NORDVIK

Sandekra 12

3 soverom | 80 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sandekra 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.10.2026







Nøkkelinformasjon

Delikat og moderne 4-roms fra 2021 m/ solrik beliggenhet i 2. etasje. 10 kvm balkong. 3 soverom. Garasje m/ lader. Heis.

Prisantydning	**6 700 000,-**
Omkostninger	**168 590,-**
Totalpris	**6 868 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 429,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Sandekra 12, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

Moderne og gjennomgående 4-roms fra 2021 på Vestre Billingstad. Leiligheten har åpen stue-/kjøkkenløsning, tre soverom og delikat bad/vaskerom. Den ene siden vender mot grøntområder, og fra stuen er det utgang til en overbygd, sydvestvendt balkong på ca. 10 kvm.

Høydepunkter:

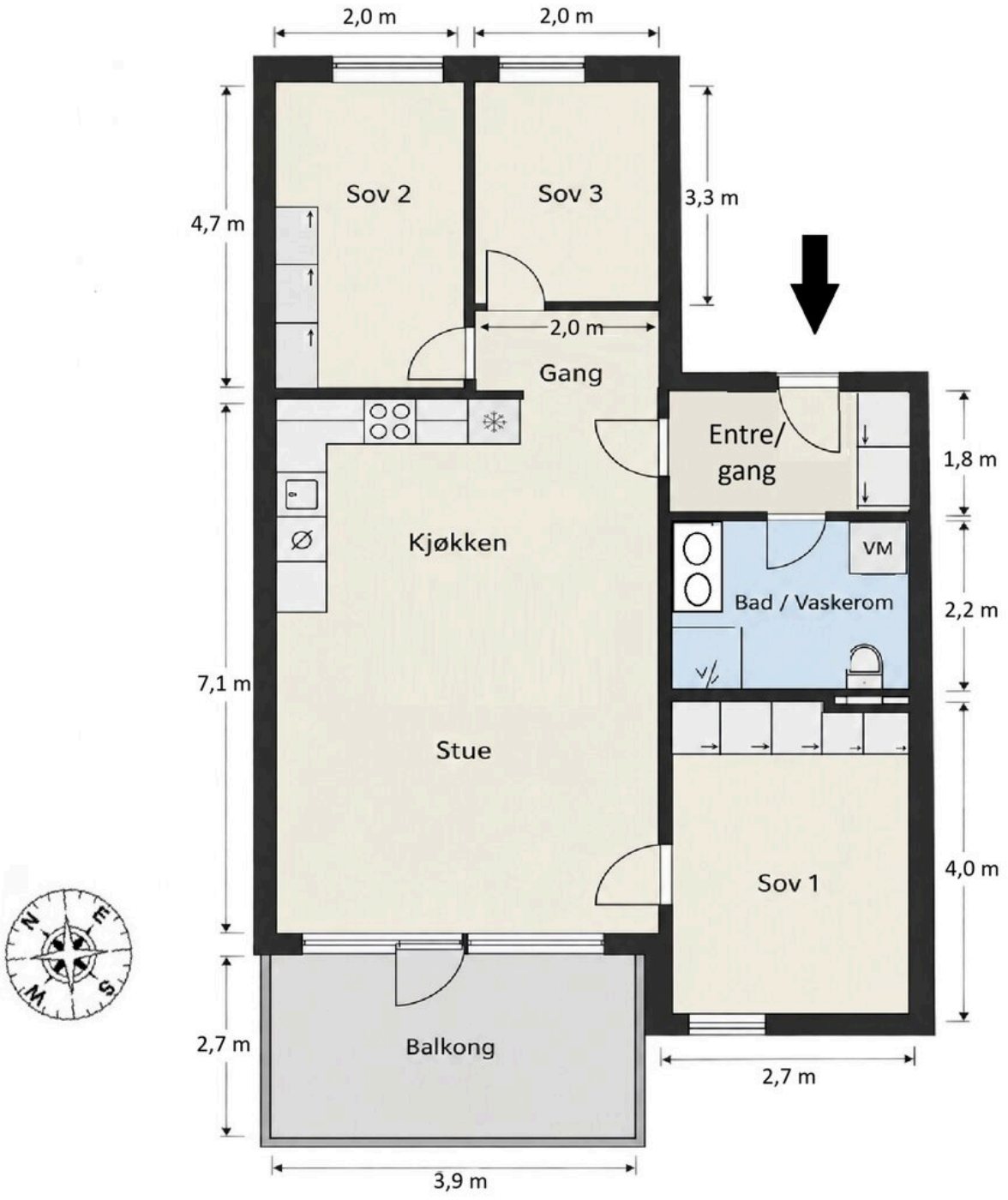
- Sol fra ca. 12-19 på balkongen
- 3 soverom
- Garasjeplass med elbillader
- Vannbåren gulvvarme
- Smart-benk (som gir halvøy på kjøkken)
- Plassbygde skap i gang og alle soverom
- Moderne Sigdal-kjøkken
- Motorstyrt utvendig screen på hovedsoverom
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Kjellerbod ca. 5 kvm
- Kort vei til skole, barnehage og søndagsåpen Joker
- Kort vei til tog, buss, marka og sjøen

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Sandekra 12, 1396 Billingstad
2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




















HEL VED II


HEL VED II



















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0225/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sandekra 12, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32, bnr 288, snr 67 (ideell andel 1/1) / Gnr 32, bnr 289, snr 94 (ideell andel 2/159) i Asker kommune

Selgere
Sigurd Juel Torgersen
Ida Maria Nordqvist

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
167 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
168 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
181 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 868 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 881 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

2021

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
Kjeller:
BRA-i: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, gang og 3 soverom.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 10 kvm. Syd-vestvendt balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
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 25.9.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold
Det er morgensol på nordøstvendte soverom. Sol 12-19

på balkong på sommertid.

Standard
Entré/gang
Velkommen inn i en moderne og velholdt leilighet fra 2021. Entréen har parkett på gulv, malte vegger og himling med downlights. Her er det montert en plassbygd skyvedørsgarderobe med speildører som gir gode oppbevaringsmuligheter. Callinganlegg med kamera er også på plass. Fra entréen ledes du videre inn i boligen via en praktisk mellomgang.

Stue
Stuen har en hyggelig og åpen utforming med parkett på gulv, malte overflater og downlights i himlingen. Store vindusflater bidrar til godt med dagslys, og fra stuen er det direkte utgang til den sydvestvendte balkongen. Leiligheten har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Kjøkken
Kjøkkenet har en moderne Sigdal-innredning med hvite, glatte fronter og godt med skap- og benkeplass. Innredningen består av over- og underskap, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. En uttrekkbar benkeplate med underskap gir ekstra arbeids- og oppbevaringsplass. Kjøkkenet har også komfyrvakt, aquastopp og mekanisk avtrekk over stekesonen.

Bad/vaskerom
Delikat, helfliset bad/vaskerom utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeåret. Badet er innredet med servantskap med dobbel servant, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjnisje med innfellbare dører i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin, downlights og elektriske varmekabler i gulvet. Badet har mekanisk avtrekk og det foreligger FDV-dokumentasjon for våtrommet. Utførte fuktmålinger viste ingen tegn til fukt.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet har parkett på gulv og malte overflater, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er montert plassbygd skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Vinduet er i tillegg utstyrt med motorstyrt screen.

Soverom 2 og 3
Leiligheten har ytterligere to soverom, begge med parkett og malte overflater. Det ene soverommet har plassbygd skyvedørsgarderobe, mens det andre har veggskap montert oppunder taket. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt og overbygd balkong på ca. 10,4 kvm. Her er det terrassebord på gulvet og rekkverk i aluminium og herdet glass.

Balkongen har både utelys og strøm og gir en fin forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Bod og parkering
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm, merket nr. 109. Det følger også med parkeringsplass nr. 75 i felles, lukket garasjeanlegg, hvor det er montert elbillader. Garasjeanlegget har heis- og trappeadkomst til boligetasjene. Det finnes i tillegg sykkelparkering både utendørs og i kjelleren.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 75 i Neselva Hageby 2 garasjesameie.
Det er installert Easee-lader.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Modernisering og påkostninger
- Oppgradering av kjøkken: Nye fronter, overskap på langside, skuffer istedenfor skap nede, karusell i hjørneskap, uttrekkbart avfallssystem,
- Smart-benk (som gir halvøy på kjøkken), integrert mikrobølgeovn, sokkelskuffer under kortside. Flere downlights i kjøkken og stue.
- Maling av faglært før innflytting i alle rom.
- Montering av zip-screen utenfor soveromsvindu.
- Installering av plassbygde skap i gang og alle 3 soverom.
- Takmonterte gardinskinner i alle rom.
- Eikelister i alle rom.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i april 2022. 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. Februar 2026. Bygg & Industriservice Øyvind Svåsand. På oppdrag fra entreprenør Alento (garanti). Skiftet ut fliser i dusjhjørne grunnet sprekk i fuger. Oktober 2026. Byttet silikonfug ved sluk i dusjkabinett. Egeninnsats.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Alento/Norac Badekaminer. Prefabrikert badekamin Nybygg i 2022.

