NORDVIK

Østhellinga 20

1 soverom | 87 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Østhellinga 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
68	Vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.03.2026

Nøkkelinformasjon



Topp- og endeleilighet med to uteplasser, fjordutsikt, 2 bad og garasje. Rolig beliggenhet nært buss, tog og butikk

Prisantydning	**5 150 000,-**
Omkostninger	**133 250,-**
Totalpris	**5 408 383,-**
Fellesgjeld	**125 133,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 583,-**
BRA-i	**87 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Østhellinga 20, presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.

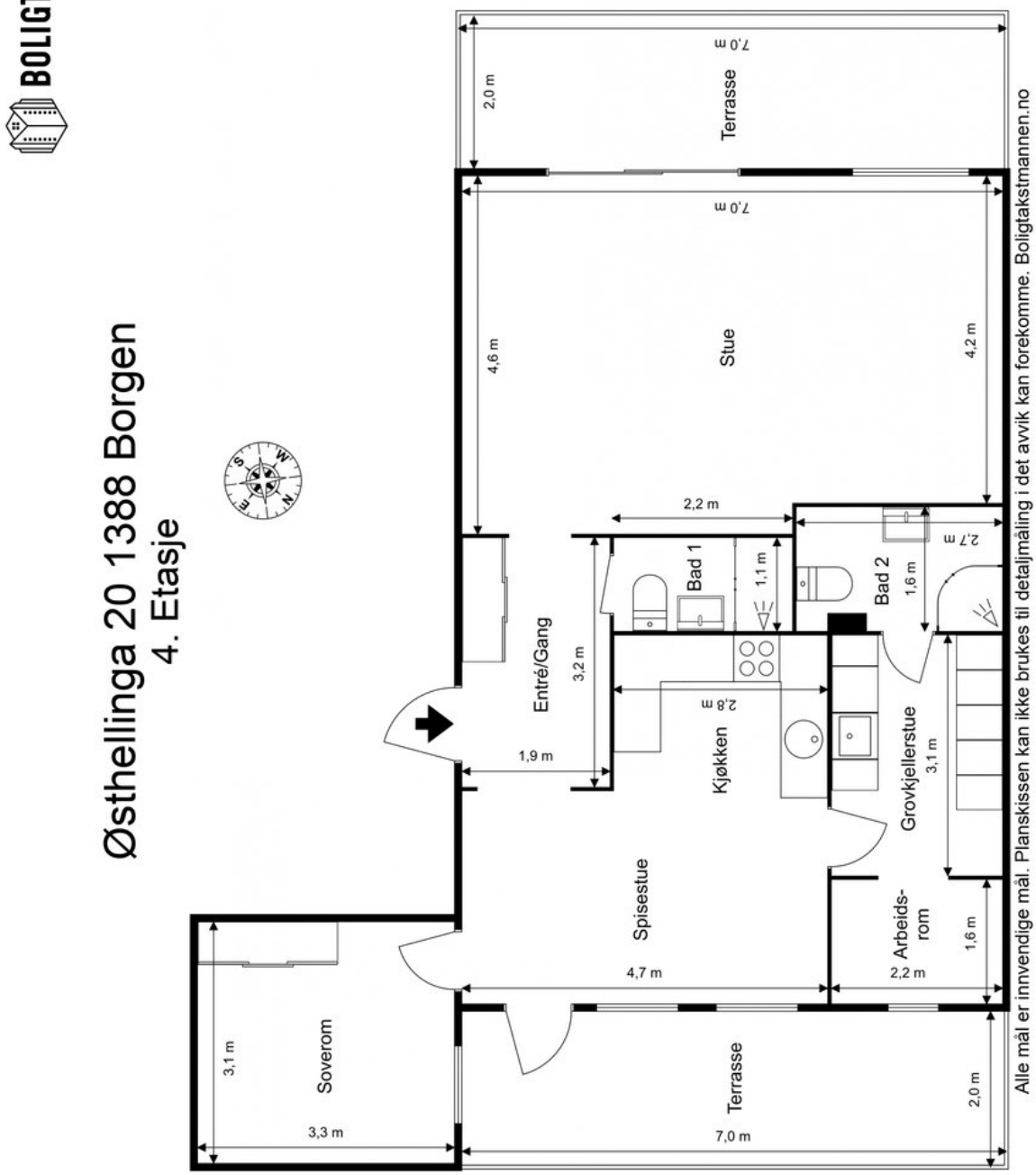
Leilighet med attraktiv beliggenhet i rolige og etablerte omgivelser på Borgen i Asker. Her bor du med flott utsikt, gode solforhold og nærhet til vakker natur. Området byr på turmuligheter i blant annet Vardåsen og ved Bondivann, samt kort vei til slalåmbakke og lysløype. Samtidig er det gangavstand til tog, buss og butikker, samt nærhet til Asker sentrum.

Høydepunkter:

- Opprinnelig 2 soverom med enkel mulighet for reetablering
- Topp- og endebeliggenhet med lite innsyn
- Gjennomgående leilighet med to gode uteplasser
- Flott utsyn mot grønne omgivelser, samt utsikt til fjorden og Oslo
- To bad og romslig stue med fleksible møbleringsmuligheter
- Disponerer bod på ca. 4,6 kvm
- Garasjeplass

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 87 kvm


















SINGER









































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0021/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Østhellinga 20, 1388 BORGEN
Gnr 6, bnr 415, snr 144 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Liv Hilde Hole

Kjøpesum og omkostninger
5 150 000,- (Prisantydning)
125 133,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 275 133,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
131 870,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 408 383,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 421 383,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer og innhold
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 14 kvm

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré/gang, to bad, grovkjøkken/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, arbeidsrom og soverom.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 14 kvm. Nordøstvendt delvis overbygd terrasse ved spisestuen.
TBA: 14 kvm. Sydvestvendt delvis overbygd terrasse ved stuen.

2. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod på ca. 4,6 kvm merket med nr. 41.
Total BRA: 5 kvm.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 05.03.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Arbeidsrom er byggemeldt som kott og er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

Intervju med selger:
Selger trekker frem leilighetens gode utsikt og svært gode solforhold, kombinert med en beliggenhet som gir enkel tilgang til både natur og hverdagsfunksjoner. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon og dagligvarebutikker, noe som gjør hverdagen praktisk og effektiv.

Nabolaget beskrives som trygt, veletablert og sosialt, med hyggelige naboer og et veldrevet sameie. Selger har bodd her i hele 35 år og understreker at trivselen har vært så høy at det har vært vanskelig å se for seg å flytte langt unna området.

Nærområdet byr på et bredt tilbud: Bondivann stasjon og bussforbindelser nås på ca. 8 minutters gange, med hyppige avganger både mot Asker sentrum og videre til Oslo. Det er gangavstand til to matbutikker, barnehager samt barne- og ungdomsskole. I tillegg ligger slalåmbakke, lysløype og flotte turterreng kun ca. 10 minutters gange unna. Asker sentrum nås raskt med buss eller tog.

Av favoritturer i nærområdet nevner selger blant annet Vardåsen, Semsvann, Dikemark, Solli, Vestmarka og Vollen, som samlet gir rike muligheter for turer året rundt.

Standard
Entré
Leiligheten har adkomst via felles trappegang og entré/gang med parkett på gulv, malte overflater på vegger og malt himling. Gangen er utstyrt med callinganlegg med kamera og skyvedørsgarderobe med speildører, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Stue
Leiligheten har en romslig stue med parkett på gulv, malte overflater på vegger og malt himling. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til flere soner. Det er utgang til den sydvestvendte terrassen, som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Den innerste delen av stuen var opprinnelig et soverom, men er i dag åpnet opp for å gi en større stueløsning.

Spisestue
Spisestuen ligger i åpen tilknytning til kjøkkenet og er et romslig og innbydende oppholdsrom. Store skyvedører gir rikelig med lysinnslipp og åpner opp mot uteplassen. Herfra kan man nyte flott utsikt mot fjorden og videre inn mot Oslo. Det er god plass til spisebord med sitteplasser for både familie og gjester.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, og byr på godt med skap- og benkeplass med både over- og underskap. Det er belysning under overskapene og fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps, svingbart blandebatteri i krom. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr med induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap plassert i nisjer i innredningen. Komfyr medfølger ikke ved salget.

Grovkjøkken/vaskerom
I tilknytning til både kjøkkenet og det ene badet er det etablert et praktisk grovkjøkken/vaskerom. Rommet har beleggfliser på gulv og malte overflater på vegger og himling. Innredningen består av benkeplate i tre med nedfelt servant i stål og ettgreps blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har god oppbevaringsplass til blant annet sengetøy, håndklær, vaskeutstyr og lignende.

Soverom
Leiligheten har i dag et soverom med adkomst fra spisestuen. Soverommet har plass til dobbeltseng og er innredet med skyvedørsgarderobe samt ekstra skap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Opprinnelig er leiligheten en 3-roms med to soverom, der det andre soverommet var etablert i deler av stuen. Dette soverommet er i dag fjernet for å få en romsligere stue, men kan reetableres hvis ønskelig.

Bad 1
Leilighetens første bad er innredet med fliser på gulv og vegger. Badet er utstyrt med servant, gulvmontert toalett og dusjsone med skyvedører. Planløsningen er arealeffektiv og gir god utnyttelse av rommet. Det er anbefalt å installere dusjkabinett, grunnet at våtrommet ikke har tettesjikt/membran utover minstekravet ved byggeår.

Bad 2
Leilighetens andre bad har fliser på gulv og vegger. Badet har servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og belysning over, samt gulvmontert toalett. Dusjløsningen er etablert med dusjkabinett. Det er varmekabler i gulv som bidrar til god komfort. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett, grunnet manglende membran.

Lagringsplass
Leiligheten disponerer en bod beliggende i byggets 2. etasje på ca. 4,6 kvm.

Parkering
Leiligheten disponerer én biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i underetasje til bygget. Iht. garasjevedtektene har hver husstand rett til minst én garasjeplass. Man får tildelt en fast plass, men styret avgjør hvilken plass man får tildelt.

Det er mulighet for å leie ekstra parkeringsplass for ca. 400,- pr. mnd. Megler har ikke undersøkt om det er ventelister for ekstra parkeringsplass.

Sameiet har også et antall plasser med elbil ladere, mot et tillegg på kr 400,- pr. mnd. for bruken av disse ladeboksene. Her blir strømforbruket målt pr. lader, og strømkosten belastet den enkelte bruker. Kostnad for strømforbruk ved lading betales direkte til leverandør av avtalen via app.

