp på vårdugnaden, ja, såpas mange at styret måtte gå til hasteinnkjøp av flere raker og annet hageredskap. Flott innsats og godt humør blant alle som deltok.

Selv om været ikke var det beste, møtte 10 -15 personer opp på førjulssamlingen. Det ble servert gløgg, solbærtoddy, pepperkaker og diverse godterier.

Styrets ulike oppgaver
I tillegg til kommunikasjonen med beboerne i form av spørsmål og svar på Vibbo, har styret også løpende kommunikasjon med utbygger, entreprenør, nabosameiet Neselva Hageby 3, ulike leverandører og OBOS som vår forretningsfører. Mye av denne kommunikasjonen må ofte foregå på dagtid i form av telefonmøter eller fysiske møter her på Neselva der styret på kort varsel må sette av tid og ressurser for å få løst saker som løpende dukker opp.

Spesielle hendelser
I den forbindelse var høsten 2024 spesielt utfordrende. Vi slet lenge med å løse problemet med varmtvannet, spesielt til Bygg M. Det ble mye prøving og feiling over en lang periode inntil en løsning endelig kom på plass.
I tillegg fikk vi flere oversvømmelser fra kum i Teknisk rom som skapte mye ekstra arbeid og diskusjoner om fordeling av følgekostnadene med involverte parter. Hendelsene kunne i utgangspunktet ha påført sameiet relativt store kostnader, men vi fikk til en fordeling der vi satt igjen med å måtte betale kun egenandelen fra forsikringsoppgjøret.

Hendelsen med en ødelagt avløpsledning i januar 2025 må også nevnes. I forbindelse med peling som Alento gjennomførte på BT4 området ble avløps-ledningen fra Bygg M (NH2) og Bygg N (NH3) ødelagt. Selv om Alento i forkant hadde brukt over en uke på å identifisere alt av rør og kabler i bakken, skjedde likevel uhellet; mest sannsynlig da en pel skled ut. Skaden viste seg å få store konsekvenser for beboerne på førsteplan, da avløps-/spillvann fant veien opp gjennom sluket på badet. Flere aktører (Alento, rørleggere fra både Assemblin og Andersen & Aksenes samt Asker kommune) ble mobilisert for først; å finne årsaken, deretter iverksette skadereduserende tiltak og til slutt utbedre/reparere skaden.

I de 8 timene dette arbeidet pågikk gjorde beboerne en stor egeninnsats for å begrense skadeomfanget i egen leilighet. Vanntilførselen til Bygg M og N stengt og dermed også muligheten for å bruke toalettene. Selv om Alento etter hvert kunne tilby midlertidige løsninger, opplevde beboerne noen krevende timer ut over dagen og kvelden. Hendelsen viser med all tydelighet konsekvensene når infrastruktur som vann og avløp blir satt ut av drift. Blant annet synliggjorde hendelsen behovet for å koordinere arbeidet når flere aktører er involvert, og berørte parter fortløpende må informeres.

Fremtidige planer

Beredskapsplaner
Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved en krise. Det er fordi kommuner og nødetater i større kriser må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp. DSB har også gitt ut en veileder om hvordan styret i et boligsameie kan bidra til å styrke både egenberedskapen for beboerne og for bofellesskapet.

Styret har tatt utfordringen, og planlegger å igangsette et arbeid med å kartlegge status og muligheter, og vurdere ambisjonsnivået i tett samarbeid med Huseierforeningen.

Huseierforening
Neselva Hageby Huseierforening ble stiftet på stiftelsesmøtet den 7. april 2025. Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes (beboernes) felles interesser knyttet til området som består av eiendommen gnr. 32, bnr. 16 i Asker kommune. Dette områder består av fellesareal for eierseksjons-sameiene 1, 2, 3 og 4 og omfatter de deler som ligger mellom og rundt eierseksjons-sameienes eiendommer. Neselva Hageby Fellesareal består av veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer mv.

Den praktiske gjennomføringen av selve driften vil bli avtalt med Vestre Billingstad Drift (VB Drift). Intensjonen er å få på plass en organisering som både er logisk og kostnadseffektiv, til beste for beboerne på Neselva Hageby.

Ferdigstillelse av Neselva Hageby
Anleggsvirksomheten på Neselva nærmer seg slutten. Innflyttingen til Neselva Hageby 4 skal etter planen være ferdig før fellesferien 2025! Det vil si ca. første uken i juli.

Ny nedkjøring til garasjeanlegget vil bli ved Torg 1 mellom Bygg O og I (direkte inn fra Bergerveien etter broen over Neselva).

Nedkjøringen vil bli sikret med speil og lys-reguleres. Garasjeporten kan åpnes ved automatisk skiltgjenkjenning og/eller fra en egen app.

Dagens nedkjøring til garasjen vil ikke bli stengt før fellesområdet på felt D4 er ferdigstilt, det vil si etter fellesferien, august/september 2025.

I tilknytning til Torg 1 vil det på bakkeplan i bygg O bli etablert en dagligvarebutikk og en kafé.

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
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader forbundet med overgangen til ny leverandør for service og vedlikehold og oppgraderingen til nye Safeline SL6+ 4G alarmer på alle heisene. Styret mener likevel at dette sikrer oss mot en større investering på et senere tidspunkt når Telenor har varslet utfasing av 2G nettet. I tillegg var det mange utrykninger som skyldes heisstans

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 742 066.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

De største utgiftspostene er:
Kommunale avgifter (34%), Faste Vedlikeholdsutgifter knyttet til vedlikehold av teknisk infrastruktur og utvendige anlegg (20%). Deretter følger vaktmestertjenester og renhold (12%), forsikring av bygningsmassen og felles strøm, direkte og via Billingstad Energi (ca. 10% på hver). Forsikringspremien har økt med 17%. Energi vil i 2025 utgjøre en noe mindre andel enn de tre foregående årene. Myndighetenes strømstøtte videreføres, forhåpentligvis også under ordningen "Norgespris"

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Vi vet enda ikke hvordan etableringen og driften av Huseierforeningen vil slå ut på de ulike kostnadspostene i budsjettet"

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 780 236, KUNDENR. 2143

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 517 164	3 040 020	3 517 000	3 836 753
Andre inntekter	3	28 107	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 545 271**	**3 040 020**	**3 517 000**	**3 836 753**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 495	-27 495	-27 500	-28 905
Styrehonorar	5	-195 000	-195 000	-195 000	-205 000
Revisjonshonorar	6	-9 750	-9 750	-20 000	-10 140
Forretningsførerhonorar		-139 400	-132 385	-140 000	-146 370
Konsulenthonorar	7	-13 777	-27 288	0	0
Drift og vedlikehold	8	-857 568	-495 826	-490 000	-727 758
Forsikringer		-203 461	-183 519	-196 000	-237 600
Kommunale avgifter	9	-1 001 827	-999 321	-1 200 000	-1 230 000
Energi/fyring	10	-267 951	-385 661	-388 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-272 974	-260 268	-260 000	-287 834
Andre driftskostnader	11	-389 448	-417 272	-395 000	-434 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 378 650**	**-3 133 785**	**-3 311 500**	**-3 607 957**
DRIFTSRESULTAT		**166 621**	**-93 765**	**205 500**	**228 796**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 799	13 592	0	0
Finanskostnader	13	203	-287	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**24 002**	**13 306**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**190 624**	**-80 460**	**205 500**	**228 796**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		190 624	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-80 460		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 936	2 785
Energiavregning		0	80 688
Forskuddsbetalte kostnader		46 127	50 012
Andre kortsiktige fordringer		0	12 021
Driftskonto OBOS-banken		1 209 943	460 612
Sparekonto OBOS-banken		513 150	495 251
SUM OMLØPSMIDLER		**1 772 156**	**1 101 369**
SUM EIENDELER		**1 772 156**	**1 101 369**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		742 066	551 443
SUM EGENKAPITAL		**742 066**	**551 443**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 071	46 851
Leverandørgjeld		557 374	497 370
Energiavregning	14	401 645	0
Annen kortsiktig gjeld		0	5 705
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 030 090**	**549 926**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 772 156**	**1 101 369**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 30.03.2025
Styret i Neselva Hageby 2 Boligsameie