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

Ja. November 2024. G4 Elektro. Installert lamper i 3 soverom samt over spiseplass. Oppgradert dimmere i alle rom. Mai 2023. Lady Solskjerming/Borge Installasjon. Installert zip-screen utenfor soveromsvindu.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Februar 2026. Borge Installasjon. Installert Easee lader på parkeringsplass.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. 2024. Utskiftning av bord på balkong. Det var et problem med et nedløpsrør fra taket hvilket medførte ansamling av vann under bordene på alle balkonger under. Feilen ble rettet og bord byttet av Alento. 2023. Utskiftning av lås på balkongdør grunnet feil på denne. Garantisak løst av Alento.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Vil anta at dette er gjort av entreprenør.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Sprekk i fuger i dusjhjørne. Utbedret i februar 2026. Soppskader på fug ved sluk. Utbedret i oktober 2026.

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.
Ja. Skjeggkre har vært observert i garasjeanlegget.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Vi har opplevd knitring i gulvet, spesielt ved større endringer i luftfuktighet. Dette er tatt opp av oss med Alento (utbygger). Gulvlegger har frigjort bindinger til vegg og kjøkken, men noe knitring vedvarer. Alento anser dette som normalt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Moderne bygg fra 2021, med trapp og heis adkomst til leiligheten. Boligen er fortsatt under garanti fra utbygger. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig forblendet med teglstein. Taket her flatt tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 3-lags isolerglass.

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: 10
TG-1: 6
TG-2: 1
TG-3: 0
TG-IU: 2

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Gulv i stuen: Noe knirk på gulv i stuen.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Takkonstruksjon og loft: Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Varmtvannsbereder: Felles varmtvann i bygningen.

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:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken.

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Lamper over spisebord.
- Sengegavl på hovedsoverom med tilhørende nattbord.
- Vaskemaskin og tørketrommel

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
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
Boligen oppvarmes hovedsakelig med fjernvarme via vannbåren gulvvarme. Det er elektriske varmekabler på bad/vaskerom. Leiligheten har i tillegg balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Fjernvarme benyttes også til oppvarming av varmtvann.

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. 5 138 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 4 429,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer renovasjon, kommunale utgifter, bygningsforsikring, brøyting, vaktmester- og gartnertjenester, vasking av oppgang.
Slik fordeles felleskostnadene:
- A konto energi og vannforbuk: 1 162,50
- Kontingent Huseierforeningen: 80,00
- Felleskostnader: 2 926,08
- Bredbånd: 260,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

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

- Abonnement på ventilasjonsfiltre fra Exvent kr 776,- hver 6. mnd.
- Kabel-tv/internett fra Allente kr 499,- pr mnd.
- Månedlige kostnader er 220,- til garasjesameiet.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 426 998,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 707 992,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Abonnement fra Allente. Bredbånd er innkludert i felleskostnadene.

Sameiet

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

Om sameiet
Neselva Hageby 2 Boligsameie består av 93 boligseksjoner og 1 garasjesameie. Neselva Hageby 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i

Brønnøysund med organisasjonsnummer 928 780 236, og ligger i Asker kommune.

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

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid:
Styret har i perioden april 2025–april 2026 avholdt seks ordinære styremøter, i tillegg til to digitale møter. Det har vært arbeidet med blant annet etablering og organisering av Huseierforeningen, drift og vedlikehold, reklamasjonsoppfølging, sikringstiltak og beredskap.

Huseierforeningen er etablert for å ivareta felles interesser og fellesarealer for de fire boligsameiene i Neselva Hageby. Den praktiske driften er avtalt med Vestre Billingstad Drift. Blant sakene det er arbeidet med er:
- Etablering av bommer, kjøremønster og skilting
- Avtale om drift og vedlikehold av felles veier og plasser
- Drift og vedlikehold av avfallscontainere
- Informasjonstavle ved innkjøringen til området.

Reklamasjoner og gjenstående arbeider:
Styret har brukt tid på oppfølging av reklamasjonsarbeider, særlig knyttet til utomhusanlegget. Det er blant annet arbeidet med utbedring av asfalt ved overgangen til underliggende parkeringshus, enkelte lekkasjeskader på balkonger, malearbeider i bodområdet i M-blokken og mindre setningsskader.

Ifølge årsrapporten gjensto det enkelte reklamasjonspunkter som var avtalt utført våren 2026:
- Oppretting av sykkelskur med skjevsetninger langs M-blokken
- Flytting av sluk i tak ved Vennestoppen som følge av skjevsetninger
- Etablering av luker i tregulvet på øvre balkonger for tilgang til sluk.

Det fremgår også at reklamasjonstiden utløper i mars 2027, og styret har foreslått presiseringer i vedtektene om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar for å redusere risikoen for uklarheter etter dette tidspunktet.

Vedlikehold og tekniske anlegg:
Sameiet har utarbeidet en vedlikeholdsplan for de mest kritiske områdene. Planen omfatter blant annet brannsikring, vann, varmtvann, gulvvarme, ventilasjon, heiser, dører og låssystemer. Service og vedlikehold er gjennomført i henhold til planen, og det er etablert logg for servicekontroller og forebyggende vedlikehold. Styret opplyser at sameiet har god kontroll på de tekniske installasjonene, og at det i 2025 ikke oppsto feil som krevde akutt utrykning med ekstra kostnader.

Det er også inngått service- og vedlikeholdsavtale med autorisert elektriker for regelmessig kontroll av det elektriske anlegget i fellesarealene.

Sikkerhet og adgangskontroll:
Det er montert kraftige sikringsbeslag på dørene til bodområdene. Styret vurderte også utvidet elektronisk adgangskontroll fra garasje til trappeoppgangene, men valgte å ikke gjennomføre tiltaket da kostnaden var anslått til ca. kr 90 000.

Skadedyr:
Det er rapportert enkelte tilfeller av skjeggkre/sølvkre i leiligheter. Styret presiserer at slike tilfeller skal rapporteres, men at den enkelte seksjonseier har ansvar for nødvendige tiltak for å hindre spredning.

Trær og skjøtselsområde:
I juni 2025 falt deler av et tre ved elven bak bygg M og medførte skader på bygg og installasjoner. Forsikringen dekket kostnadene ved utbedring av skadene, men ikke selve oppryddingen av treet.

Sameiet grenser til et skjøtselsområde hvor det som hovedregel ikke er anledning til å felle trær. Dersom felling er nødvendig av sikkerhetshensyn, må det søkes kommunen om dispensasjon. Vedlikeholdsansvaret for skjøtselsområdet ligger hos Huseierforeningen, og kostnadene bæres av beboerne i de fire boligsameiene. Styret stiller spørsmål ved tilstanden på deler av skogsområdet og om dette kan representere en sikkerhetsrisiko. Saken synes etter årsrapporten ikke å være endelig avklart.

Beredskap:
Styret har igangsatt arbeidet med en egen beredskapsplan for sameiet. Bakgrunnen er blant annet en hendelse i januar 2025 hvor en avløpsledning ble skadet i forbindelse med peling på et nærliggende byggeområde. Dette førte til at avløps-/spillvann kom opp gjennom sluk hos enkelte beboere i første plan. Skaden ble senere utbedret. Beredskapsplanen skulle etter planen gjøres tilgjengelig på Vibbo etter årsmøtet i 2026.

Økonomi:
Sameiet hadde i 2025 driftsinntekter på ca. kr 3,88 mill. og et årsresultat på kr 291 681. Budsjettet for 2026 viser et forventet positivt resultat på kr 250 620.

Ved utgangen av 2025 hadde sameiet ca. kr 1,79 mill. i bankinnskudd, opptjent egenkapital på ca. kr 1,03 mill. og ingen langsiktig gjeld eller pantstillelse oppført i balansen.