Det er godt med gjesteparkeringsplasser på feltet.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om at følgende utbedringer og påkostninger er gjort i leiligheten:
- Ny innredning på hovedbad
- Alle vegger malt
- Nytt gulv på kjøkken og vaskerom
- Satt inn stort vindu på lite rom
- Tatt ut hele veggen på kjøkkenside og satt inn skyvedør i hele front på kjøkkenside
- Skiftet en markise og skiftet stoff på begge markiser på stueside

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i mai 2014. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

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

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

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Toppleilighet beliggende i 4. etasje i boligbygg fra 1972. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med murpuss og liggende panel. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Vannledninger i kobber og jern. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelig på baderom 2. Varmtvannsbereder er felles i bygget. Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på baderom.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang. Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget montert etter 01.01.1999.

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 0
TG-1: 7
TG-2: 8
TG-3: 2
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-3 med estimat på utbedringskostnad:
- Bad 1: Manglende tettesjikt (membran). Kr. 100.000-200.000 (gjelder kun for å etablere tettesjikt/membran). Frem til det monteres ny tettesjikt anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
- Bad 2: Manglende tettesjikt (membran). Kr. 100.000-200.000 (gjelder kun for å etablere tettesjikt/membran). Frem til rommet eventuelt oppgraderes med ny tettesjikt, anbefales fortsatt kun bruken av dusjkabinett slik at man begrenser overflater for belastning med fritt vann.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Kjøkken: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
- Avløpsrør: Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år.
- Vannledninger: Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Bad 1: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
- Bad 2: Det er påvist at høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til gulvåpningen mot det andre baderommet er mindre enn 25 mm. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Varmtvannsbereder: Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Til informasjon er rekkverket på terrassene lavere enn dagens forskriftskrav.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Stor bokreol i stue
- Fryseskap i stål (2,05 m)
- Kjøleskap i stål (2,0 m)
- Oppvaskmaskin i stål
- Lampe over spisebord i kjøkken

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Komfyr på kjøkkenet

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Styregodkjennelse må foreligge minst 14 dager før leietakeren skal flytte inn. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp ved bruk av elektrisitet. Det er varmekabler i gulvet på bad 2.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 312 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 583,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter (vann og avløp), bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, drift og vedlikehold, vaktmester, avdrag og renter på andel fellesgjeld, varmtvann, grunnpakke tv/internett fra Telia, trappevask.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnad blokkene kr 462
Avdrag rehab garasje ny kr 94
Felleskostnad blokkene - strøm varmtvann kr 358
Innbetaling periodisk vedlikehold blokker kr 255
Felles basiskostnad forsikring/vedlikehold kr 486
Felleskostnad felles drift kr 1 315
Avdrag lån rehabilitering blokker kr 662
Felleskostnad blokkene - vann- og avløpsavgift kr 1 022
Renter lån rehab garasje ny kr 355
Renter lån rehab blokker kr 374
Parkering Østhellinga øvre plan 71, fast plass kr 200

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kr 3 679,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer gebyr for renovasjon. Fakturering skjer kvartalsvis.

Gebyr for vann og avløp er inkludert i månedlige fellesutgifter.

Andre utgifter
Grunnpakke for tv og internett fra Telia er inkludert i fellesutgiftene. Mulighet for å oppgradere hastighet på nettet og kanalpakke med faktura direkte fra Telia.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 175 087
Som sekundærbolig: kr 4 700 346

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Kullebunn Boligsameie, orgnr. 971262311

Om sameiet
Leiligheten er tilknyttet Kullebunn Boligsameie med org.nr 971 262 311. Sameiet ligger på gnr. 6, bnr. 415 i Asker kommune.

Boligselskapet består av 236 seksjoner; 119 terrasseleiligheter, 116 rekkehus og 1 møterom.

Forretningsfører er ABBL.

Hjemmeside: https://kullebunn.no/

Styret opplyser i mail til megler 25.02.2026 at det ikke er planlagt noe opptak av lån eller økte fellesutgifter per nå, men at det er et eldre sameie fra 70-tallet med behov for vedlikehold i årene som kommer.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp i 2024:
- Utebelysning: Utskifting til Led armaturer i deler av internt veinett.
- Garasjeanlegg: Komplettering av nye Led armaturer i garasjeanlegg.
- Tak på blokkene: Utbedring og bytte av enkelte taksluk, røykluker og ventilasjonsvifter. I denne forbindelse fikk vi også en vurdering av takets forfatning. Takene er i god stand.
- Grøntanlegg: Revisjon av vedlikeholdsplan med tilhørende felling og beskjæring av trær.
- Forsikringssaker: Fulgt opp forsikringssaker for seksjonseiere og sameiet.
- Brannsikringstiltak blokkene: montert brannvarslere
- Utendørs strømforsyning: utbedring av kabelstrekk
- Dugnad: Utvidet dugnad med maling av rekkverk og rensk av kratt mellom rekkehusene
- Utplassering av radonmålere.
- Elbilplasser: Det har ikke vært behov for installasjon av ytterligere elbilladere. Det er fortsatt ledige plasser. Ingen venteliste for å få plass.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:
Styret forholder seg til vedlikeholdsplan av 03.08.2022 utført i samarbeid med teknisk avdeling hos ABBL.
De vedlikeholdstiltak for 2025 er:
- Utskifting av enkelte røykluker og ventilasjonsvifter
- Utrede eventuelt behov for utskifting av varmtvannsberedere i blokkene
- Vedlikehold av belegg på gulv garasjeanlegg
- Fornye lekeplass mellom rekkehusene i Kullebunn
- Rørinspeksjon stikkledninger avløp
- Oppfølging av Radonmålinger
- Fasadevask av blokkene, gavl.
- Fellesboder: Fjerning av hensatte sykler

Kommende 5-års periode:
Sameiet er godt drevet, men står ovenfor noen år med noen til dels store vedlikeholdsprosjekter. Utfordringen blir å finne de mest lønnsomme løsningene og samtidig få utført både pålagte og generell vedlikehold. Det sittende styret er på god vei til å finne en grei prioritering, men samtidig ser vi at enkelte oppgaver er kostbare. Dette gjelder blant annet nytt brannvarslingssystem i blokkene og utskifting av varmtvannsberedere.

For å opprettholde en tilfredsstillende likviditet anbefaler forretningsfører at vi ikke øker gjelden utover nåværende nivå. Styret håper derfor de respektive vedlikeholdsfondene øker og skaper nytt handlingsrom for kommende vedlikehold. Dette gjelder både for rekkehusene og blokkene.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 125 133,-pr. 13.02.2023

Lånenummer: 96660137227, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 265
Saldo per 13.02.2026: 14 227 427
Andel av saldo: 55 277
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 29.02.2048)

Lånenummer: 96660137235, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 13.02.2026: 7 804 202
Andel av saldo: 63 180

Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 30.09.2033)

Lånenummer: 96660137243, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 13.02.2026: 1 718 272
Andel av saldo: 6 676
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 29.02.2032)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 430,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste årsresultat med overskudd på kr 1 724 626,-.

Resultatet er i store trekk som forventet, med unntak av lavere kostnader til lønn, lavere energi kostnader og mindre kostnader til forsikring. Blokkene har utført nødvendig vedlike hold av ventilasjon, noe som førte til noe høyere kostnader for vedlikehold. Det er positivt resultat for drift av blokker og felles. Blokkene har redusert disponible midler, da overskuddet er lavere enn betalte avdrag i løpet av året.

I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 1 730 100,-. Årsresultat for 2024 og budsjett for inneværende år vil bli fremlagt på årsmøte for 2025.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Normalt gjennomføres en årlig dugnad før 17. mai.

Vedlikehold innenfor den seksjon som den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til påhviler den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også vedlikehold av seksjonens inngangsdører, verandadører og vinduer samt ytterside av vegg mot terrasse eller veranda.

Dyrehold
Det er anledning til å holde hund. Hunden skal til enhver tid være merket med eierens navn og adresse. Hunden skal luftes utenfor boligsameiets område. Hunden skal føres i bånd innenfor boligsameiets område.

Det er ikke tillatt å anskaffe katt.

Det er ikke tillatt å la husdyr løpe fritt omkring innenfor boligsameiets område.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441930

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 74 248 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på totalt 74.249 m2. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Fellesarealene fremstår som pent opparbeidet og nøye planlagt for beboernes trivsel. Det er asfalterte gangveier, velstelte plenarealer, sittegrupper, fine lekeplasser, en flott fotballbane, samt flere andre lekearealer.

Leiligheten har to flotte uteplasser, med en i hver ende. Fra spisestuen er det utgang til en nordøstvendt, delvis overbygd terrasse på ca. 14 kvm. Terrassen byr på en flott panoramautsikt over nærområdet, fjorden og videre inn mot Oslo. Det er en stor skyvedør fra spisestuen og ut, noe som gjør at du og bringer den nydelige utsikten inn. Her er det god plass til utemøbler, og som rekkverk er det montert en blomsterkasse.

På den andre siden er det en sydvestvendt, delvis overbygd terrasse på ca. 14 kvm med utgang fra stuen. Her sitter man lunt og tilbaketrukket med utsikt mot grønne omgivelser, og med minimalt innsyn. Dette fordi det er den øverste blokken på feltet. Terrassen har gode solforhold utover ettermiddagen og kvelden. Her er det montert to markiser som skjermer for solen på varme dager.

Selger opplyser om at det er sol fra soloppgang til rundt kl. 10.30 ved kjøkkensiden. Midtsommers får du solen rundt kl. 10.30 ved stuesiden til den går ned ca. kl. 21.30.

Adkomst
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

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 et område som kombinerer idyllisk natur med nærhet til alt! Østhellinga 20 har en flott beliggenhet i et rolig, trafikkskjermet og etablert boligstrøk på Borgen i Asker. Her bor du i et fredelig nabolag hvor rådyrene stadig titter innom, og hvor du kan nyte livet på terrassen mens solen lyser opp omgivelsene langt utover ettermiddagen. Til tross for den landlige atmosfæren, er du kun en 8 minutters kjøretur fra Asker sentrum.

Fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter
For den turglade finnes det utallige stier og naturopplevelser rett utenfor døren. En av de mest populære er turen opp Vardåsen, hvor du belønnes med en spektakulær utsikt over Asker. Foretrekker du en rolig spasertur, er det kort vei til Bondivann hvor du kan ta en dukkert på varme sommerdager. Vinterstid ligger Vardåsen slalåmbakke rett i nærheten, perfekt for ski- og snowboardentusiaster!