Ivar Barlindhaug/s/ Torkil Williksen/s/ Olav Selvåg/s/

Olav George Vegå/s/ Merete Elisabeth Aulid/s/

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

Felleskostnader	3 260 484
TV/Internett	256 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 517 164**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	15
Refusjon av utlegg	28 092
SUM ANDRE INNTEKTER	**28 107**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 495
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 495**

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 2023/2024, og er på kr 195 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
BAARD BAKKEN HOLDING AS	-13 413
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 777**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 861
Drift/vedlikehold VVS	-76 775
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-145 660
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-19 309
Drift/vedlikehold heisanlegg	-331 625
Drift/vedlikehold brannsikring	-170 787
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 511
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-2 039
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-857 568**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-820 984
Renovasjonsavgift	-180 843
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 001 827**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-268 023
Andre fyringskostnader	72
SUM ENERGI / FYRING	**-267 951**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-506
Annet driftsmateriale	-2 006
Vaktmestertjenester	-128 280
Vakthold	-17 734
Renhold ved firmaer	-170 535
Snørydding	-51 662
Andre fremmede tjenester	-1 879
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 600
Andre kontorkostnader	-2 844
Bank- og kortgebyr	-3 330
Velferdskostnader	-3 071
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-389 448**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	23 030
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	769
SUM FINANSINNTEKTER	**23 799**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	203
SUM FINANSKOSTNADER	**203**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-795 240
SUM INNTEKTER	**-795 240**

KOSTNADER

Administrasjon	19 626
Fjernvarme	562 010
SUM KOSTNADER	**581 636**

Nærvarmestønad NVE	-188 041
SUM ENERGIAVREGNING	**-401 645**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Til årsmøtet i Neselva Hageby 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Neselva Hageby 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 2143 **Selskapsnavn:** NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2143
Neselva Hageby 2 Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Neselva Hageby 2 Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:
18. april 2024 kl. 17:30, Vestre Billingstad Barnehage .

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 honorarer
7. Måker angriper - fugleskremsel
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Neselva Hageby 2 Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Javad Jaghori velges

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

Velges på møte

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 at underskudd tas fra opptjent egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport-2143 Neselva Hageby 2 Boligsameie 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 195 000 kr

Sak 7

Måker angriper - fugleskremsel

Forslag fremmet av:
Lill C Ingeberg Ekeli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Har sett flere katter og hunder, selv min egen katt og hund, bli angrepet av måker som har laget redet på takene bortover alle bygningene. Vi bor i 1. etasje og selv på egen terrasse blir dyrene mine angrepet.

Forslag til vedtak
Sette opp fugleskremsel på takene på bygningene i vårt sameie. Slik som denne:
https://www.biltema.no/fritid/hage/skadedyr-og-insekter/fugleskremsel-2000041551?gad_source=1&gclid=Cj0KCQiA2KitBhC

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Nåværende styreleder har varslet at han ikke stiller til gjenvalg. De øvrige styremedlemmene ønsker å fortsette videre.

Roller og kandidater

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

- Ivar Barlinghaug

  Styret innstiller Ivar Barlinghaug som ny styreleder. Barlinghaug har bakgrunn som ingeniør innen elektronikk og har vært leder i ulike selskaper. Han har vært med i styret i litt over 1 år og kjenner etterhvert styrets rutiner godt. Ivar vil etter styrets vurdering, organisere styret og dets arbeid godt, og vi ser frem til et godt samarbeid.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Merete Aulid

  Aulid har vært styremedlem siden styret ble opprettet og har hatt ansvaret for økonomi. Styret er glad for at Aulid ønsker å fortsette videre som styremedlem.
- Olav Selvåg

  Selvåg startet i utgangspunktet i garasjestyret, men takket ja til å bli med i hovedstyret. Han har vært i hovedstyret i litt over 1 år. Selvågs primære oppgave har vært oppfølgingen og kontakt med utbygger. Han ønsker å fortsette videre, noe styret setter pris på .
- Olav Vegå

  Vegå har vært medlem fra da styret ble opprett og ønsker å fortsette . Vegå har hatt låseansvaret som sin hovedoppgave, men driver også med registrering av beboere. Styret er glad for at Vegå har takket ja til å bli med videre.
- Torkil Williksen

  Styret innstiller Williksen som ny styremedlem. Williksen er 55 år, gift og har to voksne barn. Er opprinnelig fra Stjørdal med sivilingeniørutdannelse fra NTH i 1991. Har vært bosatt i Bærum/Asker de siste 25 årene og vært ansatt i Norconsult i Sandvika hele denne perioden. Har i dag rollen som strategisk rådgiver og senior prosjektleder ved Vann-divisjonen.

  Torkil har bodd ved Neselva Hageby (M-blokka) siden innflyttingen i 2022. Har erfaring med styrearbeid/-verv fra fagorganisasjonen Tekna i tre virksomheter og har sittet i styret i to barnehager.

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

- Edvard Maximilian Inghilleri

  Max har vært varamedlem hos oss i 2 år og styret er glad for at han ønsker å bli med videre.
- Javad Jaghori

  Javad har ikke kapasitet til å fortsette som styreleder, men ønsker å bli med videre som vara.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Javad Jaghori	Sandekra 1
Styremedlem	Merete Elisabeth Aulid	Sandekra 11
Styremedlem	Ivar Barlindhaug	Sandekra 12
Styremedlem	Olav Selvåg	Sandekra 11
Styremedlem	Olav George Vegå	Sandekra 4
Varamedlem	Edvard Maximilian Inghilleri	Sandekra 13

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan 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.

Generelle opplysninger om Neselva Hageby 2 Boligsameie
Sameiet består av 93 seksjoner.
Neselva Hageby 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928780236, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:
32 288

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

Neselva Hageby 2 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styremøter
I perioden april 2023- til april 2024, har styret hatt 7 styremøter. De viktigste sakene som har vært behandlet er innenfor følgende områder:

Reklamasjonsarbeid
Det har i perioden gått med mye tid til oppfølging av reklamasjonsarbeider. Spesielt gjelder dette mangler og gjenstående arbeider med utendørsanlegget. Her gjenstår fortsatt noen punkter hvor det viktigste er tiltak knyttet til utbedring av setningsskader utenfor M-blokka.

Vi har også hatt egen gjennomgang av fellesområdene av uavhengig byggkyndig person v/Baard Bakken AS. Det ble utarbeidet en rapport med en del saker som er forelagt entreprenør Alento. Det gjenstår nå kun et punkt i rapporten som ikke er avklart. Noen gjenstående utbedringer vil bli utført til våren.

Avtaler
Heiser:
- Serviceavtalen med Schindler er avsluttet. Ny service- og vedlikeholds avtale er inngått med Heiskompaniet AS. Det er byttet til nye Safeline SL6+ 4G alarmer på alle heisene. Alarmoverføringen skjer via AddSecures løsning.

Gartnertjenester:
- Avtalen med Lundby og Rygg er avsluttet. Avtalen ble automatisk overført til NH2 Boligsameie ved overtagelsen i 2022 og har tjent oss godt under tiden med mye reklamasjonsarbeid. Vi ønsker å se gartnertjenestene i sammenheng med både vintervedlikeholdet (brøyting/strøing) og de generelle vaktmesteroppgavene. Det var derfor naturlig for oss å velge Asker & Bærum Vaktmesterkompani som leverandør også på gartnertjenester

Rør og ventilasjon:
- I og med konkursen til Bravas Engineering, leverandøren på alt av rørsystemer, ble vi ved overtagelsen av anleggene nødt til å velge en ny leverandør. På ventilasjon hadde vi en avtale med Al Blikk og Ventilasjon AS. Rør og ventilasjon er kritisk infrastruktur i byggene og ut til den enkelte leilighet. Vi ønsket derfor å velge en solid leverandør som kunne overta service og vedlikehold for begge fagområdene. Valget falt på Assemblin som er en komplett installasjons- og servicepartner som installerer og vedlikeholder tekniske systemer for luft, vann og energi.

Låssystemer
- Det er inngått en formell avtale med Låssenteret AS om forebyggende vedlikehold på alt av lås, beslag og automatikk

Uforutsette hendelser
Vi fikk to ganger i vinter frostskade på ventilasjonsaggregatet for garasjeanlegget. Begge skadene førte til vannlekkasjer ut i bodområdet i L-bygget. Det første tilfellet førte til at brannalarmen ble utløst i alle blokkene. Ventilasjonsanlegget er nå reparert og utbedret slik at dette ikke skal kunne gjenta seg selv ved sterk kulde.