Regnskapet er revidert, og revisor konkluderer med at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling.
Budsjettet for 2026 legger opp til lavere samlede driftsinntekter enn regnskapet for 2025, samtidig som det fortsatt budsjetteres med positivt driftsresultat. Det fremgår ikke av den fremlagte årsmøteinnkallingen at det er vedtatt større ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter, låneopptak eller ekstraordinære innbetalinger.

Vann, varme og forbruksavregning:
Enkelte kostnader kreves inn forskuddsvis og avregnes etter den enkelte seksjonens faktiske forbruk. For lite innbetalt kreves inn, mens for mye innbetalt tilbakebetales. Regnskapet viser blant annet avregning knyttet til fjernvarme.

Vedlikeholdsansvar for seksjonseier:
Vedtektene presiserer at seksjonseier blant annet har ansvar for vedlikehold av våtrom, sluk og avløpsrør frem til fellesledning, ventilasjonsanlegg og filtre, samt terrassebord på terrasse/balkong. Sameiet har på sin side ansvar for blant annet fellesarealer og felles installasjoner samt utvendig vedlikehold og nødvendig utskifting av blant annet vinduer og ytter-/verandadører etter nærmere bestemmelser i vedtektene.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld pr. 24.09.2026.

Fellesformue
Kr 12 096,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 291 681,-
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 250 620,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påberegnes dugnad.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8073889

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 276 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt på ca. 5276,3 kvm. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Området består i det vesentligste av blokkbebyggelse. Felles området er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, gressplen, beplantning og trær. Det er også sykkelbod i sameiet. Det er lagt vekt på å skape et urbant, attraktivt og levende boligområde med god bokvalitet og inkluderende uteområder for å skape et trivelig miljø. Her er det frodige og grønne tun og passasjer som binder delområdene sammen. Disse grønne lungene opparbeides og beplantes slik at de skal fungere som både oppholdsrom og møteplass for store og små. Området er under utbygging, delområdene ferdigstilles fortløpende.

Boligen har andel i et realsameie:
- Gbnr. 32/289 er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Ideell andel 2/159.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Det er ikke nødvendig å utføre radonmåling i denne leiligheten.
Bygget ble ferdigstilt etter byggeteknisk forskrift (TEK17), noe som betyr at strenge radonsikringstiltak ble hensyntatt og integrert under oppføringen i 2021.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et nyetablert boligområde på Vestre Billingstad i Asker kommune. Området ligger sentralt plassert omtrent midt mellom Asker og Sandvika, i umiddelbar nærhet til marka og med kort avstand til sjøen. Kort reisevei til Oslo på under 20 minutter med buss, gjør at området er utmerket for deg som jobber i byen. Avgangene er hyppige i rushtiden, og det er heller ikke lang vei til tog ved Billingstad stasjon.

Fra boligen er det gangavstand til skoler, barnehager og gode servicetilbud. I tillegg er det kort vei til fjorden med båthavn og lokale badestrender. Holmen, Hvalstrand, Nesøya og Kalvøya har alle ettertraktede og familievennlige strender.

På Billingstad bor du rett ved naturskjønne Vestmarka som byr på et meget variert utvalg av turstier, sykkelveier og skiløyper, samt hyggelige markastuer med servering.

Gupu er et yndet turmål for familier i området, og serverer «verdens beste sjokoladekake» til små og store turgåere. Langs sjøen tar Kyststien deg til flotte rekreasjonsområder, idylliske badeplasser og naturreservat.

På Holmen ligger Holmen idrettspark, et av Asker og Bærums flotteste og mest rikholdige idrettsanlegg. Anlegget byr på flere fotballbaner, ishall, fjellhall, tennisanlegg, klatresenter og lysløype. Askers nyeste svømmehall åpnet på Holmen sommeren 2017, og er blitt et populært sted for ivrige svømmere.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på søndagsåpen Joker, kun 50 meter fra leiligheten, eller Kiwi som også ligger i gangavstand. Det er ellers kort vei til Rema 1000 på Nesbru og Holmensenteret ligger få minutter unna i bil. For flere shoppingmuligheter ligger både Asker sentrum og Sandvika Storsenter en kort kjøretur unna.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Bergerveien som ligger ca. 400 meter unna. Herfra går det hyppige avganger til Oslo sentrum i rushtiden, der bussen bruker ca. 18 min inn.

Fra eiendommen tar det ca. 10-12 min å gå/5 min å sykle til Billingstad stasjon, hvor toget bruker ca. 22 min til Nationaltheatret. Billingstad togstasjon har rikelig med sykkelparkering. Med bil fra eiendommen tar det ca. 7 min til Sandvika, 9 min til Asker, 12 min til Lysaker, 22 min til Oslo S og 26 min til Drammen.

Fra eiendommen er det ca. 1,6 km til Hvalstad barneskole og ca. 1,5 km til Torstad ungdomsskole. Barn i barnehagealder har fortrinnsrett til barnehage på feltet, som blant annet har egen kokk som lager sunne, næringsrike måltider til barna. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

SELGER FORTELLER:
Selger trekker særlig frem den sentrale og praktiske beliggenheten, med kort vei til en rekke servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Boligen har flere praktiske løsninger, og det oppleves som spesielt komfortabelt å kunne gå tørrskodd mellom leiligheten og det oppvarmede garasjeanlegget.

Nabolaget består av en god blanding av ulike aldersgrupper og generasjoner. Området er relativt nyetablert, og selger opplever naboene som imøtekommende og opptatt av å skape et godt bomiljø. Selgers barn har stortrivdes i området og har hatt flere lekekamerater i nabolaget.

Vestre Billingstad har gjennomgått betydelig boligutvikling de senere årene. Her er det gode forbindelser med tog og buss, samt enkel adkomst til E18. Samtidig er det kort vei til både Vestmarka og Oslofjorden. På feltet finnes nærbutikk og barnehage, mens treningssenter ligger ca. fire minutters gange unna. Skole nås også til fots.

Av turmuligheter trekker selger særlig frem rundturen langs Neselva på ca. 3,5 km, som egner seg godt til både gå- og joggeturer. Turen fra Skustadgata opp til Skaugumsåsen er en annen favoritt, med skogsterreng gjennom naturreservatet og flott utsikt fra toppen. For familieturer anbefaler selger også Nedre Gupu, som er et hyggelig mål for bålkos og lek.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av nyere leilighetsbebyggelse og småhusbebyggelse med rekkehus.

Skoler og barnehager
V. Billingstad bhg. (1-5 år)
Bekkeveien barnehage (1-5 år)
Holmen barnehage (1-5 år)

Billingstad skole (1-7 kl.)
Mellom-Nes skole (1-7 kl.)
Torstad ungdomsskole (8-10 kl)
Nesbru videregående skole
Hvalstad barneskolekrets
Torsdad ungdomsskolekrets

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.12.2022.

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.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan: Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023–2035, vedtatt 13.06.2023. Arealet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse og omfattes blant annet av bestemmelser for prioritert vekstområde og nullvekst nord. Deler av området er også berørt av hensynssoner for bevaring av natur- og kulturmiljø.

Kommuneplan under arbeid: Ny Kommuneplanens arealdel 2027–2039 er under arbeid og har status som

planforslag.

Kommunedelplan: Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Holmen–Slependen, vedtatt 29.01.2013.

Reguleringsplan: Eiendommen omfattes av områdereguleringen Vestre Billingstad, vedtatt 31.01.2018. Eiendommen ligger i felt D5, regulert til boligbebyggelse – blokker. Planopplysningene viser også hensynssoner for flomfare samt ras- og skredfare.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
Erklæring/avtale om VA- og fjernvarmeledninger – tinglyst 05.11.2020, dok.nr. 3287379
Det er tinglyst en avtale om samordning av VA-ledninger og fjernvarmeanlegg i området. Avtalen gjelder blant annet strekninger hvor avstanden mellom kommunale vann-/avløpsledninger og fjernvarmerør er mindre enn ordinære avstandskrav. Det er fastsatt bestemmelser om varsling, tilgang, vedlikehold, reparasjoner, kostnadsansvar og eventuell flytting av anlegg. Blant annet skal det være varselnett over fjernvarmerør, og eier av VA-anlegg skal varsle eier av fjernvarmeanlegget før grave- eller vedlikeholdsarbeider i aktuelle soner. Avtalen følger anleggene og kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

Meglers kommentar:
Servituttet er knyttet til teknisk infrastruktur i området og regulerer i hovedsak forholdet mellom eiere av VA- og fjernvarmeanlegg. For en kjøper innebærer dette at det må tas hensyn til eksisterende ledningsanlegg ved eventuelle fremtidige grave-, bygge- eller terrengarbeider på eller i nærheten av ledningstraseene.