Alt du trenger i nærheten
Dagligvarehandelen kan gjøres på både Coop Extra og Rema 1000 som ligger like ved. For barnefamilier er det flere barnehager i området – én like ved bygget og én ved bussholdeplassen. Offentlig kommunikasjon er også svært tilgjengelig: Bondivann togstasjon ligger kun 10 minutter unna til fots, og du har busstopp kun fem minutter unna. Bussen tar deg til Asker sentrum og har hyppige avganger. Ønsker du en lengre spasertur, kan du nå Asker stasjon i sentrum på en halvtime.

Her får du en perfekt kombinasjon av naturskjønn beliggenhet, gode rekreasjonsmuligheter og en praktisk hverdag!

Bebyggelse
Området består for det meste av villabebyggelse, rekkehus og leiligheter.

Skoler og barnehager
Østhellinga barnehage
Norlandia Lilleborgen naturbarnehage
Borgen Skog barnehage
Søndre Borgen barnehage

Rønningen skole
Borgen ungdomsskole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.01.1977.

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

Leiligheten er opprinnelig en 3-roms, der det andre soverommet var etablert i stuen. Dette rommet er i dag fjernet for å få en større stue, men kan reetableres hvis ønskelig.

Rommet som i dag benyttes som arbeidsrom er opprinnelig byggemeldt som kott. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei med vedlikeholdsansvar for sameiet. Den private stikkveien går over eiendommen til sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse, felles grøntareal, felles avkjørsel, privat vei, felles lekeareal, offentlig friområde, konsertert småhusbebyggelse, felles parkeringsplass, gangvei, gang-/sykkelvei i henhold til reguleringsplan Askerlia 3 (id 022023), datert 15.03.1972 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse iht. kommuneplan for Asker 2023-2035.

Videre ligger deler av eienedommen i område for nåværende blå/grønnstruktur, hensynssone H560_1 for bevaring naturmiljø og hensynssone H370_1 og _2 for høyspenningsanlegg.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Dagboknr 27897, tinglyst 11.10.1984, type heftelse: Pantsettelseserklæring kr 15 000,- til sikkerhet for betaling av fellesutgifter til Sameiet.

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

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr 10090, tinglyst 09.07.1974, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn. Med flere bestemmelser - Asker kommune har rett til å føre elektriske ledninger langs veier og luftstrekk eller jordkabel over tomten. Gir tillatelse til at Televerket til å gjøre det sammen. Kommunen skal ha rett til å føre vann- og kloakkledninger over tomten mm.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

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 25. mars 2026

Megler
Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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











I Asker sentrum finner du et bredt utvalg av spennende butikker i gågaten eller inne på Trekanten kjøpesenter.





Det er ca. 30-35 minutters gange til Asker sentrum der du i tillegg til butikker finner kulturhus, kino, restauranter og caféer. Med buss eller bil bruker du rundt 7-8 minutter.

Fra Borgen kan du ta bussen ned til Asker stasjon. Herfra går det tog med hyppige avganger til både Oslo og Drammen. Flytoget, Bergensbanen og Sørlandsbanen stopper i Asker. Du kan og ta toget fra Bondivann stasjon som ligger nedenfor leiligheten.



Østhellinga 20

Nabolaget Kullebunn - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rønningen skole (1-7 kl.) 163 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	23 min 1.9 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 449 elever, 28 klasser	23 min 2 km
Asker videregående skole 486 elever	9 min 3.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	10 min 4.4 km

Offentlig transport

Østhellinga Linje 294	3 min 0.2 km
Bondivann stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.2 km
Oslo Gardermoen	59 min

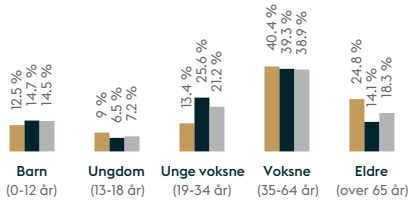
Barnehager

Østhellinga barnehage (1-5 år) 47 barn	2 min 0.2 km
Lilleborgen barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Åpen barnehage Borgen	12 min

Dagligvare

Coop Extra Borgen	7 min
Rema 1000 Borgen	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kullebunn	592	274
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Trettestykket ballplass	5 min
Kullebunn Boligsameie, Ballbin...	7 min
EVO Asker Sentrum	8 min
Actic Asker	9 min

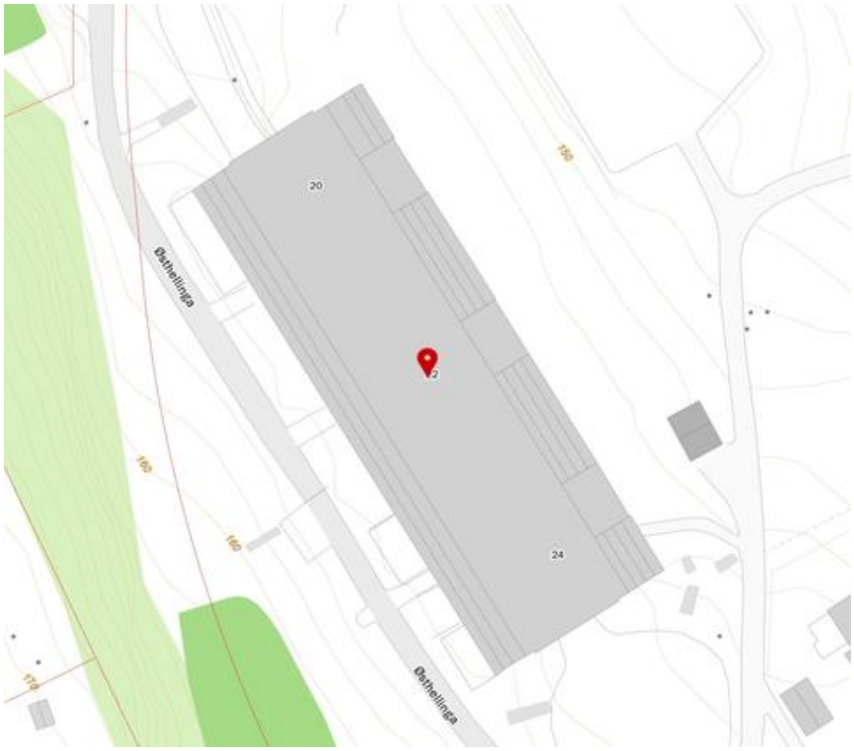
«Et rolig område med nærhet til byen og marka. Togstasjon rett ved.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

Østhellinga 20
1388 BORGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1972
BRA:	92 m^2
BRA-i:	87 m^2
Rapportdato:	5.3.2026 (Gyldig til 5.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	8	2	1

Supertakst

GNR: 6 BNR: 415 SNR: 144

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Østhellinga 20
1388 Borgen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40535

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom 1.	Manglende tettesjikt (membran).
Våtrom: Baderom 2.	Manglende tettesjikt (membran).

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Avløpsrør	Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år.
Vannledninger	Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Baderom 1. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Baderom 1. - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Våtrom: Baderom 1. - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtrom: Baderom 2. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til gulvåpningen mot det andre baderommet er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Baderom 2. - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Tidligere hovedsoverom er blitt innlemmet i stuen. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket på terrassen er en betong blomsterkasse med en høyde på 60 cm og en bredde på ca. 82 cm. noe som tilfredsstiller krav til høyde og bredde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om oppsatte rekkverk tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, anbefales det å heve rekkverket til dagens krav som er på 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.3.2026	**5.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Liv Hilde Hole**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Østhellinga 20, 1388 Borgen**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**6**	Bruksnr:	**415**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**144**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0403**		
Byggeår:	**1972**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med murpuss og liggende panel. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	To vinduer og dør mot terrassen i spisestue ble erstattet med en stor skyvedør og vindu. Ny baderomsinnredning ble installert.	Ja
2015	Det ble montert nytt gulv på kjøkkenet og i spisestue.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**87**	**87** Romfordeling: Entre/gang, to baderom, grovkjøkken/vaskerom, soverom, arbeidsrom, kjøkken, spisestue og stue.	**0**	**0**	**28**
2. etasje	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Sportsbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**92**	**87**	**5**	**0**	**28**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i 2. etg, merket med nr. «41» på ca. 4,6 m2. Det er etablert to terrasser. En nord-østvendt delvis overbygd terrasse og en syd-vestvendt, også delvis overbygd terrasse. Begge er på henholdsvis ca. 14 m2. Sykkelstativer i kjelleren og utendørs. Boligen disponerer en biloppstillingsplass merket med nr. 71, i felles garasjeanlegg i underetasje til bygget. Det er montert el-billader. Flere gjesteparkeringsplasser, ellers parkering etter gjeldende bestemmelser. Felles eiet tomt på totalt 74.249 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert to terrasser. En nord-østvendt delvis overbygd terrasse med tilgang fra spisestue og en syd-vestvendt delvis overbygd terrasse med tilgang fra stue. Begge er på henholdsvis ca. 14 m2. Det er installert utelys og strømkontakter. Terrassene er i betong med rekkverk i betong blomsterkasser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Treverk i terrassen inntil skyvedøren i stuen med behov for overflatebehandling (TG2).	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås og kikkhull. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I 2014 ble det montert ny skyvedør og vindu i spisestuen mot terrassen. Vindu på soverom 1 er fra 2004 og vinduene i stuen er fra 2003.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som komfyr med induksjonsplatetopp og oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Kullfilter fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Tidligere hovedsoverom er blitt innlemmet i stuen. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket på terrassen er en betong blomsterkasse med en høyde på 60 cm og en bredde på ca. 82 cm. noe som tilfredsstiller krav til høyde og bredde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om oppsatte rekkverk tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, anbefales det å heve rekkverket til dagens krav som er på 100 cm.

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

6.5 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.



Avløpsrør i underskap vask på grovkjøkken.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger



Stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelig på baderom 2.

Type anlegg	Kobber, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.7 Elektrisk



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang.

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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.

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på baderom.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.10 Våtrom: Baderom 1.



Eldre baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser forhøyde fuktverdier rundt sluk.



Fuktmåling mot våtsone målt fra tilliggende gang uten fuktutslag.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny baderomsinnredning ble installert i 2014.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.
Det ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan også forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten.

Anbefalte tiltak overflater

Bom på flis indikerer løser fliser og fuge. Dette kan medføre større skader i underlaget til gulvet og bør dermed repareres ved at man tar opp løse fliser og samtidig sørge for å ivareta tetsjikt før flisene limes igjen på plass. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Frem til det monteres ny tettesjikt anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	100 000 - 200 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servant, gulvmontert klosett og dusjsone med dusj skyvedør.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør utbedres. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	TG-2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt. Vann som suges inn i støp tørker ikke bl.a. pga manglende varme på gulv og trolig manglende membran.