I en leilighet ble det registrert lekkasje i et sprinklerhode. Sprinklerhodet ble utbedret og lekkasjen var å anse som en spesiell lokal hendelse og ikke en systemsvikt.

Ingen av disse hendelsene har ført til kostnader for sameiet da opprydning og utbedringer er dekket av entreprenør som reklamasjonsarbeider.

Avklaringer med andre sameier
Neselva Hageby 3 boligsameie

- Neselva Hageby 2 boligsameie og Neselva Hageby 3 boligsameie deler felles innkjøring med tilhørende infrastruktur, og har i den forbindelse inngått avtale om kostnadsdeling basert på fordelingsnøkkelen: 93/249 for Neselva 2 og 156/249 for Neselva 3. Dette gjelder kostnader forbundet med vedlikehold, herunder brøyting og strøing av tilførselsveien Sandekra, inkl. containerområdet, samt kostnader forbundet med vedlikehold av belysning. Kostnader forbundet med renovasjon utført av Asker kommune, herunder tømming av containere for restavfall, vedlikehold og årlig rengjøring, fordeles også iht. fordelingsnøkkelen

Parkering-/trafikale utfordringer på Vestre Billingstad

- Neselva Hageby 2 boligsameie har sammen med NH1 og NH3, og boligsameiene Åkerholmen og Bergerløkka samarbeidet om et felles utspill overfor Asker kommune. Dette gjelder primært ift mulighetene for gjesteparkering, men også generelt ift gjeldende norm for antall parkeringsplasser. I kommunen henvises det stadig oftere til parkeringssituasjonen på Billingstad – som en situasjon de folkevalgte ikke ønsker, eller hadde sett for seg. Og i forslag til endring i planbestemmelsene om maks antall p-plasser per bolig, er det nå også lagt inn et minimumskrav!

Avklaringer med byggherre og entreprenør
Styret har hatt mye kommunikasjon og flere møter både med byggherre og entreprenør i perioden. Styret opplever at vi har en god og konstruktiv dialog med begge parter.

Av saker som vi har fått gjennomslag for med byggherren kan nevnes opparbeidelse av noen midlertidige gjesteparkeringsplasser samt oppsetting av ekstra boder for vaskepersonell og felles utstyr for sameiet. Dette er etablert uten kostnader for sameiet.

I tillegg til reklamasjonssaker og løpende avklaringer har styret hatt gjennomgang av tekniske anlegg med entreprenøren og underleverandører, spesielt virkemåter av varmeanlegg og ventilasjon.

Sikkerhet og låssystemer i bodområdet
Det er installert nytt elektronisk låssystem i bodområdene hvor man må benytte adgangsbrikker. Det ble laget 2 brikker pr. leilighet i utgangspunktet. Bodområdene er inndelt i soner for K,L og M blokken. Det gjør at man kun kommer inn til eget bodområde. Den store fordelen er at om en brikke blir meldt tapt, så kan vi enkelt sperre denne brikken i systemet.
Ved brann skal disse dørene åpnes på lik linje med alle rømmingsveier. All inn og utpassering av bodområdene logges, og kan hentes ut av styret ved behov. En slik logg vil bli behandlet konfidensielt og i henhold til norsk lov. Det er ikke en logg for overvåking, men en logg til bruk ved f.eks. tyverier eller annet som initierer en gjennomgang av loggen.
Etter innføringen av det elektroniske låssystemet har vi kun mottat en melding om tyveri. Uansett, så vær oppmerksom på at uvedkommende ikke følger med deg inn i bodområdene.

Måling og fordeling av energikostnadene
Etter mye system feil og hacking av Istas datasystem, ble avregningene dessverre veldig forsinket. Først nå i jan i år fikk vi den første avregningen. Det er inngått avtale om 2 avregninger pr. år, men styret vil vurdere hyppigheten i fremtiden, herunder vurdere å gå over til 1 avregning i året av kostnadshensyn.

Sosiale sammenkomster
Av sosiale sammenkomster kan nevnes Førjulssamlingen ved Vennestoppen den 14. desember. 10-15 personer møtte opp til en hyggelig ettermiddagstime sammen. Det ble servert gløgg, solbærtoddy, pepperkaker og diverse godterier til de minste.

Fremtidige planer:
Det foreligger ikke konkrete planer for vedlikehold utover det som ligger i vedlikeholdsplanene i avtalene med leverandørene. Det nye styret vil utarbeide en vedlikeholdsplan for 24-25.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 551 443.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Neselva Hageby 2 Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 17,15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Neselva Hageby 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Neselva Hageby 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 780 236, KUNDENR. 2143

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 040 020	2 142 028	3 040 000	3 774 000
Andre inntekter		0	397 680	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 040 020**	**2 539 708**	**3 040 000**	**3 774 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-27 495	0	-27 300	-26 790
Styrehonorar	4	-195 000	0	-195 000	-195 000
Revisjonshonorar	5	-9 750	-12 375	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-132 385	-95 471	-105 000	-140 000
Konsulenthonorar	6	-27 288	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-495 826	-248 156	-364 000	-461 640
Forsikringer		-183 519	-131 110	-187 000	-195 740
Kommunale avgifter	8	-999 321	-636 009	-852 000	-1 200 500
Energi/fyring		-385 661	-448 041	-350 000	-388 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 268	-71 104	-260 268	-260 268
Andre driftskostnader	9	-417 272	-267 841	-375 000	-392 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 133 785**	**-1 910 108**	**-2 730 568**	**-3 275 438**
DRIFTSRESULTAT		**-93 765**	**629 600**	**309 432**	**498 562**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 592	2 302	0	0
Finanskostnader	11	-287	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 306**	**2 302**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-80 460**	**631 902**	**309 432**	**498 562**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	631 902		
Fra opptjent egenkapital		-80 460	0		

NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 780 236, KUNDENR. 2143

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 790	6 795
Kundefordringer		-1 005	0
Forskuddsbetalte kostnader		50 012	37 931
Andre kortsiktige fordringer	12	12 021	191 008
Energiavregning	13	80 688	0
Driftskonto OBOS-banken		460 612	1 007 813
Sparekonto OBOS-banken		495 251	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 101 369**	**1 243 546**
SUM EIENDELER		**1 101 369**	**1 243 546**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		551 443	631 902
SUM EGENKAPITAL		**551 443**	**631 902**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 851	56 845
Leverandørgjeld		497 370	418 216
Energiavregning	13	0	136 583
Annen kortsiktig gjeld	14	5 705	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**549 926**	**611 644**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 101 369**	**1 243 546**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 15.02.2024
Styret i Neselva Hageby 2 Boligsameie

Javad Jaghori/s/ Merete Elisabeth Aulid/s/ Ivar Barlindhaug/s/
Olav Selvåg/s/ Olav George Vegå/s/

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

Felleskostnader	2 783 340
Kabel-TV	256 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 040 020**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 495
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 495**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 195 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 335, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Baard Bakken AS, befaring og rapport fellesarealer	-27 288
SUM KONSULENTHONORAR	**-27 288**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-155 522
Drift/vedlikehold elektro	-11 546
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-122 665
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 416
Drift/vedlikehold brannsikring	-143 387
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 255
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 035
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-495 826**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-661 921
Renovasjonsavgift	-337 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-999 321**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-12 465
Vaktmestertjenester	-119 325
Vakthold	-64 009
Renhold ved firmaer	-158 640
Snørydding	-49 766
Andre fremmede tjenester	-1 719
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 335
Andre kontorkostnader	-1 680
Bank- og kortgebyr	-3 343
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-417 272**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 899
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 327
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	366
SUM FINANSINNTEKTER	**13 592**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-287
SUM FINANSKOSTNADER	**-287**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer, strøm desember	12 021
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 021**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-463 890
SUM INNTEKTER	**-463 890**

KOSTNADER

Administrasjon	29 999
Fjernvarme	449 189
SUM KOSTNADER	**479 188**
Uoppgjorte avregninger pr mai 2023	65 391
SUM ENERGIAVREGNING	**80 688**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	-5 705
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 705**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8073889. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24
Selskapsnummer: 2143 **Selskapsnavn:** Neselva Hageby 2 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER
FOR
NESELVA HAGEBY 2 GARASJESAMEIE
Fastsatt av utbygger, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Neselva Hageby 2
Gnr. 32, bnr. 289, i Asker kommune

§ 1
Navn
Sameiets navn er Neselva Hageby 2 Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter eiendommen gnr. 32, bnr. 289, i Asker som er en anleggseiendom bestående av parkeringsplasser og teknisk rom som ligger «under» Neselva Hageby 2 Eierseksjonssameie (gnr. 32 bnr. 288) og delfelt D4.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i 81 sameieandeler med en sameiebrøk på 2/159 pr. parkeringsplass for bil (78 stk.) og 1/159 pr. parkeringsplass for motorsykkel/MC (3 stk.). Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres fritt av utbygger Neselva Hageby 2 AS.