Bestemmelse om nettstasjon – tinglyst 12.06.2020, dok.nr. 2586097
Elvia AS er gitt en varig rett til plassering av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett på eiendommen, samt rett til drift, vedlikehold og fornyelse av anlegget. Nettselskapet har nødvendig rett til adkomst over eiendommen i forbindelse med dette. Grunneier skal varsle nettselskapet før arbeider nær anlegget og er ansvarlig for skader som påføres anlegget som følge av egne tiltak. Dersom grunneier ønsker nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, skal grunneier som hovedregel dekke kostnadene. Nettstasjonens plassering fremgår av kartvedlegget på dokumentets side 6.
Meglers kommentar:
Eiendommen er belastet med rettigheter til fordel for nettselskapet knyttet til eksisterende nettstasjon og elektriske anlegg. Dette kan legge begrensninger på tiltak i umiddelbar nærhet av anlegget. Kjøper bør gjøre seg kjent med plasseringen som fremgår av vedlagt kart dersom det planlegges fremtidige bygge- eller terrengarbeider.

Bestemmelse om adkomstrett – tinglyst 18.05.2018, dok.nr. 777765
Det er tinglyst en bestemmelse om adkomstrett som omfatter flere eiendommer innenfor utbyggingsområdet. Dokumentet er tinglyst på blant annet gnr. 32 bnr. 15, 16, 28, 49, 102, 113, 120, 121, 174 og 254. Erklæringen kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes godkjenning. Kartvedlegget viser veier/adkomstarealer og hvilke deler av området bestemmelsen knytter seg til.

Meglers kommentar:
Servituttet gjelder adkomstforhold i området og må ses i sammenheng med områdets interne vei- og adkomstsystem. Dokumentkopien som foreligger gir ikke på de tilgjengelige sidene en fullstendig gjengivelse av selve ordlyden om hvem som har hvilke konkrete adkomstrettigheter. Megler anbefaler derfor at kjøper gjør seg kjent med hele dokumentet og kartvedlegget.

Bestemmelser om adkomst, elektriske ledninger/kabler og vann/kloakk – tinglyst 11.03.2022, dok.nr. 278773
Det er tinglyst gjensidige rettigheter mellom flere eiendommer i området. Bestemmelsene omfatter blant annet rett til adkomst over hverandres eiendommer, samt rettigheter knyttet til vann- og avløpsledninger og tekniske/elektriske kabelanlegg. Det er også fastsatt rettigheter og plikter knyttet til felles tekniske anlegg, renovasjonsbeholdere, sykkelparkering og adkomst til parkeringskjeller. Eierne plikter å bidra til drift og vedlikehold av egne og aktuelle felles anlegg.

Meglers kommentar:
Servituttet etablerer nødvendige gjensidige rettigheter mellom eiendommene i det nyere boligområdet og sikrer blant annet adkomst og bruk av teknisk infrastruktur og enkelte fellesfunksjoner. Dette innebærer samtidig at eiendommen må respektere tilsvarende rettigheter til fordel for andre eiendommer. Bestemmelsene må særlig hensyntas ved eventuelle endringer av utearealer, adkomst eller tekniske anlegg.

Bestemmelse om vann-/kloakkledning – tinglyst 15.07.1972, dok.nr. 409068

Det følger av den tinglyste avtalen at eierne av gnr. 32 bnr. 16 ikke uten saklig grunn kan motsette seg at de aktuelle naboeiendommene kobler seg til vann- og kloakkledningene. Eventuelt vederlag for tilknytningen skal fastsettes etter praksis for slike saker, og eventuell uenighet om vederlaget skal avgjøres ved skjønn.

Meglers kommentar:
Servituttet gir andre eiendommer en rett til å knytte seg til vann- og avløpsledninger tilhørende/tilknyttet eiendommen. Bestemmelsen er fra 1972 og må ses i lys av dagens utbygging og ledningssituasjon. Rettigheten er fortsatt tinglyst, og kjøper overtar eiendommen med denne heftelsen.

Kopi av servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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: 0,68% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 560,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Eierskiftegebyr (admingebyr garasje) kr. 850,-
Informasjon forretningsfører - OBOS kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 990,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93040668

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

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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









Fellesområdene er pent opparbeidet og her finner du blant annet volleyballbane og fotballbane.



Langs sjøen tar Kyststien deg til flotte rekreasjonsområder, idylliske badeplasser og naturreservat - Holmen, Hvalstrand, Nesøya og Kalvøya har alle ettertraktede og familievennlige strender.

Sandekra 12

Nabolaget Billingstad - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Billingstad skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Steinerskolen i Asker skole (1... 184 elever, 12 klasser	18 min 1.6 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	11 min 0.9 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	8 min 0.6 km
Holmen videregående skole 76 elever	11 min 0.9 km

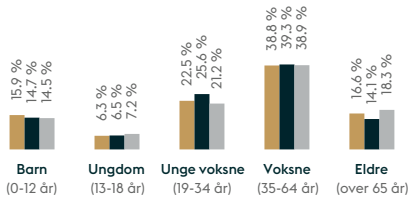
Offentlig transport

Bergerveien Linje 250, 250N, 260E, 270	6 min 0.5 km
Billingstad stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 18.9 km
Oslo Gardermoen	53 min

Barnehager

V. Billingstad bhg. (1-5 år) 158 barn	3 min 0.3 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år) 79 barn	10 min 0.8 km
Holmen barnehage (1-5 år) 78 barn	13 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Nesbru videregående	7 min
Billingstadbanen	16 min
Feel24 Billingstad	4 min
Nesbru Trim & Helse	15 min

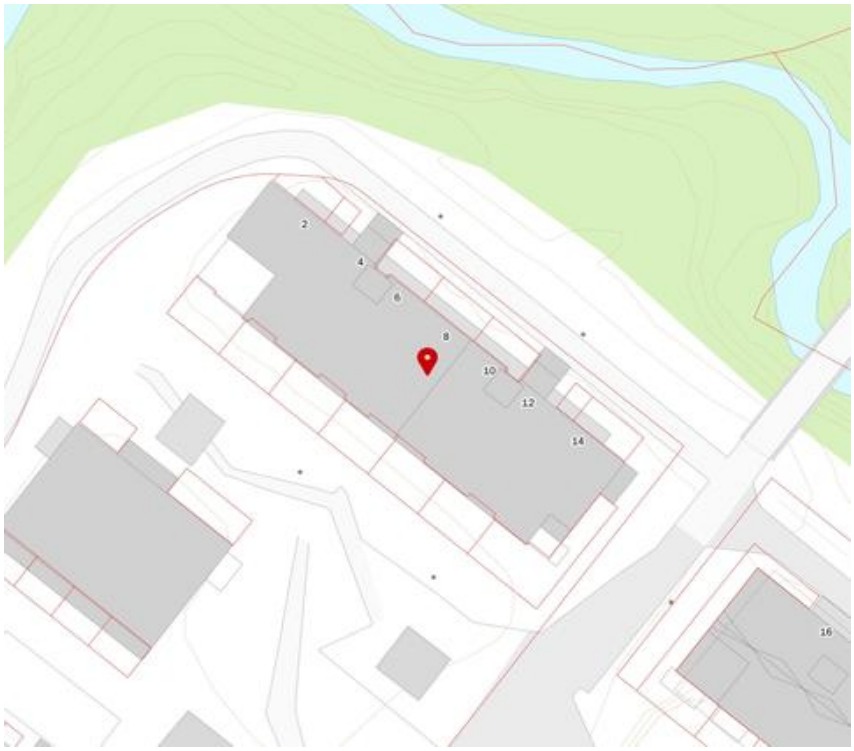
«Nærme til togstasjon, kjøpesentre og butikker, men ikke mye bilstøy.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



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

Sandekra 12
1396 BILLINGSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2021
BRA:	80 m^2
BRA-i:	75 m^2
Rapportdato:	25.9.2026 (Gyldig til 25.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
10	6	1	0	2

Supertakst

GNR: 32 BNR: 288 SNR: 67

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Sandekra 12
1396 Billingstad

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Gulv i stuen.	Noe knirk på gulv i stuen.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	- taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Varmtvannsbereder	- felles varmtvann i bygningen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.9.2026	**25.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ida Maria Nordqvist**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Sigurd Juel Torgersen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Ole Juel Christensen**