Anbefalte tiltak fukt

Inntil rommet skal renoveres og på grunn av manglende tettesjikt, anbefales det å montere et tett dusjkabinett og ikke dusje direkte på gulv.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Våtrom: Baderom 2.



Bruksvann fra dusjkabinett er koblet i avløpsrør i vegg.



Åpning i gulv mellom baderommene slik at eventuell lekkasjevann vil renne i sluk til tilligende baderom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny baderomsinnredning ble installert i 2014.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er påvist at høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til gulvåpningen mot det andre baderommet er mindre enn 25 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Bom på flis indikerer løser fliser og fuge. Dette kan medføre større skader i underlaget til gulvet og bør dermed repareres ved at man tar opp løse fliser og samtidig sørge for å ivareta tetsjikt før flisene limes igjen på plass.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Annet
Ingen gulvsluk på rommet, det er etablert en åpning i gulv mellom baderommene slik at eventuell lekkasjevann vil renne i sluk til tilligende baderom. Bruksvann fra dusjkabinett blir ført i avløpsrør inn i veggen uten mulighet for videre inspeksjon.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei



Fuktmålinger på våtroms overflater viser ikke forhøyde fuktverdier.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-3

Det er ikke benyttet membran og det er risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Frem til rommet eventuelt oppgraderes med ny tettesjikt, anbefales fortsatt kun bruken av dusjkabinett slik at man begrenser overflater for belastning med fritt vann.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**100 000 - 200 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, gulvmontert klosett og dusjkabinett. Varmekabler i gulv.

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt TG-2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak fukt

Inntil rommet skal renoveres og på grunn av manglende tettesjikt, anbefales det kun bruk av dusjkabinett og ikke dusje direkte på gulv.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

HOLE, LIV HILDE	9578-5999-4-2686316	2026-02-13 15:22:38

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
13. feb. 2026

Oppdragsnummer
33-0021/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østhellinga 20, 1388 BORGEN

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Liv Hilde Hole

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. mai 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81438527
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Hvalstad

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

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

Eventuell kommentar: Utført tidligere

---

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: 33-0021/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
HOLE, LIV HILDE	**2026-02-13**

Identifikasjon

bankID HOLE, LIV HILDE

Signicat

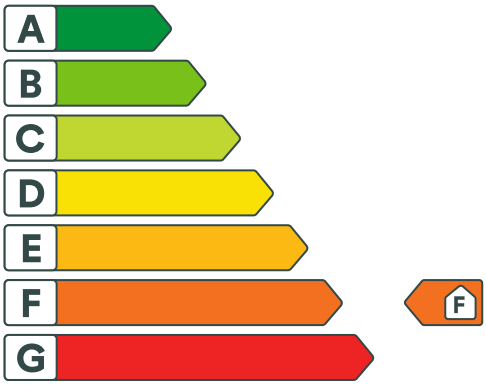
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Østhellinga 20, 1388 BORGEN**	
Dato for energimerking **13.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259307**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **149828338**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **415**
Seksjonsnummer **144**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **255,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **291,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 388 kWh**

Boligopplysninger:

Kullebunn Boligsameie
Østhellinga 20
1388 BORGEN

Vår ref.: 534/144
Type: Sameie
Eiere: Liv Hilde Hole

Organisasjonsnr: 971 262 311 **Seksjonsnr:** 144

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 583**

Felleskostnader:	Felleskostnad blokkene	462
	Avdrag rehab garasje ny	94
	Felleskostnad blokkene - strøm varmtvann	358
	Innbetaling periodisk vedlikehold blokker	255
	Felles basiskostnad forsikring/vedlikehold	486
	Felleskostnad felles drift	1 315
	Avdrag lån rehabilitering blokker	662
	Felleskostnad blokkene - vann- og avløpsavgift	1 022
	Renter lån rehab garasje ny	355
	Renter lån rehab blokker	374
Objekt:	Østhellinga øvre plan 71, fast plass (124 - 116)	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	125 133	Gjeld siste årsoppg.:	125 828
Klient ajourf. lån:	23 749 901,04	Klient gj. s. årsoppg.:	23 857 755

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660137227, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 265
Saldo per 13.02.2026: 14 227 427
Andel av saldo: 55 277
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 29.02.2048)

Lånenummer: 96660137235, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 13.02.2026: 7 804 202
Andel av saldo: 63 180
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 30.09.2033)

Lånenummer: 96660137243, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 13.02.2026: 1 718 272
Andel av saldo: 6 676
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 29.02.2032)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Ole Johan Røstvoll
Adresse:	Borgenveien 204
Postnr/-sted:	1388 BORGEN
E-post:	ole.johan.rostvold@baerum.kommune.no

Parkering: Se garasjevedektene, for ytterligere informasjon kontakt styret.

6: Ligning - 2025

Gjeld:	125 828	Andre inntekter:	666

Boligopplysninger:

Kullebunn Boligsameie
Østhellinga 20
1388 BORGEN

Vår ref.: 534/144
Type: Sameie
Eiere: Liv Hilde Hole

Organisasjonsnr: 971 262 311

6: Ligning - 2025

Annen formue:	19 430	Utgifter:	8 877

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 6/415 - seksjon:144
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441930

KULLEBUNN BOLIGSAMEIE

Husordensregler

Beboerne plikter å følge bestemmelsene, og er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av husstaten og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten skal ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husorden skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet. Det gjøres oppmerksom på at vedvarende overtredelser av husordensreglene betraktes som vesentlig mislighold, jfr. vedtektene § 15.

1. Regler om ro i leiligheten
Sameieren plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den skal ikke brukes slik at dette sjenerer andre. All unødig støy mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 (10:00) må unngås. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

2. Alminnelige ordensregler
Barnevogner, ski, kjelker, sparkstøttinger, skotøy, yttertøy o.l. må ikke hensettes i trapper og ganger slik at det sjenerer andre beboere. I bodrom i første etg. er avsatt for "parkering" av barnevogner etc.

3. Banking, lufting og tørking av tøy
Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper m.v. må ikke foregå ut gjennom vinduer eller fra balkonger. Tørking av tøy på balkongene skal foregå på tørkestativ. Det er ikke tillatt med bruk av kull og tennvæske ved grilling i terrassehusene.

4. Forandringer av bebyggelsens utseende
Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende sånn som f.eks. maling, antenner, varmepumper, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

5. Dyrehold
Det er anledning til å holde hund. Hunden skal til enhver tid være merket med eierens navn og adresse. Hunden skal luftes utenfor boligsameiets område. Hunden skal føres i bånd innenfor boligsameiets område.

Ekskrementer skal fjernes med en gang av hundefører.

Det er ikke tillatt å anskaffe katt.

Det er ikke tillatt å la husdyr løpe fritt omkring innenfor boligsameiets område.

6. Behandling av fellesarealet
Beboerne plikter å verne om plen og andre ytre anlegg som etter hvert blir anlagt.

7. Parkering- og ferdselsregler
Kjøring med motorkjøretøyer på gangveier er kun tillatt ifølge oppsatte skilt. Kjøring til gangveiene inn til rekkehusene og terrassehusene skal begrenses til det helt nødvendige. Dette gjelder for alle motorkjøretøy, herunder også motorsykler og mopeder. Påse at kjøretøy ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen innen boligsameiets område, dette gjelder også håndverkere. Motorsykler, mopeder og sykler skal parkeres på de plasser beboerne har fått tildelt. Gjesteparkeringene er forbeholdt gjester til beboere og arbeidsfolk på oppdrag i sameiet.

8. Renhold
Beboerne må holde bodene rene og bidra til rene fellesarealer.
Styret kan ved kunngjøring bestemme vaskeordninger for fellesareal.

9. Søppel
Kommunens ordninger for avfallshåndtering er gjeldene. Ved særskilte ordninger sender styret ut informasjon om dette.

10.Garasjedører og dører til fellesrom skal til enhver tid være låst.

11. Meldinger fra styret eller forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

12. Det påhviler utleier et ansvar for at husordensregler følges ved fremleie.

13. Eventuelle klager over brudd på disse reglene leveres skriftlig til styret.

Sist endret på årsmøte:
14.04.2005, 22.04.2009 og 18.03.2025

VEDTEKTER

FOR

KULLEBUNN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 6. april 1981
Sist endret på årsmøte 09.04.92, 25.03.93,
23.03.94, 18.06.97, 03.12.98, 26.04.00, 24.04.03, 22.04.04, 25.04.07, 21.04.10, 11.03.15, 21.03.18,
04.03. 2019, 11.05.2021 og 04. april 2022

§ 1.

Sameiets navn er "KULLEBUNN BOLIGSAMEIE".

Sameiet består av 236 seksjoner av eiendommen gnr. 6, bnr. 415 i Asker, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 24.09.84, tinglyst 11.10.84.

§ 2.

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jf. § 9.

§ 3.

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

Ved fastsettelse av sameiebrøken legges til grunn opprinnelig innskudd for hver enkelt seksjon.

§ 4

4.1 Rett til bruk av fellesareal
Seksjonseierne har rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

4.2 Rettslig rådighet over seksjon
Salg skal meddeles forretningsfører til registrering med minst 14 -fjorten- dagers varsel før innflytning/overtakelse av seksjonen.

Utleie av seksjonen kan bare skje med styrets godkjennelse, som må innhentes på forhånd, og minst 14 -fjorten- dager før leietakeren skal flytte inn i seksjonen.

Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjon/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.
Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Forøvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon.

4.3 Legalpant
Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett, og skal ha prioritet etter det til enhver tid hvilende husbanklån på eiendommen, samt etter de pantelån Husbanken tillater. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiet styre plikter å gjennomføre prioritetsviking i henhold til disse bestemmelser uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eiere.

§ 5.

For Kullebunn Boligsameie er det fastsatt egne vedtekter for bruk av garasje/parkeringsplass.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

§ 6. Innkalling til årsmøte

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. For at forslag som nevnt i § 9 fjerde og femte ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Varsel om ordinært årsmøte med frist for innsending av saker som ønskes behandlet, sendes ut senest 35 dager før møtet.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

§ 7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når økte kostnader medfører økning i fellesutgiftene for inneværende år eller når minst 1/10 del av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8. Stemmerett

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eierne, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 9.

På ordinært årsmøte, som skal avholdes innen utgangen av juni måned, skal behandles:

1. Informasjon fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Budsjett for kommende år.
4. Valg av styre med vararepresentanter.
5. Valg av valgkomite: Valgkomiteen i Kullebunn Boligsameie skal være en uavhengig komite av sameiere, som av habilitetsgrunner ikke samtidig skal/bør sitte i styret
6. Behandle saker som nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styreleder. Hvis styreleder ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.
Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20, annet ledd, annet punktum,
g) vedtektsendringer

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

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 10.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Eierseksjonslovens §§ 38 og 39, jf. vedtektenes § 17, 3., 4. og 5. ledd.