§ 3
Formål
Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte eiendommen, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har ellers lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. Vask av bil skal skje på anvist område. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes med hensyn til Neselva Hageby 2 Boligsameie sine rettigheter til tilliggende areal. Seksjonseiere i Neselva Hageby 2 Boligsameie har adkomstrett gjennom port og kjørebane til sine bodområder.

Delfelt D4, D5, D6, D7 og D8 har adkomstrett gjennom eiendommen og bruksrett til teknisk rom som vist i vedlagte bruksplan - vedlegg 1.

Det er tinglyst erklæringer som sikrer overnevnte rettigheter.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel
Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)
En sameieandel gir bruksrett til enten en eller flere bestemte p-plasser for bil eller motorsykkel/MC i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan - vedlegg 1.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Neselva Hageby 2 Boligsameie og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte
Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Neselva Hageby 2 Boligsameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet.

Utbygger av prosjekt Neselva Hageby 2 AS eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

2. Utleie av p-plass
Parkeringsplassene kan kun leies eller lånes ut til de som den også kan selges til iht. § 7.1.

Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Strøm
Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret.

Styret kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes 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.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Neselva Hageby 2 Boligsameie gjelder også for Neselva Hageby 2 Garasjesameie.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.
Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken slik at en sameier med bruksrett til parkeringsplass for motorsykkel/MC betaler en ½ part av felleskostnadene for en parkeringsplass for bil.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom,
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget,
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg og port
f) renhold av fellesarealer

g) kostnader ved administrasjon, revisjon og styrehonorar.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Overgangsbestemmelser

Garasjeeiendommen inngår i en større utbygging av prosjektet Neselva Hageby.
Sameierne kan ikke gjøre noe som forhindrer utbygger sitt arbeid i å ferdigstille garasjeeiendommen, overliggende bebyggelse og tilliggende garasjeeiendom iht. gjeldende reguleringsplan og godkjent utbygging.

Når tilliggende garasjeeiendom blir ferdigstilt vil den midlertidige adkomsten rives. Ny adkomst vil bli etablert via/gjennom den fremtidige tilliggende garasjeeiendommen nærmere Bergerveien. Det må påberegnes midlertidige omkjøringer og ulemper i perioder i forbindelse med bygging av tilliggende garasjeeiendom. Tidspunkt for ferdigstillelse av tilliggende garasjeeiendom er ikke endelig avklart

Vedtektsbestemmelsen i denne § 17 bortfaller når utbyggingen av Neselva Hageby er ferdigstilt.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser
(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)

ooOoo

V E D T E K T E R

for

Neselva Hageby 2 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Neselva Hageby 2 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst 27.12.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 93 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for boder (heretter bodene eller bodseksjonen) i eiendommen gnr. 32, bnr. 288 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdeler består f.eks. av markterrasser og uteareal for seksjoner på bakkeplan.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For bodseksjonen er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i bodseksjonen, se pkt. 4 og 11.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) 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, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

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. Parkering, bilpoolordning og boder

4-1-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne eier parkeringsplasser i anleggseiendommen gnr. 32, bnr. 289 organisert som et eget tingsrettslig sameie. Rettigheter og plikter fremgår av garasjesameiets vedtekter. Punkt 4-2-2 til 4-1-7 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter og derfor kun til orientering.

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller utbygger Neselva Hageby 2 AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Usolgte plasser eies av utbygger Neselva Hageby 2 AS.

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Neselva Hageby 2 Boligsameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet.

4-1-3 Utleie av parkeringsplass
Parkeringsplassene kan kun leies eller lånes ut til de som den også kan selges til. Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for garasjesameiet.

4-1-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-1-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en sameier, leietaker eller en i husstanden 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. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

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

4-1-6 Gjesteparkering
For hele Neselva Hageby er det avsatt totalt 25 felles parkeringsplasser (langs kollen). Alle eierseksjonssameier innenfor Neselva Hageby har lik bruksrett til plassene og adkomstrett til disse

4-2 Bilpoolordning
(1) Iht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad så skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. Sameiet er forpliktet til å vederlagsfritt stille disse plassene til disposisjon for bilpoolordningen, herunder fri bruk og adkomst og kan ikke fatte vedtak om flytting av plassene til andre steder på sameiets eiendom eller andre begrensninger som vanskeliggjør bruken av plassene for bilpoolordningen.

(2) Denne bestemmelse kan bare endres med samtykke fra utbygger Neselva Hageby 2 AS. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4-3 Boder

4-3-1 Organisering
Sameiets 136 boder er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 94.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett
Bodene eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger Neselva Hageby 2 AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver boligseksjon tinglyst med en realkobling til boligseksjonen. Overskuddsboder eies av utbygger Neselva Hageby 2 AS eller de seksjonseierne som har kjøpt ekstra bod. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-3-3 Kostnadsfordeling
Bodseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (2), 3. ledd.

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) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning 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) 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.

(11) 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. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning 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, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen 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 vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) 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
(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. Brøken for bodseksjonen nr. 94 skal ikke medregnes i sameiebrøken ved fordeling av felleskostnader.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Bodseksjonen skal kun dekke faktiske kostnader eller andel av kostnader som direkte kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
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)
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 en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem 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 møteleder.

(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 fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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

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
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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer 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 innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer 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 punkt 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
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(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 til stedet 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. 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) Møtelederen 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 årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Bodseksjonen har ikke stemmerett.

(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 annet ledd annet 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 deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
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. 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 seksjonseiers ansvar.

11 Neselva Hageby 2 bodsameie (bodseksjonen)
Sameiets boder er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 94. Bodene eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger Neselva Hageby 2 AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver boligseksjon. Overskuddsboder eies av utbygger Neselva Hageby 2 AS eller de seksjonseierne som har kjøpt ekstra bod.

Sameier som har bruksrett til en bod i kjelleren, har én ideell eierandel som utgjør 1/136 av seksjonsnummer 94.

(2) Bodene kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) For bodseksjonen, Neselva Hageby 2 bodsameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Neselva Hageby 2 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 94, med mindre Neselva Hageby 2 bodsameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Neselva Hageby Huseierforening
(1) Neselva Hageby 2 Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde/felt D1 til D8 på Vestre Billingstad. Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt boligsameienes eiendommer utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Vestre Billingstad Fellesarealsameie, skal ligge i ett tingsrettslig sameie mellom boligsameiene innenfor delområde/felt D.

(2) Boligsameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Neselva Hageby Huseierforening og da til det beste for boligområdet innenfor delområde/felt D.

13 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS
(1) Bergerveien 24 AS (felt A1-3), JM Norge AS (felt B1-9), Bergerveien 12 AS (felt C1-2) og Sandekra AS (D1-8), (heretter utbyggerne) eier gnr. 32, bnr. 104 m.fl., i Asker kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad.

Eiendommen/e vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til huseierforeningene eller selskapene som eier fellesareal innenfor prosjektets delfelt og ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne, heretter kalt "Vestre Billingstad Fellesarealsameie".

(2) Utbyggerne har på vegne av delfeltene A1-3, B1-9, C1-2 og D1-8 stiftet VB Drift AS som har påtatt seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Vestre Billingstad Fellesarealsameie.

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. Neselva Hageby Huseierforening er pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Vestre Billingstad Fellesarealsameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene for felleseiendommene, som organiseres gjennom VB Drift AS.

Aksjene i VB Drift AS er inndelt i A- og B aksjer. Aksjer i VB Drift AS overføres vederlagsfritt fra Neselva Hageby 2 AS til Neselva Hageby Huseierforening i to trinn.