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:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". 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:	**Sandekra 12, 1396 Billingstad**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**32**	Bruksnr:	**288**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**67**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0203**		
Byggeår:	**2021**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Moderne bygg fra 2021, med trapp og heis adkomst til leiligheten. Boligen er fortsatt under garanti fra utbygger. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig forblendet med teglstein. Taket her flatt tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2022	Det ble montert plassbygde garderobeskap på alle soverom og i entre/gang. Uttrekkbar kjøkkenbenk med skuffer på kjøkkenet.	Nei

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)
2. etasje	**75**	**75** Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, gang og 3 soverom.	**0**	**0**	**10**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**80**	**75**	**5**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 5 m2, merket med nr. "109". Syd-vestvendt balkong på ca. 10,4 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Det følger med en parkeringsplass i felles, lukket parkeringsanlegg i kjelleren, merket med nr. "75" hvor det er montert el-billader. Kjøreadkomst til oppstillingsplassene er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Flere gjesteparkeringsplasser i sameie, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er etablert en syd-vestvendt balkong med tilgang fra stuen. Balkongen er på ca. 10 m2, er overbygd og det er installert utelys og strøm. Terrassebord på gulv, rekkverk er i aluminium og herdet glass.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen har en syd-vestvendt, overbygd balkong på ca. 10 m² med tilgang fra stuen. Balkongen har terrassebord på gulv, rekkverk i aluminium og herdet glass, og det er installert utelys og strøm. Balkongen ligger ikke over innvendige rom, og det er ikke gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.2 Vinduer og dører — TG-0

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører er med malte dørblader. Motosrtyrte screens på vindu på hovedsoverom.

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

Oppsummering	**TG-0**
Vinduer og balkongdør er utført med tre-lags isolerglass i rammer og karmer av tre, og boligen har lyd- og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører har malte dørblader, og vindu på hovedsoverom er utstyrt med motorstyrte screens. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Det er ikke gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår, og isolerglassrutene er innenfor forventet levetid. Bygningsdelen fremstår i god stand uten registrerte avvik.	

6.3 Takkonstruksjon og loft TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	**TG-IU**
Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling
Måleresultat: Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet: Stue – ca. 10 mm Soverom 1 – ca. 3 mm

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er foretatt skjevhetsmålinger i utvalgte rom, med registrert høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt på ca. 10 mm i stue og ca. 3 mm i soverom 1. Målte avvik ligger innenfor akseptable toleranser for boligens byggeår, og det er ikke registrert forhold som tilsier tiltak.

6.5 Kjøkken — TG-0

Beskrivelse

Parkett, malte overflater vegg og himling. Kjøkkeninnredning fra Sigdal med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Uttrekkbar benkeplate med underskap. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Intet avvik ble registrert.

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

Oppsummering overflater og innredning	TG-0

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med hvite glatte fronter, over- og underskap med lys under overskapene og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer i form av induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys, samt montert komfyrvakt og aquastopp. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Kjøkkenet fremstår i god stand i henhold til byggeår.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Det er balansert ventilasjon i boligen. Mekanisk avtrekk for stekeområdet.

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

Oppsummering avtrekk	TG-0

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk over stekeområdet på kjøkkenet. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Det er montert et felles sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er montert i taket eller på vegg oppunder taket. Sprinklerhodene fungerer både som branndetektor og slukkedyse. Sprinklerhodene utløses individuelt når temperaturen ved hvert enkelt sprinklerhode kommer opp i ca. 68°C. Anlegget utløses derved kun over områder som er utsatt for branntilløp eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør — TG-0



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

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

Oppsummering — **TG-0**

Avløpsrørene er utført i plast og stammer fra byggeåret 2021. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder, og lufting av avløpsanlegget over tak er ivaretatt. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke utført arbeider på anlegget etter byggeår. Bygningsdelen fremstår uten registrerte avvik.

6.8 Vannledninger — TG-0



Rørfordelerskap med stoppekran for varmt og kaldtvann, plassert i vegg over klosett på bad/vaskerom.

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

Oppsummering **TG-0**

Vannledninger er utført som rør-i-rør-system med fordelerskap fra byggeåret i 2021. Det er ikke gjennomført arbeider etter byggeår, og synlige vannrør er tilstrekkelig isolert der det er risiko for frost eller kondens. Det er ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerer som forutsatt. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra 2021. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i gang.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
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**



Kursfortegnelse sikringsskap.

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra 2021 med automatsikringer i sikringsskap plassert i gang. Det foreligger kursfortegnelse, og det er ikke registrert manglende samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999. Det er ikke observert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights eller stikkontakter, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ofte ut, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

6.10 Vannbåren varme — TG-0



Rørfordelerskap til vannbåren varme plassert i skap på hovedsoverom.

Type anlegg	**Gulvvarme**

Det er installert vannbåren gulvvarme i leiligheten, rør fordelerskapet er plassert i skap i vegg mot baderom på hovedsoverom. Elektriske varmekabler i gulv på bad/vaskerom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering — **TG-0**

Boligen har vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, gang og begge soverom, mens bad/vaskerom har elektriske varmekabler i gulv. Anlegget er fra byggeåret 2021, og det er ikke opplyst om at det er gjennomført arbeider på anlegget etter dette. Det er ikke registrert tegn til skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv, og det er ikke påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler. Eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget, og vannrørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.11 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

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

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Luftmengdene er normalt balansert for å sikre jevn luftutskifting og et bedre inneklima. Anlegget er ofte utstyrt med varmegjenvinning som reduserer varmetap og energibruk.

Når var anlegget nytt?	2021
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	2026
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei

Oppsummering	TG-1

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon fra 2021, hvor filtrert friskluft tilføres oppholdsrom og brukt luft trekkes ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Anlegget har varmegjenvinning som reduserer varmetap og energibruk. Det er registrert utført service på anlegget i 2026, og aggregatet har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det ble ikke observert tegn til fukt eller mugg i filter, og det er ikke registrert rom med manglende tilluft eller avtrekk. Anlegget vurderes å ha normal funksjon uten registrerte avvik.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom. TG-1



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (entre/gang) viser normale fuktverdier.

Generell beskrivelse

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin, med flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med dobbel nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjnisje med innfelte dusjdør i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv, downlights i himling. Rørfordelerskap med stoppekran, innebygd i vegg over klosett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-0**

Veggene på badet har overflate av flis. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fuger, og det ble ikke påvist bom bak flisene. Verken vindu eller dør er plassert i våtsone, og det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Bygningsdelen fremstår uten registrerte avvik.

Overflate gulv

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

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flislagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke påvist tegn på sopp, råte- eller fuktskader, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår i god og alderstilpasset stand.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-0**

Badet har smøremembran under flis med dokumentert utførelse og stålsluk fra byggeåret 2021. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Annen godkjent løsning**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet. Det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-0**

Sanitærutstyret består av dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er ikke etablert egen drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne, men det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Funksjonstest med papirark viste tilfredsstillende avtrekk, og det ble ikke påvist avvik ved kontrollen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

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

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

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin, og det er derfor ikke foretatt hulltaking, jf. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er utført fuktmåling og fuktsøk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsonen, samt fra tilstøtende rom mot våtsonen. Undersøkelsene viser ingen tegn til fukt. Det er ikke registrert avvik.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon **TG-1**

Det foreligger FDV dokumentasjon for våtrommet.

6.14 Gulv i stuen. TG-2

Beskrivelse
Noe knirk på gulv i stuen.

Er det registrert avvik?	Ja
Noe knirk på gulv i stuen.	

Oppsummering **TG-2**

Ved besiktigelsen ble det registrert noe knirk i gulvet i stuen. Boligen er oppført i 2021 og fortsatt omfattet av garanti fra utbygger. Forholdet vurderes som et mindre avvik, men kan over tid oppleves som sjenerende dersom det ikke utbedres.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ida Maria Nordqvist	9578-5993-4-3971202	2026-10-07 19:16:55
Sigurd Juel Torgersen	9578-5992-4-3029329	2026-10-03 13:44:24

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
3. okt. 2026

Oppdragsnummer
33-0225/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandekra 12, 1396 BILLINGSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Sigurd Juel Torgersen, Ida Maria Nordqvist

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Februar 2026. Bygg & Industriservice Øyvind Svåsand. På oppdrag fra entreprenør Alento (garanti). Skiftet ut fliser i dusjhjørne grunnet sprekk i fuger. Oktober 2026. Byttet silikonfug ved sluk i dusjkabinett. Egeninnsats.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alento/Norac Badekaminer. Prefabrikert badekamin Nybygg i 2022.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November 2024. G4 Elektro. Installert lamper i 3 soverom samt over spiseplass. Oppgradert dimmere i alle rom. Mai 2023. Lady Solskjerming/Borge Installasjon. Installert zip-screen utenfor soveromsvindu.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Februar 2026. Borge Installasjon. Installert Easee lader på parkeringsplass.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024. Utskiftning av bord på balkong. Det var et problem med et nedløpsrør fra taket hvilket medførte ansamling av vann under bordene på alle balkonger under. Feilen ble rettet og bord byttet av Alento. 2023. Utskiftning av lås på balkongdør grunnet feil på denne. Garantisak løst av Alento.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vil anta at dette er gjort av entreprenør

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i fuger i dusjhjørne. Utbedret i februar 2026. Soppskader på fug ved sluk. Utbedret i oktober 2026.