§ 11. Styret

Til å forstå driften og forvaltningen av sameiets eiendommer og fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet styre på opptil 6 -seks- medlemmer, opptil 2 -to- fra hver grend, og med opptil 3 -tre- varamedlemmer i tillegg til styreleder som velges særskilt. Styrets funksjonstid er 2 -to- år.
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak samt føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene. Styremøter ledes av styreleder, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. I tilfelle stemmelikhet avgjør møtelederens dobbeltstemme vedtaket.

§ 12. Forretningsfører

Styret engasjerer forretningsfører og ansetter andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

I felles anliggende og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styreleder og ett medlem i fellesskap, jfr. esl § 60.

§ 13.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 14.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

§ 15.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leietakerne elektronisk. D et er den enkelte seksjonseiers ansvar at styret har rett epost adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 16. Vedlikehold

a. Generelt:

Vedlikehold innenfor den seksjon som den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til påhviler den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også vedlikehold av seksjonens inngangsdører, verandadører og vinduer samt ytterside av vegg mot terrasse eller veranda.

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

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

b. Fellesarealer og garasjer:

Sameiet har ansvar for vedlikehold av fellesarealer, installasjoner på fellesarealer, lekeplasser, gangveier, adkomstveier, parkeringsplasser og garasjeanlegg.

c. Terrasseblokker:

Alt utvendig vedlikehold er sameiets ansvar.
Vedlikehold av innvendig fellesareal, slik som oppganger, søppelboder m.v. er sameiets ansvar.

d. Rekkehus:

Utvendig vedlikehold av rekkehus er den enkelte husrekkes ansvar og påhviler seksjonseierne som bor i vedkommende rekke. Dette gjelder imidlertid ikke for vedlikehold av vegger og tak på påbygg til rekkehus. Vedlikehold av disse påligger den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold av bygning som kun inneholder boder, tilligger de seksjonseierne som disponerer bodene.

e. Fordeling av utgifter:

Utgifter til vedlikehold av rekkehus som faller utenfor den enkelte seksjonseiers ansvar fordeles likt mellom seksjonseierne i rekkehuset.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold av terrasseblokkene fordeles mellom seksjonseierne i terrasseblokkene etter sameiebrøken.

Øvrige utgifter til vedlikehold som faller inn under sameiets ansvar fordeles mellom alle seksjonseierne etter seksjonseierbrøken.

Utgifter til bygningsmessig vedlikehold som utelukkende gjelder en gruppe seksjonseieres seksjoner fordeles likt mellom disse seksjonseierne.

Vann- og avløpsavgift fordeles etter m2.

Forsikringspremie og utgifter til varmt vann fordeles etter seksjonseierbrøken.

Sameiets øvrige utgifter fordeles likt mellom seksjonseierne.

f. Vedlikeholdsfond

f.1 Terrasseblokkene skal ha et felles vedlikeholdsfond som skal dekke felles vedlikehold i alle terrasseblokkene, ref. pkt c. ovenfor. Innskudd til fondet gjøres sammen med innbetaling av fellesutgifter til sameiet og innskuddet fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Innskudd og disponering av fondet besluttes ved alminnelig flertall i årsmøte. Styret iverksetter vedlikehold i overensstemmelse med beslutninger fattet i årsmøtet.

f.2 For rekkehusene skal det være et eget vedlikeholdsfond for hver husrekke til dekning av fremtidige utvendige vedlikeholdsutgifter på vedkommende rekke, ref. pkt d. Innskuddet til fondene gjøres sammen med innbetaling av fellesutgifter til sameiet og innskuddet fordeles likt mellom seksjonseierne i husrekken.

Innskudd og disponering av fondene besluttes ved enighet mellom alle seksjonseierne i husrekken. Beslutning om uttak eller innskudd gjøres ved at skriftlig melding signert av alle seksjonseierne i rekken sendes sameiets styre som videreformidler til forretningsfører.

Ved uenighet mellom seksjonseierne i husrekken om innskudd eller disponering av fondet kan saken forelegges sameiets styre. Et innskudd eller et uttak fra fondet kan da bare foretas dersom beslutningen støttes både av et flertall av seksjonseierne i rekken og av styrets flertall. Uttak fra fondet uten enighet fra alle seksjonseierne i husrekken skal bare bifalles av styret hvis det fremgår å være et klart vedlikeholdsbehov for å motvirke at bygningens tilstand forringes.

Dersom et fond ikke har full dekning for det vedlikehold som er besluttet fordeles det overskytende likt på hver seksjonseier i rekken.

§ 17.

A konto beløp:

Styret fastsetter á konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte seksjonseier. Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av fellesutgifter etter advarsel, kvartalsvise á-konto beløp eller mer, anses som vesentlig mislighold.

Pålegg om salg:
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 38 i lov om eierseksjoner. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelseslovens §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

Fravikelse:
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 i lov om eierseksjoner om salg. Begjæringen settes fram for tingretten.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 18.

Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at bygning og uteareal blir holdt i ordentlig stand.

Ansvar for tilstrekkelig forsikring av den enkelte bygning tilligger sameiet v/styret.

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

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

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

§ 19.

Før påbygging eller ombygging kan påbegynnes, skal det sendes ut nabovarsel såvel som til samtlige i vedkommende husrekke, som til sameiet v/styret. Bestemmelsene om byggetillatelse nabovarsel i plan- og bygningsloven skal følges.

Frist for nabovarsel skal ikke være kortere enn 14 dager regnet fra postverkets datostempel.

Den første seksjonseier i rekken som vil foreta utvendig på- og ombygging, plikter å innhente skriftlig samtykke fra samtlige seksjonseiere i rekken. Dokumentasjonen for dette skal forelegges styret før arbeidet igangsettes. Enhver utvendig på- og ombygging er normgivende for rekken og skal følges av samtlige ved eventuelle senere på- og ombygginger.

§ 20.

Forutsetningene for påbygging er at bygningene i en husrekke gis en utforming, farge og materialbruk som ikke avviker fra den opprinnelige bebyggelsen.

Farge og materiale skal godkjennes av styret og bygningsrådet i Asker.

Ingen kan forpliktes til påbygging.

Byggeperioden skal være begrenset til 6 måneder fra byggestart.

Utvendig byggearbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager, samt fra kl. 20.00 - 07.00 på hverdager.

Fasadeendring og skifte av farge m.m. som ET ALMINNELIG FLERTALL (vedtatt årsmøte 09.04.92) i en husrekke er blitt enige om, skal meddeles styret og kan ikke iverksettes før styrets samtykke foreligger.

I tilfelle brann skal det gjenoppføres tilsvarende bolig. Gjenoppbyggingen må påbegynnes senest ett år etter brannen.

Tilbyggene skal ved oppstart meldes til styret og til forsikringsselskapet som sameiet til enhver tid benytter slik at sameiets totale eiendomsmasse er oppdatert og underlagt gjeldende forsikring.

Den enkelte seksjonseier står selv ansvarlig for å påse at ikke byggearbeidene medfører brudd på de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjennelse av den opprinnelige bebyggelse. Den enkelte seksjonseier er likeledes fullt ut ansvarlig for at bygge- og brannforskriftene blir overholdt. En godkjennelse fra styret medfører således intet fritak for dette.

Alle kostnader forbundet med på- og ombygging skal bæres av utbyggeren.

Alle skader som påføres sameiets veier og grøntanlegg ved påbygg o.l. skal gjenopprettes fortløpende.

§ 21.

Opparbeidelse av hage og inngjerding lenger enn 7 meter fra opprinnelig murliv på rekkehus er ikke tillatt. Det skal dog være minimum 3 meter passasje målt fra midtlinje i friarealet mellom rekkehusene.

På inngangsside går disponibelt areal fram til veikant, felles adkomstvei.

På de forannevnte arealer har vedkommende seksjonseiers eksklusiv bruksrett for seg og sine rettsetterfølgere. For bruksretten skal det ikke betales vederlag til sameiet.

Forannevnte bruksrettigheter endrer ikke sameiebrøken.

På terrassehusenes inngangsside gis leiligheter i 1. etg. den samme eksklusive bruksrett fram til veikant, felles adkomstvei på følgende betingelser:

- Gjerde vedlikeholdes og utskiftes av den enkelte leieboer.

- Snø fra overliggende leiligheter kan deponeres på arealet. Skade på vegetasjon på grunn av ovennevnte erstattes ikke.

- Dersom felles adkomstvei må utvides, stilles nødvendig areal til disposisjon uten vederlag.

Når snø fra overliggende leiligheter deponeres på bakken, må beboeren forsikre seg om at dette kan skje uten fare for å påføre skade på personer eller dyr. Den som deponerer snøen har det fulle ansvaret for eventuell skade som oppstår på mennesker eller dyr.