I trinn I overføres B-aksjer fra Neselva Hageby 2 AS til Neselva Hageby Huseierforening. Antall aksjer motsvarer avrundet pro rata Neselva Hageby Huseierforeningens totale BRA mot områdets totale BRA. Utregning av BRA skal i alle tilfeller følge reglene som for sameiebrøk. Overføringen av B-aksjer skjer snarest mulig etter første innflytting.

I trinn II overføres A-aksjer etter samme metode som for overføring av B-aksjer. Overføringen av A-aksjer skjer når utbyggingen av området er avsluttet.

Ved fremtidige avvik i BRA plikter Neselva Hageby Huseierforening å vederlagsfritt overføre eller motta fra andre huseierforeninger aksjer slik at rett forhold oppnås.

13 Diverse opplysninger

13-1 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Endringer i vedtektene

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.

13-3 Generelle plikter

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.

ooOoo

Neselva Boligsameie 2
HUSORDENSREGLER
Vedtatt på møtet 29.9.2022

1**. INNLEDNING**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er å anse som et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder for Sameiet.

2. GENERELT

Husordensreglene gjelder Bygg K, L og M på Neselva Hageby 2 i tillegg til omkringliggende fellesareal og garasjearealer.

- Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

- Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden og eventuelle leietakere, at de blir overholdt av disse, og andre som får tilgang til seksjonen.
-
- Generelt gjelder at det skal vises årvåkenhet ved passasje av dører og porter. Ukjente skal henvises til bruk av egen nøkkel eller ringetablå. Dersom ukjente, for eksempel håndverkere, ber om adgang til fellesarealer som gang og garasje, skal vedkommende kontakte styret.

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 24:00 og 08:00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene, eller andre sjenerende forhold, bør i første gang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Dersom forsøk på å løse problemene ikke fører frem, og hvis gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene finner sted, skal dette rapporteres skriftlig til styret.

4. BEBOEISE OG HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE (støy)

Enhver sameier plikter å påse at egen leilighet, garasjeplass og bod brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være ro mellom kl 23:00 – 07:00.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

Bruk av elektrisk drill, banking i vegg eller bruk av annet støyende redskap er ikke tillatt i leiligheten på hverdager før kl 07.00 og etter kl 21.00, og på lørdager før kl 11.00 og etter kl 20.00. På søn- og helligdager skal det være ro.

Ved større private arrangement bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (som sigarettstumper, tomemballasje m.m) fra fellesareal så raskt som mulig etter arrangementet.

Det er strengt forbudt å kaste sneiper over rekkverk på balkonger og terrasser. Dette ansees som forsøpling og er samtidig brannfarlig da det kan treffe brennbart materiale.

5. FELLESOMRÅDER

INNENDØRS
Hovedinngangsdøren skal alltid være låst.

Automatisk døråpner-knapp skal brukes der dette finnes. Dør kan bare åpnes opp med nøkkel dersom døråpner er i ustand. Dør skal ikke holdes igjen med gjenstander eller personer. Nøkkel eller døråpner er det eneste som skal brukes for å styre døren.

Sko bør børstes av ved entre til bygget for å hindre at grus og steiner ødelegger funksjonen i heis og automatiske dører.

Sykler og barnevogner skal ikke settes i fellesarealene innendørs eller i trappeoppgangene. Det henvises til sykkel- og barnevognboder.

Det skal ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodene. Dørene til bodene skal være låst til enhver tid
.
Farlig materiale som giftige, brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr eller lignende må lagres på en sikker måte i bodene. Eksplosive substanser skal ikke lagres i bodene.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene.

For å få et best mulig inneklima er det viktig med god rengjøring. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg ting i fellesområder og ganger, som for eksempel sykler, sko/skostativ, etc. Dette reduserer brannfare og gjør brannvesenets arbeid mer effektivt. Styret forbeholder seg retten til å fjerne gjenstander som er plassert i strid med disse bestemmelsene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Det kan monteres dørkikkert eller byttes dørlås på inngangsdør til leilighet, så lenge det bevarer dørens brann- og lydisolerende egenskaper. Original dørlås må overgis til ny eier ved salg av leilighet.

UTENDØRS
Beboere oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle må bidra til at området i og rundt Sameiets eiendommer holdes ryddig og pent.

Ved benyttelse av fellesarealene utendørs skal det tas hensyn til andre beboere. Enhver må selv rydde opp etter seg og påse at bruk ikke er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill på fellesområde.

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengeklær, tepper, eller lignende fra balkonger eller vinduer.

Parkering av beboeres kjøretøy skal bare skje i garasje. Gjesteparkering er ikke tillatt utenfor anviste plasser. Gjesters kjøretøy må registreres i parkeringstjenesten til sameiet sitt system etter gjeldende regler. Kjøring på gressplen er strengt forbudt.

Av- og pålessing må foregå på en måte som tydelig viser at det er aktivitet ved kjøretøyet innenfor 10 minutter.

6. EGNE BALKONGER

Solskjermingsalternativer skal følge sameiets retningslinjer gitt av styret tidligere. Nærmere informasjon finnere dere på Vibbo. Enhver installasjon som er i strid med sameiets retningslinjer og som endrer byggets fasade, er søknadspliktig og må godkjennes av Sameiet.

Uttrekkbare levegger skal trekkes inn når terrasse/balkong ikke er i bruk.

Kullgrill er ikke tillatt. Elektriske- eller gassgriller kan brukes.

Blomsterkasser på utsiden av balkonggelenderet er ikke tillatt.

Oppsetting av synlig parabolantenne på balkong eller vegg er ikke tillatt.

Søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkongene.

7. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesarealer er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i beholderne i søppelanlegg. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelanlegget unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part.

Avfall skal ikke settes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkonger.
Det er ikke tillatt å sette fra seg inventar og løsøre ved søppelanlegget. Dette nekter Renovasjonsetaten å ta med seg, og vi må betale ekstra for å få det fjernet. Derfor er det kun tillatt å

kaste matavfall og annet organisk avfall (grønn pose), plast, glass/metall-emballasje, restavfall og papir.

Brannfarlig avfall og spesialavfall er strengt forbudt å kaste i søppelanlegget. Kastes det noe annet enn vanlig husholdningsavfall som nevnt over vil styret forsøke å spore opp vedkommende og fakturere for bortkjøring. Det vises til Asker kommunes nettsider for søppelsortering.

8. SKILTING/NØKLER

Den enkelte seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt. Skiltet skal være av samme type og utførelse som resterende skilt. Ved eierskifte bestilles nytt postkasseskilt som sameiet bekoster.

Bytte av skilt eller erstatning av skilt bekostes seksjonseier. Rutiner av bestilling er publisert på Vibbo.

Seksjonseier plikter å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. Se ytterligere info på Vibbo.

Tapte nøkler må meldes til styret. Utgiftene belastes den aktuelle seksjonseier.

9.BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

I hver leilighet er det montert en eller flere brannvarslere i taket. Disse uler når alarmen går i leiligheten eller andre steder i sameiet. Det er strengt forbudt å sette disse ut av funksjon. Gjør man det kan egen og andres brannvarsler bli koblet ut, og liv settes i fare.

Rømningsveier må holdes frie for gjenstander i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappehus kan bli fjernet uten varsel.

DYREHOLD
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Det vises også til Asker kommunes regler for båndtvang. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle uhell i heis/fellesområde innendørs fra hund må umiddelbart vaskes bort av hundeeier.

Dyrets eier er ansvarlig for skader dyret måtte påføre person, eiendom eller andre dyr. Ved gjentatte klager kan styret beslutte å forby hold av dyret såfremt det kan dokumenteres at dyret er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen.

Mating av dyr og fugler på balkong, terrasser og fellesområder er ikke tillatt.

10. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer eller berører røropplegg må kun utføres av autoriserte fagpersoner pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

11. EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE

Eierskifte og/eller utleie skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning (som varsler styret). Ved utleie må styret kontaktes med kontaktinformasjon til leietakeren.

12. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser kan rettes til styret gjennom epost: neselvahageby2@styrerommet.no eller på Vibbo. Styret foretrekker å bli kontaktet på Vibbo. Det er også opprettet en facebookgruppe hvor det utveksles nyttig informasjon.