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.

Ja

Beskriv: Skjeggkre har vært observert i garasjeanlegget.

---

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?

Ja

Beskriv: Vi har opplevd knitring i gulvet, spesielt ved større endringer i luftfuktighet. Dette er tatt opp av oss med Alento (utbygger). Gulvlegger har frigjort bindinger til vegg og kjøkken, men noe knitring vedvarer. Alento anser dette som normalt.

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: 33-0225/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sigurd Juel Torgersen	**2026-10-03**	**Ida Maria Nordqvist**	**2026-10-07**

Identifikasjon

Sigurd Juel Torgersen

Identifikasjon

Ida Maria Nordqvist

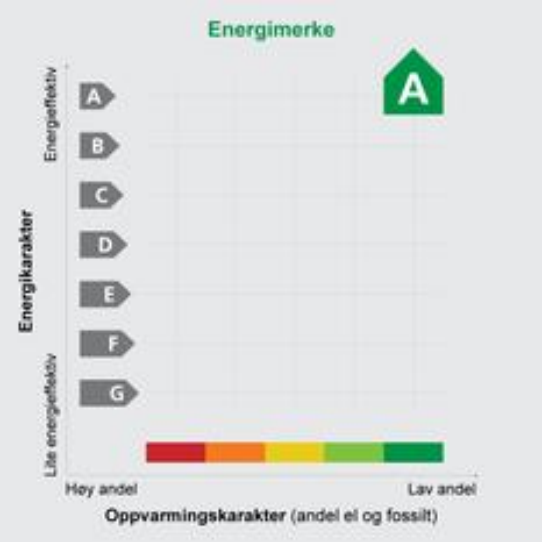
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sandekra 12
Postnr	1396
Sted	Billingstad
Leilighetsnr.	
Gnr.	32
Bnr.	288
Seksjonsnr.	67
Festenr.	
Bygn. nr.	300815552
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2022-1346177
Dato	06.01.2022



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ JT

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ASKER EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Asker v/Thea Johanne Holthe
Trekantstubben 5, 1383 ASKER
E-post: t.holthe@nordvikbolig.no

Deres ref.: 33-0225/26 . Vår ref.: 2143-1-67 Dato: 24.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Neselva Hageby 2 Boligsameie
Organisasjonsnr:	928780236
Seksjonseier:	Torgersen, Sigurd Juel
Medeier:	Nordqvist, Ida Maria
Leilighetsnummer:	67
Adresse:	Sandekra 12, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	67
Gnr.	32
Bnr.	288

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8073889.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 428,58,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi og vannforbuk	1 162,50	
Kontingent Huseierforeningen	80,00	
Felleskostnader	2 926,08	
Bredbånd	260,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	266,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	12 096,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Petter Ekrem Sjøli pr. e-post: petter.ekrem.sjoli@obos.no eller telefon: 22 86 75 68.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ivar Barlindhaug, e-post: neselvahageby2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

for

Neselva Hageby 2 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Vedtektenes punkt 5 er revidert og endringene ble vedtatt på årsmøtet i mai 2026.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering, bilpoolordning og boder

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

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

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

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

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

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

4-1-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

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

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

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

4-3 Boder

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler på bad, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) seksjonens ventilasjonsanlegg inkl. filtre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive fordelingsskap og rør for gulvvarme. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Brøken for bodseksjonen nr. 94 skal ikke medregnes i sameiebrøken ved fordeling av felleskostnader.

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

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

Kostnader for fastleddet/abonnementet for vann, avløp og renovasjon fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Bodseksjonen har ikke stemmerett.

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

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo

Neselva Boligsameie 2
HUSORDENSREGLER
Vedtatt på møtet 29.9.2022

1. INNLEDNING

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

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

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

2. GENERELT

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

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

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

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

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

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

4. BEBOEISE OG HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE (støy)

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

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

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

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

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

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

5. FELLESOMRÅDER

INNENDØRS
Hovedinngangsdøren skal alltid være låst.

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

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

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

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

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. EGNE BALKONGER

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

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

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

Blomsterkasser på utsiden av balkonggelenderet er ikke tillatt.

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

Søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkongene.

7. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

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

8. SKILTING/NØKLER

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

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

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

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

9.BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

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

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

DYREHOLD

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

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

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

10. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

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

11. EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE

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

12. HENVENDELSER TIL STYRET

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

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

13. ERSTATNINGSANSVAR

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 928780236
Møtet ble avholdt 4. mai kl. 18:15, Vestre Billingstad Naturbarnehage (Læringsverkstedet).

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ivar Barlindhaug er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Skotte Flø er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat pålydende kr. 291 681 til egenkapital

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

6. Arbeidsbenk og verktøy som kan benyttes av beboerne

Fremmet av: Ole. A Westberg

Arbeidsbenk og verktøy som kan benyttes av beboerne

Begrunnelse: Da leilighetene i liten grad gir mulighet for å kunne utføre lettere snekker- og reparasjonsarbeid, foreslås det at sameiet tilrettelegger for at de som ønsker det kan få tilgang til et egnet rom med en arbeidsbenk. Det skal være mulig å ta med seg - og benytte eget verktøy. Beboere kan gjerne donere verktøy til verksted bua. Disse vil bli oppbevart i et låsbart skap.

Totalkostnad: ca. 5.000 kr. I tillegg kommer egeninnsats for å montere benk, verktøy og skap.

Styrets innstilling
Forslaget legges i styrets arbeidsplaner, med sikte på en snarlig gjennomføring. Styret ser for seg å bruke en av utebodene ved Bygg K. Beboerne kan benytte standard (hus)nøkkel.

> **Forslag til vedtak:**
> Drøftes på møtet
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendringer i paragraf 5 - Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

Teksten er basert på en standard tekst fra OBOS og foreslås endret slik at denne fremstår mer presis i forhold til virkeligheten. Dette vil bidra til mindre rom for misforståelser og diskusjoner om det skjer noe uforutsett etter at reklamasjonstiden har utløpt - mars 2027. Endret tekst og tillegg er markert

i vedlegget Vedtekter pkt. 5 – revidert april 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektsendringer vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Alle i styret står på valg. Det gjelder både faste styremedlemmer og varamedlemmer.

Styremedlem Torkil Williksen har valgt å gå ut av styret. Vi takker Torkil for god innsats og viktige bidrag til styrearbeidet de siste 2 årene. Til å erstatte Torkil foreslår styret (valgkomiteen) Arthur Fossum som styremedlem.

Arthur Fossum er 37 år og bor i leilighet K06 sammen med samboeren Kaja og sønnen Sander på 2.5 år. Til daglig jobberArthur som kommersiell analytiker i Avinor, og har tidligere jobbet som porteføljeanalytiker i Posten Bring.

Øvrige styremedlemmer har sagt ja til å fortsette i styret.

Som varamedlemmer erstattes Javad Jaghori med Martin Skotte Flø. Martin har frem til årsmøtet vært styreleder i Garasjesameiet NH2 og er dermed kjent for de fleste.
Varamedlem Edvard Maximilian Inghilleri har sagt ja til å fortsette i rollen som vara.