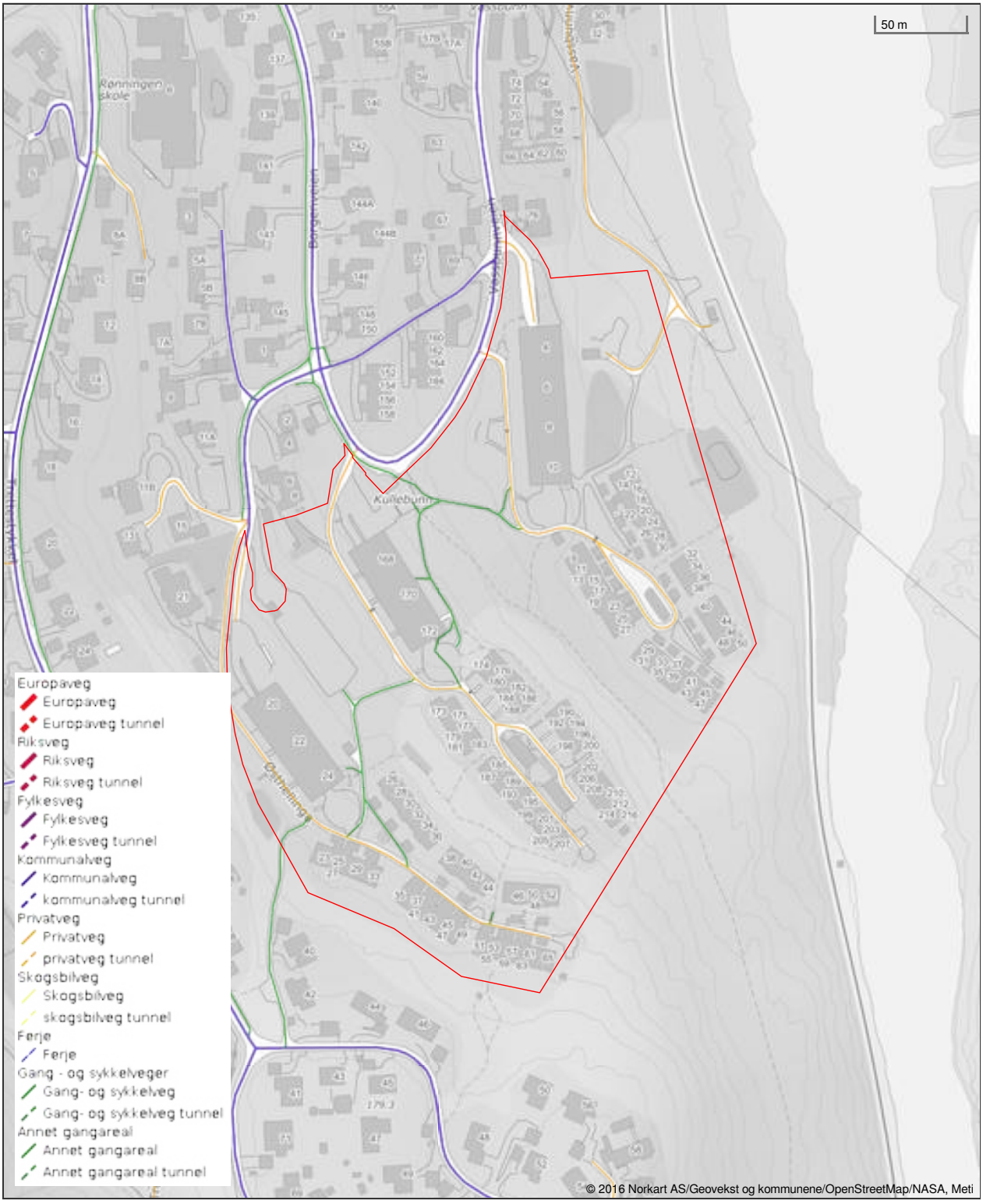
Det er forbudt å sette opp trampoliner på sameiets eiendom. Forbudet gjelder ikke areal hvor vedkommende sameier har eksklusiv bruksrett i henhold til vedtektene. Sameier som setter opp trampoline, på areal med eksklusiv bruksrett, er ansvarlig for eventuelle erstatningskrav i tilknytning til bruk av trampolinen som følge av økonomisk tap eller skader på mennesker, dyr eller løsøre.

§ 22.

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

Utskriftsdato: 13.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 6/415//



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.

GARASJEVEDTEKTER

FOR

KULLEBUNN BOLIGSAMEIE

§ 1.
Garasjeanlegget i Kullebunn Boligsameie er planlagt og bygget for å skaffe sameiebeboerne parkeringsplass for vanlige personbiler. Anlegget er dimensjonert etter antall beboere og et visst antall besøkende. Hver husstand har rett til minst en garasjeplass.

§ 2.
Styret skal føre registrering over hvem som bruker den enkelte plass. Den enkelte garasjebruker plikter til enhver tid å holde styret informert om bytte av garasjeplass o.l. slik at registeret forblir intakt.

§ 3.
Garasjeplassen er sameiets eiendom. Den leie som betales gir kun disposisjonsrett til plassen som forutsettes brukt til parkering av biler. Retten til leie bortfaller ved fraflytting. Den samlede garasjeleie skal stå i forhold til de utgifter som driften av garasjene utgjør.

§ 4.
Garasjeplassen er i utgangspunktet beregnet på personbiler. Lastebiler, busser, campingvogner samt større tilhengere tillates ikke. Mindre tilhengere tillates kun i den utstrekning de ikke medfører at garasjeplassen overskrides. Motorsykler og mopeder hensettes i egen, låsbar bod.

§ 5.
Garasjeleiens størrelse retter seg etter hvorvidt plassen ligger i øvre eller nedre plan. Det tillates ikke at biler hensettes utenfor de tildelte plasser. Parkering på snuplasser og stikkveier er således forbudt.

§ 6.
Den enkelte leietaker er selv ansvarlig for at garasjeplassen holdes i orden. Herunder forstås renhold, sånn som å feie, hindre oljesøl, sprut på veggene etc. Leietaker er ansvarlig for at det elektriske anlegget som er lagt til hans/hennes plass er intakt. Defekte kontakter meldes vaktmester som straks besørger reparasjon for sameiets regning.

§ 7.
Bortsett fra dekk eller tilsvarende nødvendig rekvisita, tillates parkeringsplassen ikke brukt til hensetting av husinventar, byggematerialer, møbler, avfall e.l. Brannfarlige væsker (f.eks. bensin), eksplosive gasser (f.eks. propan), eller etsende stoffer (f.eks. syreholdige batterier) tillates ikke lagret eller midlertidig hensatt på noen parkeringsplass.

§ 8.
Kjøretøy må ikke hensettes slik at de sperrer nødutganger, der hvor slike finnes.

§ 9.
Det elektriske anlegget er kun dimensjonert for motorvarmere.
Vask av kjøretøy tillates ikke inne i garasjeanlegget.

§ 10.
Utleie av garasjeplass tillates når plassens eier ikke selv disponerer den. Utleieprisen bør ligge nær det nivå styret til enhver tid fastsetter for tilsvarende garasjeplass. Av hensyn til sikkerheten tillates det ikke at avlåste plasser leies ut til personer utenfor Kullebunn Boligsameie.

§ 11.
Det er i prinsippet ingen øvre grense for hvor mange garasjeplasser den enkelte beboer kan ha. Blir det imidlertid behov for ekstra plass hos beboere med få plasser, plikter den som disponerer flest garasje-plasser i hver grend, vederlagsfritt å avgi en plass. Det kjøretøy som derved blir uten garasjeplass, tillates ikke hensatt på gjesteparkering e.l.

§ 12.
Dersom automatportene ved uforsiktig kjøring blir beskadiget, blir utgiftene pålagt den som forårsaket skaden. Enhver beskadigelse på portene skal straks meldes til grendevaktmester eller styret.

Misbruk av den automatiske åpne/lukkemekanismen, lek eller skjødesløs omgang med sikkerhetssystemet, kan medføre bortvisning fra nedre garasjeplan.

§ 13.
Barns lek i garasjene tillates ikke. Foreldre vil måtte svare for de skader som eventuelt vil oppstå på de hensatte biler eller garasjeportene, dersom dette ikke overholdes.

§ 14.
Kjøring i garasjeanleggene skal skje med varsomhet. Det er spesielt viktig å vise hensyn til dem som bor i etasjen over.

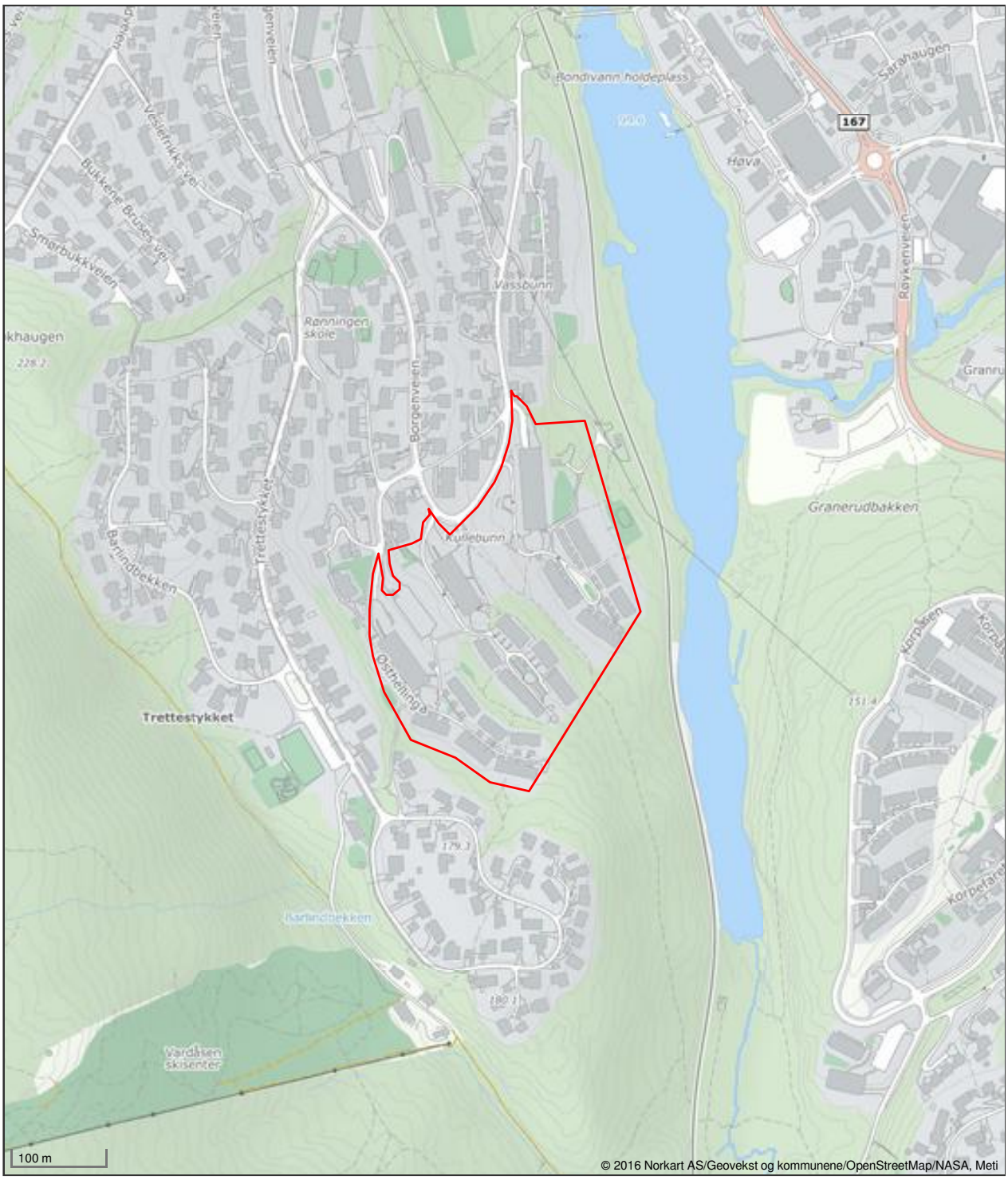
Det er 15 km/t fartsgrense i garasjene.