Eventuell klage på nabo for brudd av husordensreglene eller på grunn av andre spesielle forhold bør først rettes til naboen selv. Fører ikke dette frem skal styret kontaktes.

13. ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leilighet og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av dem/de som har forårsaket skaden.

Brudd på husordensreglene eller annen uaktsomhet kan medføre økonomisk ansvar dersom det medfører kostnader for sameiet eller andre seksjonseiere. Styret kan følge opp slike tilfeller rettslig.



Asker kommune

Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:1000
Dato:22/4-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Veikategori
- Kommunal veg
- Fylkesveg
- Riksveg
- Europaveg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Gang- og sykkelveg, privat
- Gang- og sykkelveg, kommunal
- Gang- og sykkelveg, fylke
- Fortau

Eiendomsgrense
- Sikker eiendomsgrense
- Ikke sikker eiendomsgrense

Vannledning
- I drift
- Nedlagt

Spillvannsledning
- I drift
- Nedlagt

Avløp felles
- I drift
- Nedlagt

Overvannsledning
- I drift
- Nedlagt

Drensledning
- I drift
- Nedlagt

Traktorvei / Sti
- Traktorvei
- Sti

Matrikkelnummer
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr

Bygninger
- Bygning fra før 1950 - verneverdi ikke vurdert
- SEFRAK-bygning tapt

Godkjent byggetiltak
- Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon
- Eiendom

Kum
- Kum

Inntak
- Inntak

Sluk
- Sluk

Kran
- Kran

Utslipp
- Utslipp

Hydrant
- Brannhydrant

Pumpestasjon
- Pumpestasjon

Basseng
- Basseng

Fjernvarmeledning
- Fjernvarmeledning

Veidriftsone
- Polygon

Sykkelruter
- Sykkelrute

Veisperring
- Veisperring

Brøyteroder

Kum med brannventil
- Kum med brannventil

Informasjon - kulturmiljøer

Informasjon - fredete bygninger
- Bygning

Informasjon - lokaliteter

Informasjon - enkeltminner

Bygningsinformasjon
- Bygning

Informasjon - Lokale kulturminner
- Bygning

Informasjon - Bygning
- Bygning

Informasjon - SEFRAK bygning BraArkiv...
- Bygning

Informasjon - Veifar
- veifar

Informasjon - Kulturmiljøer
- Polygon

Kommunegrense

Hovedled og Biled - arealavgrensning...

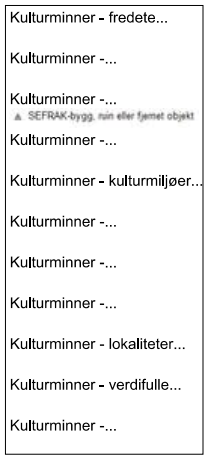
Trafikkmengde (SVV)

Trafikkulykker (SVV)

Lokale kulturminner

Veifar

Kulturmiljøer
- Kulturmiljøer


Kulturminner - fredete...
Kulturminner -...
Kulturminner -...
SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt
Kulturminner -...
Kulturminner - kulturmiljøer...
Kulturminner -...
Kulturminner -...
Kulturminner -...
Kulturminner - lokaliteter...
Kulturminner - verdifulle...
Kulturminner -...

Grunnkart

Asker kommune

Eiendom: 32/288/0/89
Adresse: Sandekra 4
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2025

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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 32/288/0/89
Adresse: Sandekra 4
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

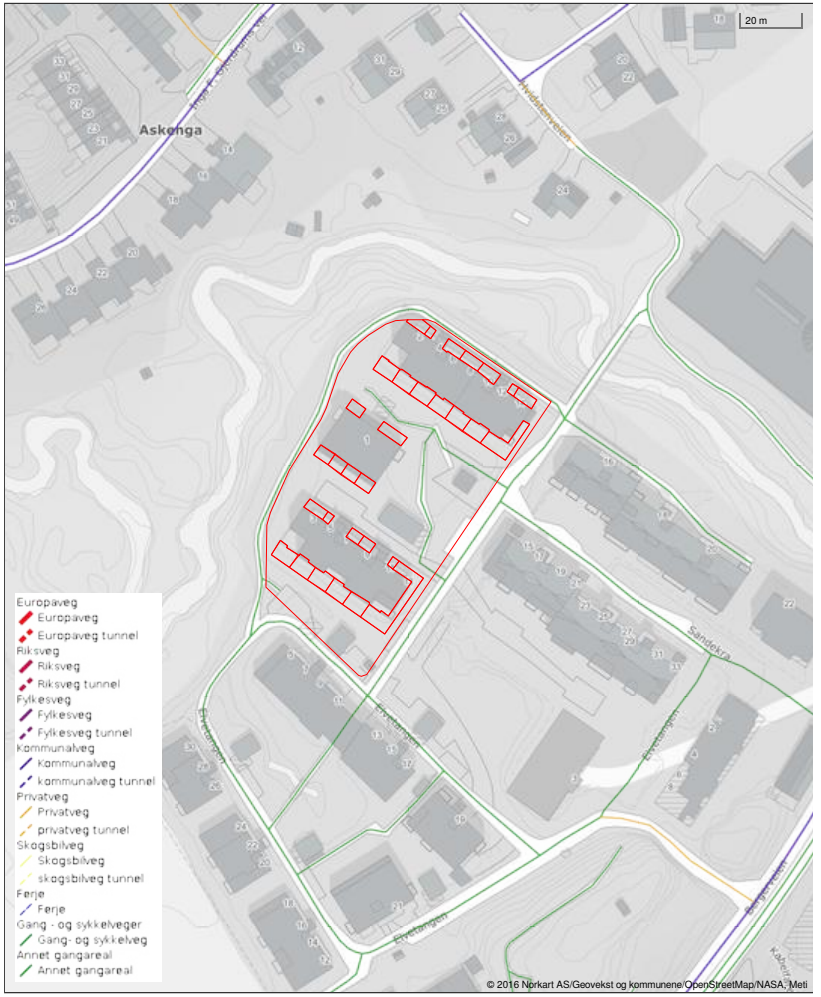
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



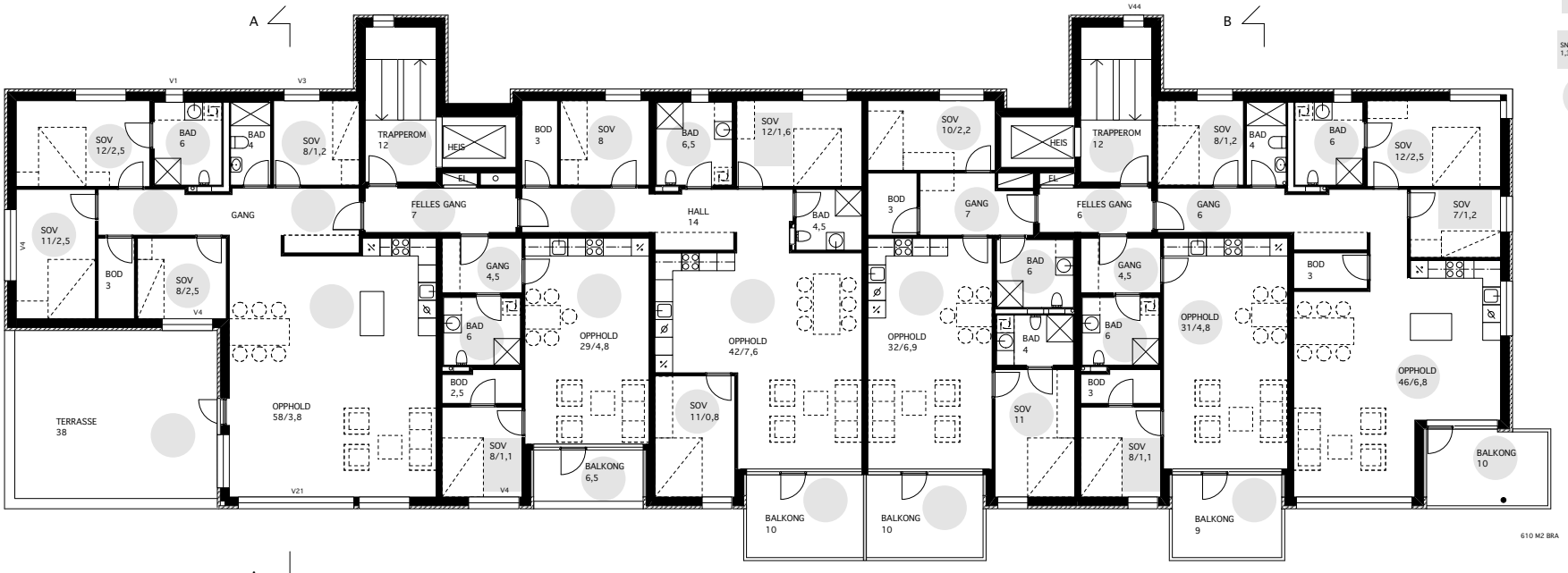
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 15.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 32/288//



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.