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Martin Skotte Flø
Edvard Maximilian Inghilleri

Følgende stilte til valg:
Martin Skotte Flø
Edvard Maximilian Inghilleri

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Merete Elisabeth Aulid
Arthur Fossum
Ole George Vegå

Følgende stilte til valg:
Merete Elisabeth Aulid
Arthur Fossum
Ole George Vegå

Nestleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Olav Selvåg

Følgende stilte til valg:
Olav Selvåg

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ivar Barlindhaug

Følgende stilte til valg:
Ivar Barlindhaug

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2143
NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

4. mai 2026 kl. 18:15, Vestre Billingstad Naturbarnehage (Læringsverkstedet).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Arbeidsbenk og verktøy som kan benyttes av beboerne
7. Vedtektsendringer i paragraf 5 - Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ivar Barlindhaug er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Martin Skotte Flø og Edvard Maximilian Inghilleri er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat pålydende kr. 291 681 til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-2025_versjon 1.0.pdf
2. 2143 Årsregnskap.pdf
3. 2143 Neselva Hageby 2 Boligsameie - Revisjonsberetning.pdf

---

Sak 6

Arbeidsbenk og verktøy som kan benyttes av beboerne

Forslag fremmet av:
Ole. A Westberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Arbeidsbenk og verktøy som kan benyttes av beboerne

Begrunnelse: Da leilighetene i liten grad gir mulighet for å kunne utføre lettere snekker- og reparasjonsarbeid, foreslås det at sameiet tilrettelegger for at de som ønsker det kan få tilgang til et egnet rom med en

arbeidsbenk. Det skal være mulig å ta med seg - og benytte eget verktøy. Beboere kan gjerne donere verktøy til verksted bua. Disse vil bli oppbevart i et låsbart skap.

Totalkostnad: ca. 5.000 kr. I tillegg kommer egeninnsats for å montere benk, verktøy og skap.

Styrets innstilling

Forslaget legges i styrets arbeidsplaner, med sikte på en snarlig gjennomføring. Styret ser for seg å bruke en av utebodene ved Bygg K. Beboerne kan benytte standard (hus)nøkkel.

Forslag til vedtak

Drøftes på møtet

Sak 7

Vedtektsendringer i paragraf 5 - Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Teksten er basert på en standard tekst fra OBOS og foreslås endret slik at denne fremstår mer presis i forhold til virkeligheten. Dette vil bidra til mindre rom for misforståelser og diskusjoner om det skjer noe uforutsett etter at reklamasjonstiden har utløpt - mars 2027. Endret tekst og tillegg er markert

i vedlegget Vedtekter pkt. 5 – revidert april 2026.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringer vedtas

Vedlegg

4. Vedtekter pkt 5_revidert april 2026.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Alle i styret står på valg. Det gjelder både faste styremedlemmer og varamedlemmer.

Styremedlem Torkil Williksen har valgt å gå ut av styret. Vi takker Torkil for god innsats og viktige bidrag til styrearbeidet de siste 2 årene. Til å erstatte Torkil foreslår styret (valgkomiteen) Arthur Fossum som styremedlem.

Arthur Fossum er 37 år og bor i leilighet K06 sammen med samboeren Kaja og sønnen Sander på 2.5 år.
Til daglig jobberArthur som kommersiell analytiker i Avinor, og har tidligere jobbet som porteføljeanalytiker i Posten Bring.

Øvrige styremedlemmer har sagt ja til å fortsette i styret.

Som varamedlemmer erstattes Javad Jaghori med Martin Skotte Flø. Martin har frem til årsmøtet vært styreleder i Garasjesameiet NH2 og er dermed kjent for de fleste.
Varamedlem Edvard Maximilian Inghilleri har sagt ja til å fortsette i rollen som vara.

Roller og kandidater

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

- Edvard Maximilian Inghilleri
- Martin Skotte Flø

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arthur Fossum
- Merete Elisabeth Aulid
- Ole George Vegå

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

- Olav Selvåg

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

- Ivar Barlindhaug

Årsrapporten for 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte den 24/4 2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

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

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

Neselva Hageby 2 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Regnskapskonsulent er Simon Solati.
Sameiets revisor er Tell Norge [1]

[1] Deler av PwC Norges virksomhet ble skilt ut og dannet selskapet **Tell Norge.**

Styremøter

I perioden april 2025 til april 2026, har styret gjennomført 4 ordinære styremøter i 2025 og 2 styremøter i 2026, i tillegg til 2 digitalt styremøter; den 16 juni 2025 for å ta en formell beslutning rundt investeringen i bommer i Elvetangen og Sandekra og den 3 november 2025 for å beslutte endringen i prinsippet for fakturering av vann & avløp.

Styrets arbeid

Anleggsvirksomheten på Neselva ble avsluttet i slutten av året med ferdigstillelsen av veiforbindelsen til Bergerveien. Med det er en lang periode med byggevirksomhet på området over.

I 2025 har det vært gjort en del avklaringer rundt opprettelsen av Huseierforeningen. Både i møter mellom boligsameiene og med utbygger. Etter at huseierforeningen ble stiftet på stiftelsesmøtet den 7. april 2025, har det vært lagt vekt på å få plass felles ordninger for avfallscontainere, vegskilting og vegbommer.

Huseierforening

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes (beboernes) felles interesser knyttet til området som består av eiendommen gnr. 32, bnr. 16 i Asker kommune. Dette områder består av fellesareal for eierseksjons-sameiene 1, 2, 3 og 4 og omfatter de delene som ligger mellom og rundt eierseksjons-sameienes eiendommer.

Den praktiske gjennomføringen av selve driften er nå avtalt med Vestre Billingstad Drift (VB Drift). Styret har bidratt til å få på plass en organisering som vi håper både er logisk og kostnadseffektiv, til beste for alle beboerne på Neselva Hageby.

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

- Avklaring og etablering av bommer samt kjøremønster og skilter. Bommer ble delvis finansiert av utbygger.
- Inngått avtale med ABVK angående drift og vedlikehold av felles veger og plasser.
- Inngått avtale angående drift og vedlikehold av avfallscontainere.
- Avklart utforming og leveranse av infotavle for området ved innkjøringen. Infotavlen blir montert våren 2026.

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

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

- Utbedring av diverse mindre setningsskader.

Det står enda noen får reklamasjonspunkter igjen som er avtalt utført våren 2026. Dette gjelder følgende områder:

- Oppretting av sykkelskur med skjevsetninger langs M-blokka.
- Flytting av sluk i tak på vennestoppen da skjevsetninger har medført at sluket nå ligger på høypunkt.
- Etablering av luke i tregulvet i de øvre balkongene for å gi adkomst til sluk i balkongen (balkonger nedenfor har nedløpsrør fra overliggende balkong og får adgang til sluk ved å skyve nedløpsrøret til side).

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

Styret mener at sameiet nå har god kontroll på installasjonene som styrer vann, varme, ventilasjon og heis- og låssystemene. Det har i 2025 ikke oppstått feil av en art som har krevd akutt utrykning og dermed ekstra kostnader.

I Vedtektenes (§) 5 **Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar, 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten,** står det i pkt. 9 *at Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.* Det er rapportert noen enkeltstående tilfeller der seksjonseiere har sett/fanget skjeggkre/sølvkre i leiligheten. Det er riktig at dette rapporteres til styret, men det er seksjonseiers ansvar å gjøre det som er nødvendig for å hindre spredning.

Sikringstiltak
Etter at kraftige sikringsbeslag ble montert på alle dørene inn til bod-områdene, både dørene fra garasjen og fra oppgangene, har det ikke vært gjort forsøk på innbrudd. Beslagene gjør det svært problematisk å bryte opp dørene og hindrer dermed uvedkommende i det hele tatt å forsøke seg på et innbrudd.

Vi har også vurdert å erstatte dagens albue-åpner (Evolo adgangskontroll) fra garasjen og inn til oppgangene med samme brikke åpner som er benyttet inn til bodene. Styret har innhentet tilbud fra Låssenteret. En utvidelse med Evolo adgangskontroll fra garasje til trappeoppgangene vil ha en kostnad på. ca. 90.000 kr. Dette skyldes at dørene er branndører med rømning, noe som gjør at Låssenteret er nødt til å ha mer utstyr på disse dørene. Styret har derfor besluttet å legge bort dette alternativet.

Helse, Miljø og sikkerhet
Det er viktig at det elektriske anlegget i fellesarealene kontrolleres jevnlig av en autorisert elektriker. I august ble det derfor inngått en service og vedlikeholdsavtale med Borge Installasjon AS for kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene.

Sosiale sammenkomster
Av sosiale sammenkomster kan nevnes Vårdugnaden den 9. april og Førjulssamlingen ved Vennestoppen den 17. desember. Også i år møtte mange opp på vårdugnaden, og denne gangen var det raker og annet hageredskap til alle. Flott innsats og godt humør blant alle som deltok.

Ca. 20 personer møtte opp på førjulssamlingen. Det ble servert gløgg, pepperkaker og diverse godterier. Hyggelig at også flere barn tok turen innom.