Kjørende i garasjen skal vise særskilt aktsomhet ved gjennomkjøring, spesielt for ryggende biler.

Endret på sameiermøte den 24.04.2003 og 27.04.2011.

Utskriftsdato: 13.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/415//



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

Asker kommune

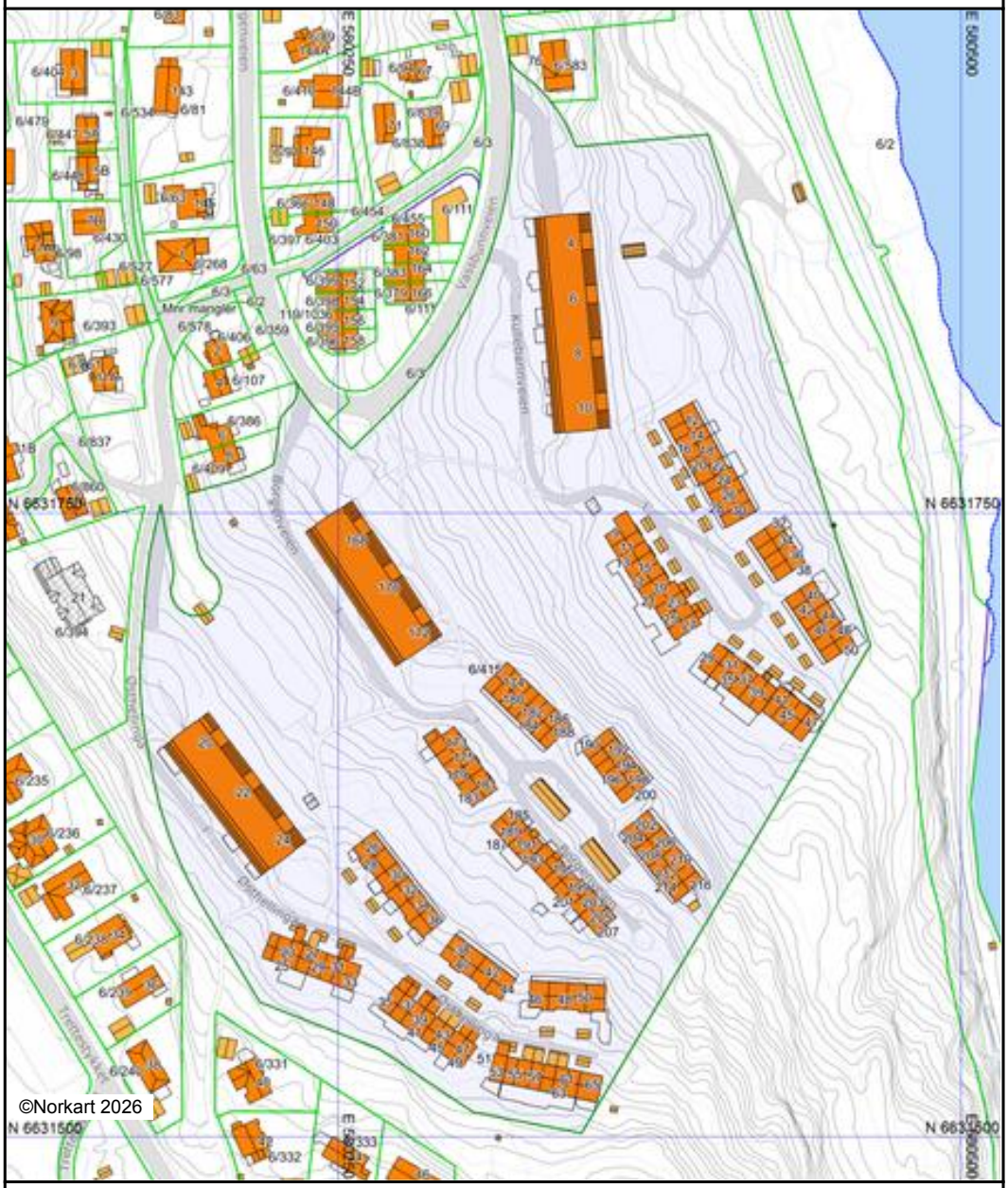
Grunnkart

Eiendom: 6/415/0/144
Adresse: Østhellinga 20
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

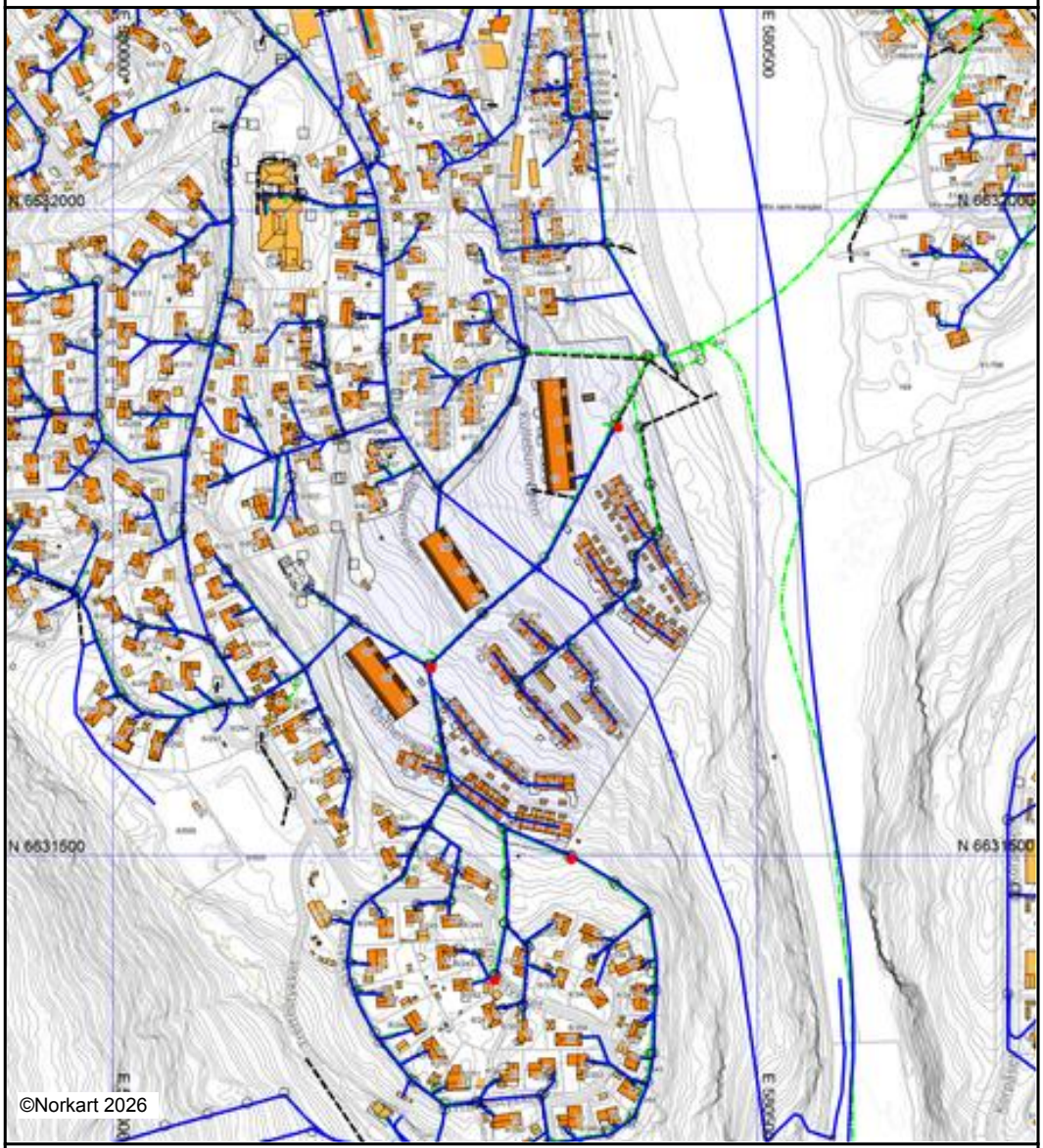
Eiendom: 6/415/0/144
Adresse: Østhellinga 20
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:5000

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.

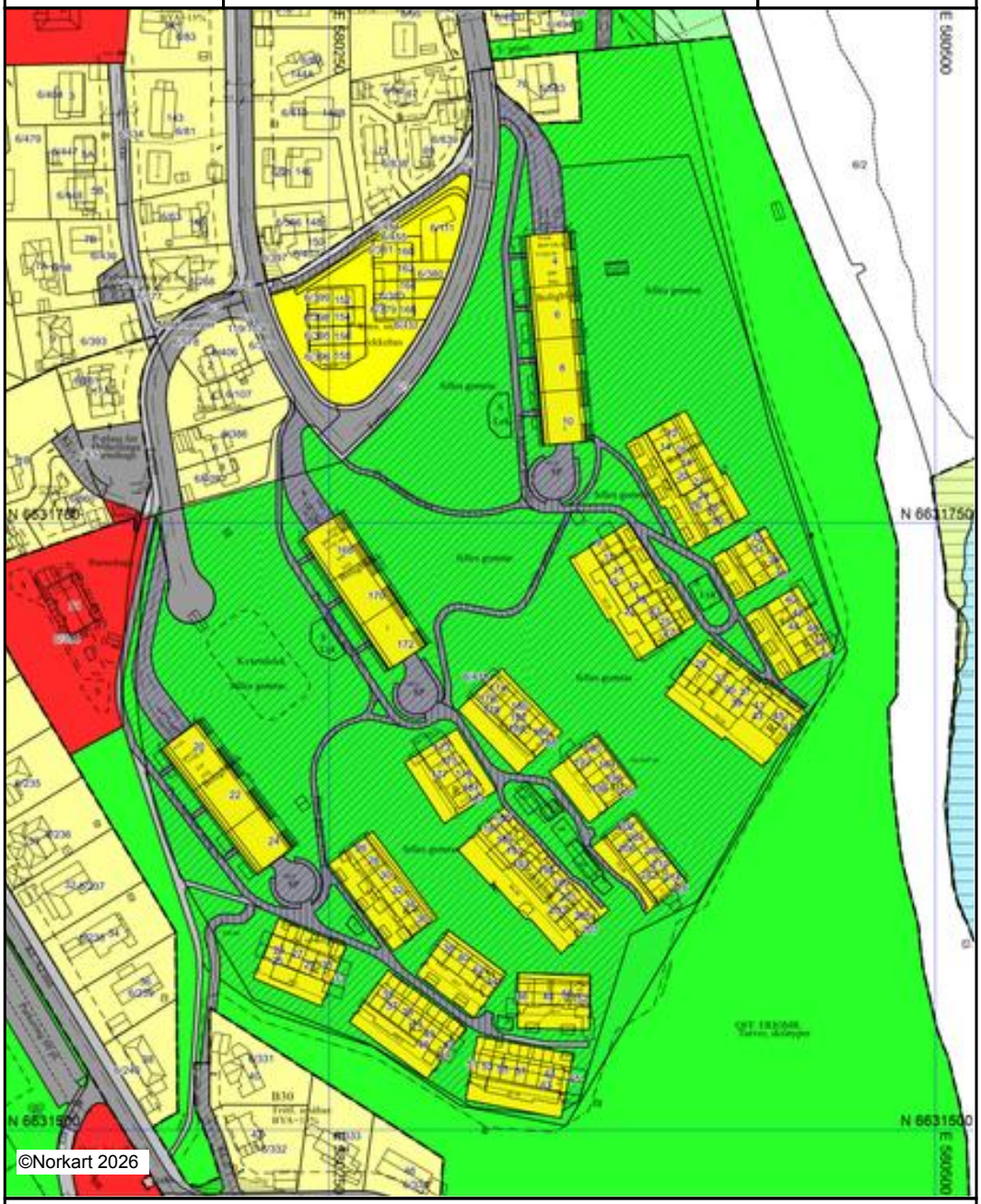
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/415/0/144
Adresse: Østhellinga 20
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:2500