SNUKVADRAT 1,5 X 1,5 M

SNUREKTANGEL 1,3 X 1,8 M

SNUSIRKEL Ø= 1,8 M

FASE: RAMMESØKNAD

VEDLEGG E 32

Rev	Revisjonen gjelder	Dato	PRO	KPR
B	DIV. KORR	03.02.20	THE	THE
A	RAMMESØKNAD	01.02.20	THE	THE

Prosjekt: NESELVA HAGEBY 2
Adresse: Sandvika
Gnr.32 Bnr. 113 Asker kommune

Tiltakshaver: Neselva Hageby 2 AS
Adresse: P.B 414, 1302 Sandvika
Tel: 913777391
E-post: ole@vabilsoft.no
Ansvarlig søker:

TOM EDVARDSEN ARKITEKTER
THEAS KONSVEIEN 9, 0369 OSLO
MOB 93 45 45 12 E-post: arkitekt@tomedvardsen.no

Tegn.tittel: HUS M
5.ETASJE

Målt: 1:100	Dato: 01.02.20	Mørkn.:	PRO: THE	KPR: THE
Filnavn:	247-A1-01-1			
Dokum.: 247	Tegn.nr.: A M105			Rev.: B

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUSS S20/1915	GBNR 32/113 L36557/22	12.12.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/1915

Delegasjonssak: 22/2699

32/288 (tidl. 32/16, 32/113) Hus M - Ferdigattest - Nybygg boligblokk i 6 etasjer
Sandekra 2-14 Tiltakshaver: Neselva Hageby 2 AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 08.11.2022.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator - tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler - tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: The AS, Korsvoll terrasse 14A, 0881 OSLO
Kopi: Neselva Hageby AS, Postboks 414, 1302 SANDVIKA

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Utskriftsdato: 15.05.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	288	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	89
Adresse	Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	420 997,47 kr
Renovasjon	180 842,93 kr
Vann	399 986,10 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

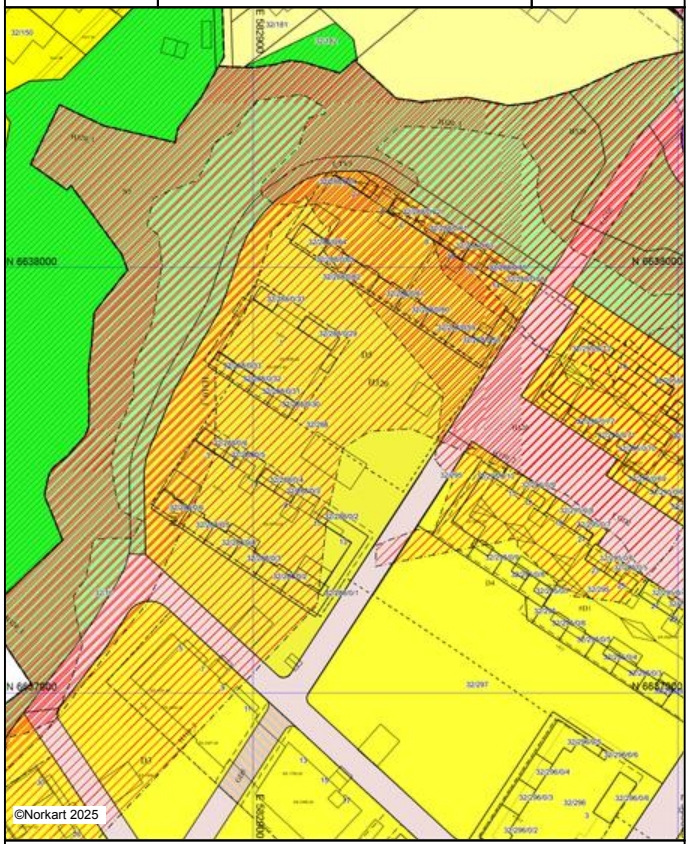
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/288/0/89
Adresse: Sandekra 4
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Gangveg
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
- Naturområde
- Turveg
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 15.05.2025

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	288	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	89
Adresse	Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD								

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
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- 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** 6 263 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** BS8
	Delareal 6 264 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 6 189 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal 217 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 290 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_1

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202011101
Navn	Holmen - Slependen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 815 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** B7
	Delareal 1 450 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** GG

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202014003
Navn	Vestre Billingstad
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6143/2014003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 263 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** D5
	Delareal 5 585 m^2 **RPHensynsonenavn** H310_2 **Faresone** Ras- og skredfare
	Delareal 1 306 m^2 **RPHensynsonenavn** H310_1 **Faresone** Ras- og skredfare
	Delareal 3 586 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 1 335 m^2 **RPHensynsonenavn** H320_ **Faresone** Flomfare

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 288, Seksjonsnr 89	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Sandekra 4, gatenr 1121	**Grunnkrets:**	304	Askenga
(fra bruksenhet)	1396 Billingstad	**Valgkrets:**	2	Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	27.12.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	109/6 770
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	5 276,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
16528	04 - Kommune	Neselva Hageby, trinn 1	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	07.03.2023		
Oppdatert:	20.01.2025	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=16528	

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/32/288	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/32/288/0/1	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/2	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/3	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/4	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/5	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/6	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/7	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/8	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/9	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/10	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/11	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/12	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/13	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/14	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/15	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/16	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/17	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/18	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/19	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/20	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/21	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/22	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/23	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/24	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/25	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/26	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/27	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/28	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/29	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/30	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/31	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/32	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/33	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/34	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/35	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/36	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/37	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/38	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/39	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/40	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/41	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/42	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/43	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/44	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/45	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/46	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/47	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/48	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/49	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/50	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/51	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/52	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/53	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/54	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/55	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/56	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/57	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/58	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/59	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/60	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/61	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/62	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/63	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/64	0,0

			Mottaker	3203/32/288/0/65	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/66	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/67	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/68	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/69	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/70	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/71	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/72	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/73	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/74	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/75	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/76	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/77	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/78	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/79	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/80	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/81	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/82	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/83	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/84	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/85	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/86	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/87	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/88	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/89	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/90	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/91	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/92	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/93	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/94	0,0
Seksjonering	Forretning:	30.11.2021	Avgiver	3203/32/288	-985,3
	Matrikkelført:	09.12.2021	Berørt	3203/32/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/46	0,0

Etablert/Endret	3203/32/288/0/47	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/48	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/49	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/50	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/51	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/52	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/53	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/54	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/55	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/94	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/1	122,2
Mottaker	3203/32/288/0/2	47,2
Mottaker	3203/32/288/0/3	55,7
Mottaker	3203/32/288/0/4	55,7
Mottaker	3203/32/288/0/5	47,2
Mottaker	3203/32/288/0/6	65,4
Mottaker	3203/32/288/0/29	33,3
Mottaker	3203/32/288/0/30	24,5
Mottaker	3203/32/288/0/31	23,2
Mottaker	3203/32/288/0/32	23,2
Mottaker	3203/32/288/0/33	43,8
Mottaker	3203/32/288/0/58	101,2
Mottaker	3203/32/288/0/59	46,5
Mottaker	3203/32/288/0/60	63,1
Mottaker	3203/32/288/0/61	63,2
Mottaker	3203/32/288/0/62	63,0
Mottaker	3203/32/288/0/63	46,5
Mottaker	3203/32/288/0/64	60,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sandekra 4	H0501	Bolig	109,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	673,0	Rammetillatelse:	07.07.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3 507,0	Igangset.till.:	09.11.2020
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme	BRA annet:		Ferdigattest:	12.12.2022
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	3 507,0	Midl. brukstil.:	17.03.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	36
Bygningsnr:	300815552			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