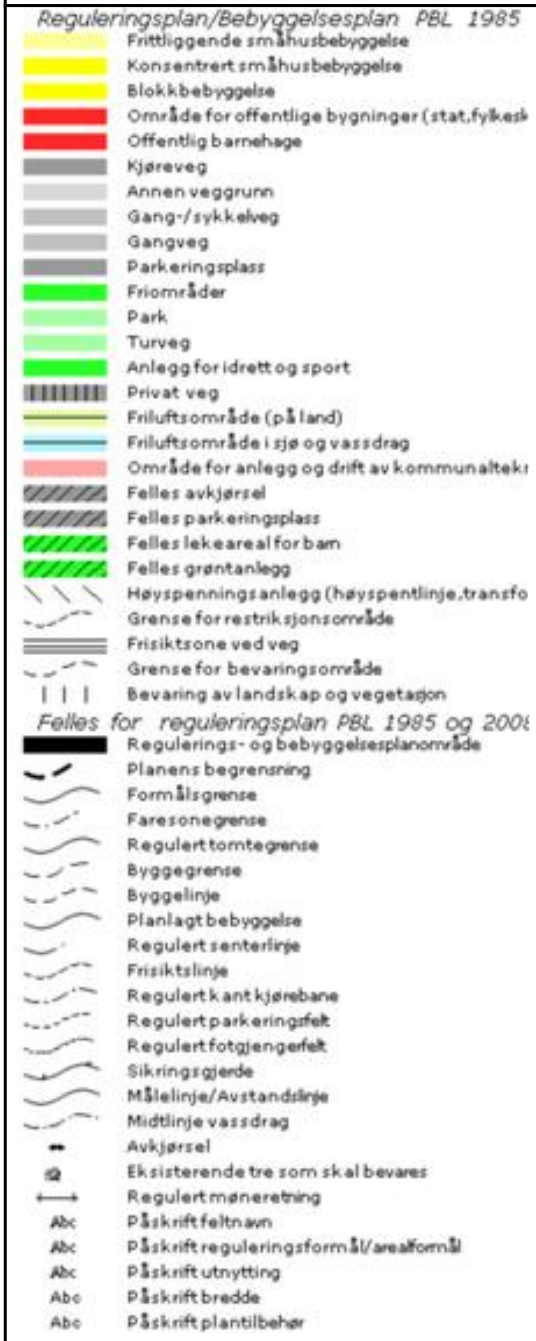
N

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



Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Borgenåsen, Asker		6	-	-

Arbeidets art	Bygningens art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato	sak
Nybygg	boligblokk I med garasjer og park.plasser.	14/6-71	4/8-71	371-B

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Asker kommune, v/finansrådmannen, Rådhuset, 1370 Asker		781160

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Vinderen, Oslo 3.		143690

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Harald Buhs, c/o A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Vinderen, Oslo 3.		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Asker bygningsvesen, den 19. januar 1977.

Jan Erik Istad.
bygningssjefen

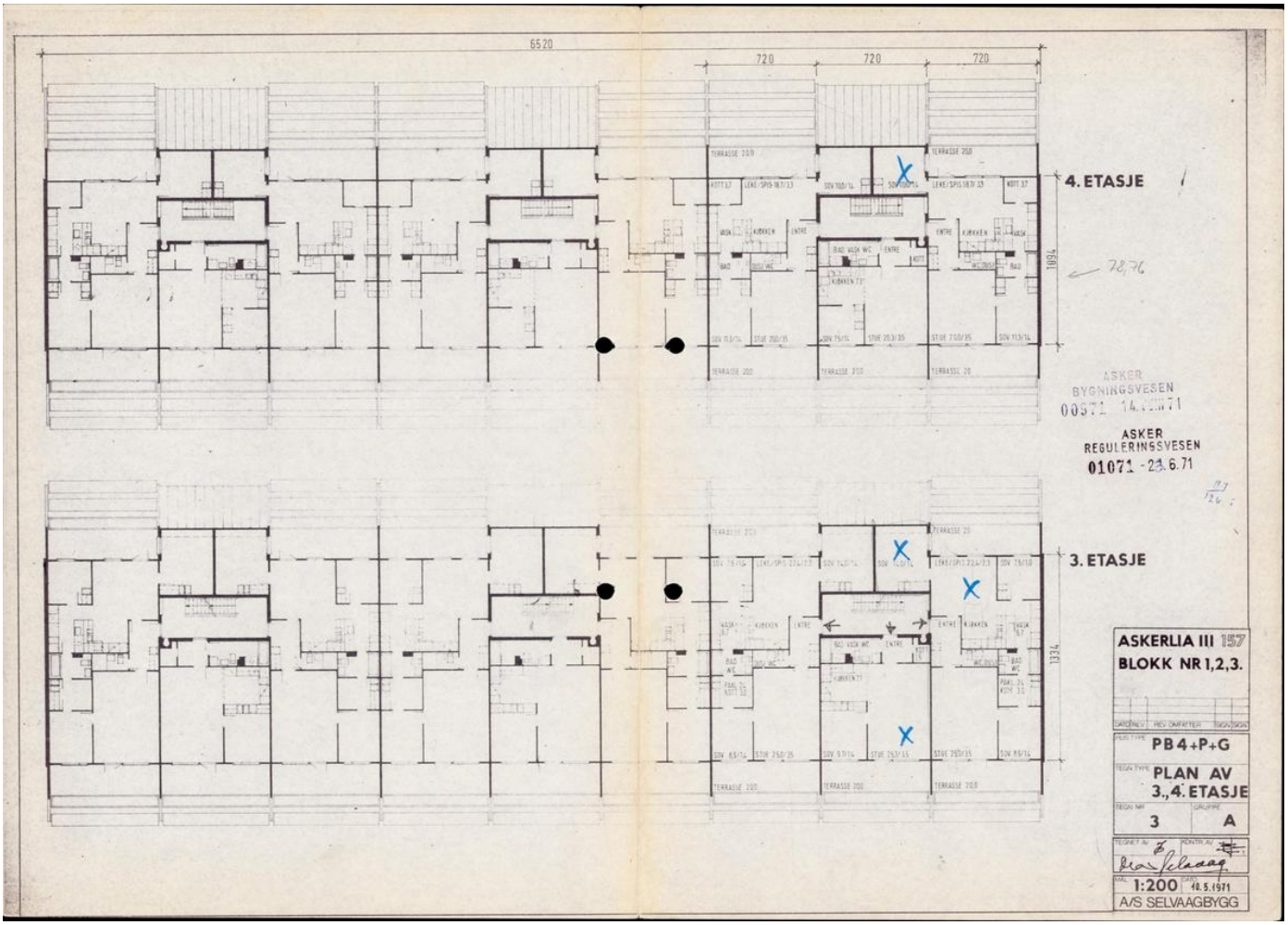
Bj. Nummedal.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Eneret: Sem & Stenersen A/S, Oslo

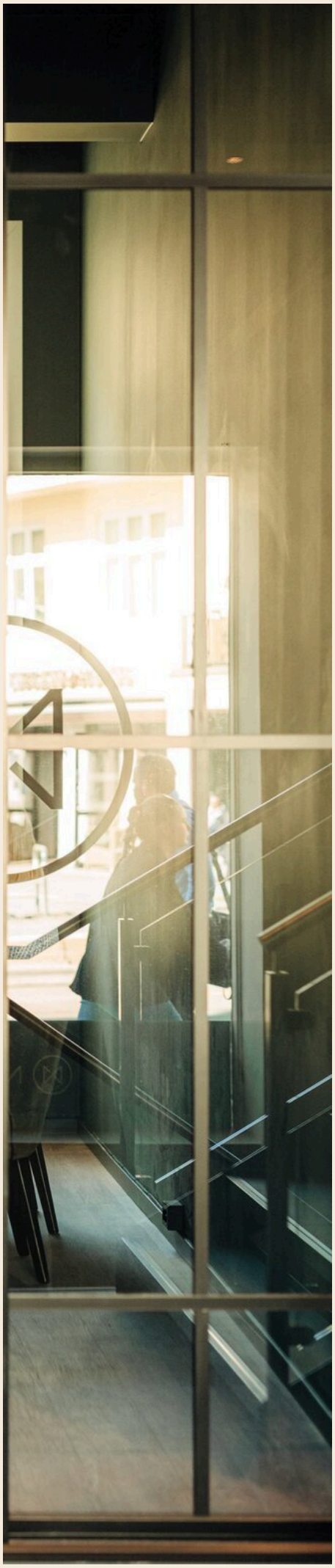

6520
720
720
720
4. ETASJE
3. ETASJE
1894
1334
78,76
ASKER
BYGNINGSVESEN
00571 14.12.71
ASKER
REGULERINGSVESEN
01071 - 23.6.71
ASKERLIA III 157
BLOKK NR 1,2,3.
PB 4+P+G
PLAN AV
3.,4. ETASJE
3
A
1:200
10.5.1971
A/S SELVAAGBYGG

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0021/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Østhellinga 20 1388 BORGEN
Matrikkel: Gnr 6, bnr 415, snr 144 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Hege Jøldal
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
h.joldal@nordvikbolig.no
976 78 363