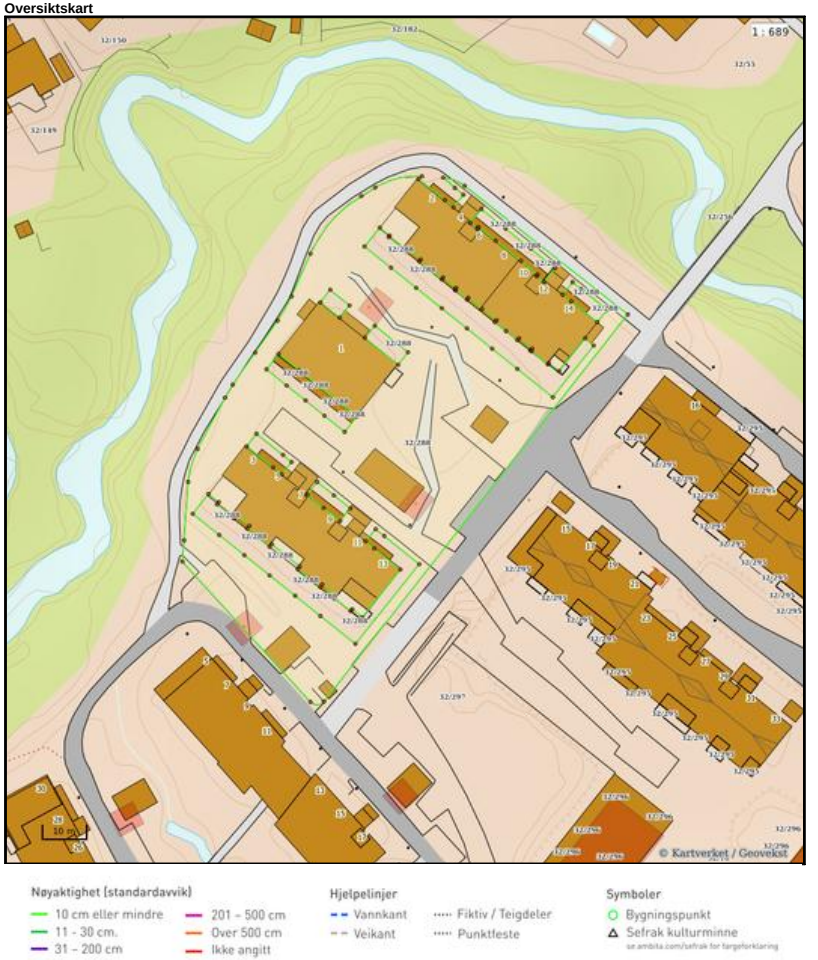
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H05	6		610,0		610,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 32, Bruksnummer 288, Seksjonsnummer 89 i 3203 ASKER kommune

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 5 276,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 021,91	582 919,30	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 017,77	582 925,56	2,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 016,42	582 927,61	3,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 019,34	582 929,54	2,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 020,69	582 927,49	3,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 022,77	582 924,72	5,13m	Terrengmålt	10	8,60	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 021,40	582 929,59	46,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
8	6 637 996,21	582 968,30	109,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
9	6 637 904,48	582 908,88	3,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	2,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 637 904,09	582 905,85	42,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 637 932,54	582 874,69	4,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 637 937,29	582 874,67	12,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 637 950,28	582 874,37	7,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	18,40	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 637 957,80	582 875,80	12,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 637 969,70	582 880,81	3,31m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	32,23	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 637 972,67	582 882,27	8,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 637 980,25	582 886,57	8,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 637 987,77	582 890,94	6,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	-30,40	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 637 993,42	582 893,51	10,38m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 638 003,25	582 896,84	17,36m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	28,55	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 638 017,04	582 906,95	3,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 638 019,18	582 909,88	10,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	18,05	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 638 022,64	582 920,01	1,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 949,90	582 900,97	3,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 952,90	582 902,95	4,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 950,31	582 906,87	4,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 947,72	582 910,79	3,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 944,72	582 908,81	4,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 947,31	582 904,89	4,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 940,73	582 914,85	3,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 943,65	582 916,78	2,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 942,29	582 918,83	10,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 936,78	582 927,18	22,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 917,84	582 914,66	10,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 923,35	582 906,32	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 927,32	582 900,31	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 931,29	582 894,31	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 935,26	582 888,30	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 939,23	582 882,29	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 943,36	582 876,03	5,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 948,03	582 879,12	2,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

13	6 637 946,44	582 881,54	0,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 637 945,93	582 881,21	4,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 943,40	582 885,05	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 637 943,23	582 885,30	0,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 637 943,82	582 885,68	3,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 637 941,78	582 888,77	0,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 637 941,19	582 888,38	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 637 939,43	582 891,05	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 637 937,67	582 893,72	0,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 637 938,25	582 894,11	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 637 936,04	582 897,45	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 637 933,84	582 900,78	0,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 637 933,26	582 900,40	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 637 931,49	582 903,07	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 637 929,73	582 905,74	0,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 637 930,31	582 906,12	3,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 637 928,27	582 909,21	0,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 637 927,69	582 908,82	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 637 927,52	582 909,07	4,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 637 924,99	582 912,91	0,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 637 925,49	582 913,24	2,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 637 923,89	582 915,66	13,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 637 935,24	582 923,16	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 637 939,37	582 916,90	2,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 976,77	582 889,48	4,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 980,36	582 891,85	5,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 977,21	582 896,60	5,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 974,24	582 901,11	5,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 971,26	582 905,61	5,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 968,12	582 910,37	4,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 964,53	582 908,00	5,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 967,67	582 903,24	5,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 970,65	582 898,74	5,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 973,63	582 894,23	5,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 985,70	582 910,60	3,51m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 988,63	582 912,53	9,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 983,39	582 920,46	3,51m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 980,47	582 918,53	9,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 959,38	582 886,62	3,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 962,30	582 888,55	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 958,17	582 894,80	2,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 956,81	582 896,86	3,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 953,89	582 894,93	2,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 955,25	582 892,87	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 999,28	582 953,54	3,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 002,20	582 955,47	2,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 000,85	582 957,52	7,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 996,77	582 963,70	3,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 993,85	582 961,77	7,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 997,93	582 955,59	2,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 992,71	582 900,01	3,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 995,63	582 901,94	5,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 992,60	582 906,53	3,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 989,67	582 904,59	5,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 013,26	582 931,56	3,95m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 016,56	582 933,74	6,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 012,75	582 939,50	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 008,79	582 945,51	6,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 004,98	582 951,26	3,95m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 001,68	582 949,09	2,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 002,84	582 947,33	0,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 638 003,22	582 947,58	4,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 638 005,87	582 943,58	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 638 009,83	582 937,57	4,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 638 012,48	582 933,57	0,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 638 012,10	582 933,32	2,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 005,89	582 908,71	5,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 010,39	582 911,69	2,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 008,85	582 914,03	0,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 008,52	582 913,81	4,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 005,92	582 917,73	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 005,76	582 917,98	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 006,18	582 918,25	3,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 638 004,14	582 921,34	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 638 003,72	582 921,07	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 638 001,96	582 923,74	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 638 000,19	582 926,41	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 638 000,61	582 926,68	3,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 637 998,57	582 929,77	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 637 998,15	582 929,49	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 997,99	582 929,74	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 637 996,22	582 932,41	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 637 996,64	582 932,69	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 637 994,43	582 936,03	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 637 992,23	582 939,36	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 637 991,81	582 939,09	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 637 990,05	582 941,76	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 637 988,29	582 944,43	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 637 988,70	582 944,70	3,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 637 986,66	582 947,79	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 637 986,25	582 947,51	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 637 986,08	582 947,76	4,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 637 983,54	582 951,60	0,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 637 983,88	582 951,82	2,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 637 982,28	582 954,24	9,26m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 637 990,01	582 959,35	2,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 637 988,63	582 961,44	14,66m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 637 976,39	582 953,35	10,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 637 981,91	582 945,01	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 637 985,88	582 939,00	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 637 989,85	582 932,99	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 637 993,82	582 926,99	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 637 997,78	582 920,98	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 638 001,75	582 914,97	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 56-0219/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sandekra 4 1396 BILLINGSTAD

Betegnelse: Gnr 32, bnr 288, snr 89 (ideell andel 1/1) / Gnr 32, bnr 289 (ideell andel 2/159) i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no