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

Spesielle hendelser

Selv om det også ble nevnt i årsrapporten for 2024, fremstår hendelsen med en ødelagt avløpsledning i januar 2025 som den mest alvorlige. I forbindelse med peling som Alento gjennomførte på BT4 området ble avløps-ledningen fra Bygg M (NH2) og Bygg N (NH3) ødelagt. Skaden viste seg å få store konsekvenser for beboerne på førsteplan, da avløps-/spillvann fant veien opp gjennom sluket på badet. Kommunen ble mobilisert for først; å finne årsaken, deretter ble det iverksatt skadereduserende tiltak og til slutt ble skadene utbedret. Ulike aktører var involvert i prosessen.

Hendelsen viser med all tydelighet konsekvensene når infrastruktur som vann og avløp blir satt ut av drift. Blant annet synliggjorde hendelsen behovet for å koordinere arbeidet når flere aktører er involvert, og berørte parter fortløpende må informeres. Her viser vi til arbeidet med beredskapsplanen.

I juni 2025 hadde vi en hendelse der store deler av et tre ved elven bak bygg M plutselig revnet fra stammen og falt innover gangveien og bygget. Ifølge en faglig uttalelse fra arborist Tony Trefelling AS, skyldes hendelsen et fenomen kalt "summer branch drop" som fører til at deler av treet/store greiner plutselig kan falle av, spesielt fra gamle trær, ofte på grunn av stress av varme/langvarig tørke.

Etter noen runder med forsikringsselskapet Tryg fikk vi omsider dekket kostnadene med å rette opp skadene på bygg og installasjoner, men ikke selve oppryddingen av treet.

Iht. skjøtselsplanen for området skal det ikke felles trær i skjøtselsområdene utover det som er spesifisert i planen. Neselva Hageby 2 Boligsameie grenser til sone A der det ikke gis åpning for felling av trær!

Om det likevel viser seg nødvendig å felle trær av sikkerhetshensyn må det sendes søknad om dispensasjon til kommunens plan- og bygningsavdeling. En uttalelse fra trepleier/arborist vil telle ved en slik søknad.

Ansvarlig vedlikehold av skjøtselsområdet ligger på Huseierforeningen. Regningen for dette vedlikeholdet er det de som bor i de fire boligsameiene som må ta.

Ifm. ferdigstillelsen av Neselva Hageby er området Gnr32 Bnr16 overført fra utbygger til de 4 boligsameiene, representert ved Huseierforeningen. Det er grunn til å stille spørsmål ved tilstanden til eiendommen – om vi har overtatt en eiendom av normal kvalitet i og med at en stor del av skogen kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Uttalelser fra advokater i Huseierne kan tyde på at siste ord ikke er sagt i denne saken. Andre interessenter er Asker Kommune og Asker Elveforum.

Beredskapsplaner

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

Styret har tatt utfordringen, og har i perioden igangsatt et arbeid med en beredskapsplan for Neselva Hageby 2 Boligsameie.

En første versjon av Beredskapsplanen vil bli tilgjengeliggjort på Vibbo i etterkant av årsmøtet.

NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928780236, KLIENTNR. 2143

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 871 244	3 517 164	3 836 753	3 482 025
Andre inntekter	3	7 560	28 107	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 878 804**	**3 545 271**	**3 836 753**	**3 482 025**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 495	-27 495	-28 905	-28 905
Styrehonorar	5	-195 000	-195 000	-205 000	-205 000
Revisjonshonorar	6	-9 750	-9 750	-10 140	-10 500
Forretningsførerhonorar		-144 975	-139 400	-146 370	-152 500
Konsulenthonorar		-8 060	-13 777	0	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-657 276	-857 568	-727 758	-665 200
Forsikringer		-233 225	-203 461	-237 600	-250 000
Kommunale avgifter	8	-1 306 346	-1 001 827	-1 230 000	-850 000
Energi/fyring	9	-250 925	-267 951	-300 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-280 577	-272 974	-287 834	-290 000
Andre driftskostnader	10	-497 008	-389 448	-434 350	-514 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 610 638**	**-3 378 650**	**-3 607 957**	**-3 231 405**
DRIFTSRESULTAT		**268 166**	**166 621**	**228 796**	**250 620**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 521	23 799	0	0
Finanskostnader	12	-6	203	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**23 515**	**24 002**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**291 681**	**190 624**	**228 796**	**250 620**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		291 681	190 624		

Document ID 09222115557574774722

NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928780236, KLIENTNR. 2143

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 570	2 936
Forskuddsbetalte kostnader		53 728	46 127
Andre kortsiktige fordringer	13	4 803	0
Driftskonto OBOS-banken		1 241 156	1 209 943
Sparekonto OBOS-banken		547 133	513 150
SUM OMLØPSMIDLER		**1 877 390**	**1 772 156**
SUM EIENDELER		**1 877 390**	**1 772 156**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 033 747	742 066
SUM EGENKAPITAL		**1 033 747**	**742 066**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		108 032	71 071
Leverandørgjeld		525 783	557 374
Energiavregning	14	209 828	401 645
SUM KORTSIKTIG GJELD		**843 643**	**1 030 090**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 877 390**	**1 772 156**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 08.04.2026
Styret i Neselva Hageby 2 Boligsameie

Ivar Barlindhaug	Torkil Williksen	Olav Selvåg
Olav George Vegå	Merete Elisabeth Aulid	

Document ID 09222115557574774722

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kontingent Huseierforeningen	37 200
Felleskostnader	3 553 928
TV/Internett	280 116
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 871 244**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkkelbrikker	1 500
Fakturering grøntarbeid	6 060
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 560**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-195 000
SUM STYREHONORAR	**-195 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 690

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-9 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 750**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-85 832
Drift/vedlikehold VVS	-68 025
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 664
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-17 428
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 461
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 028
Drift/vedlikehold brannsikring	-187 760
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 039
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 682
Egenandel forsikring	-1 197
Kostnader dugnader	-160
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-657 276**

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-1 008 059
Renovasjonsgebyr	-298 287
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 306 346**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-250 925
SUM ENERGI / FYRING	**-250 925**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 500
Lyspærer og sikringer	-182
Vaktmestertjenester	-133 223
Vakthold	-9 555
Renhold ved firmaer	-178 200
Snørydding	-109 871
Andre driftskostnader	-5 099
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 690
Andre kontorkostnader	-861
Kontingenter	-37 200
Bank- og kortgebyr	-3 394
Øreavrunding	-18

Velferdskostnader	-3 215
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-497 008**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 510
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 408
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6
Andre renteinntekter	597
SUM FINANSINNTEKTER	**23 521**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-6
SUM FINANSKOSTNADER	**-6**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tilbakebetaling egenandel	4 803
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 803**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-831 672
SUM INNTEKTER	**-831 672**

KOSTNADER

Administrasjon	12 878
Fjernvarme	615 792
SUM KOSTNADER	**628 670**

Nærvarmestønad 2025	-6 826
SUM ENERGIAVREGNING	**-209 828**

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

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

Document ID 09222115557574774722

Til årsmøtet i Neselva Hageby 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Neselva Hageby 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

V E D T E K T E R

for

Neselva Hageby 2 Boligsameie

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler på bad, membran og sluk vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

i) Seksjonens ventilasjonsanlegg inkl. filtre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg, inklusive ~~radiatorer~~ fordelingsskap og rør for gulvvarme. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.05.26
Selskapsnummer: 2143 **Selskapsnavn:** NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

VEDTEKTER
FOR
NESELVA HAGEBY 2 GARASJESAMEIE
Gnr. 32, bnr. 289, i Asker kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Neselva Hageby 2 Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

§ 3
Formål

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

Sameiets styre skal samarbeide med Neselva Hageby 2 boligsameie og øvrige boligselskaper i prosjektet Neselva Hageby i saker av felles interesse.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.
Det må søkes styret om oppsetting og fjerning av el-uttak/ladeboks, og kun ladeboks fra

leverandør som er godkjent av styret kan installeres. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Eier av leilighet/parkeringsplass har ansvaret for vedlikehold og enhver annen kostnad knyttet til el-uttak/ladeboks. Garasjesameiet forbeholder seg retten til å fjerne beboere sin tilgang til ladeanlegget ved brudd på forskriftene eller manglende betaling av strømkostnader. El-uttak/ladeboks for lading av el-bil overføres samtidig med parkeringsplass/leilighet.
Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv. Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes periodisk, minimum en gang pr år. Faktura for ovennevnte kostnader kan komme direkte fra leverandør av ladesystem og/eller fra sameiet. Kostnader forbundet med vedlikehold og administrasjon mv. i forbindelse med ladepunkt dekkes av den enkelte.

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

Delfelt D4, D5, D6, D7 og D8, Neselva Hageby 2-4, har adkomstrett gjennom eiendommen og bruksrett til teknisk rom som vist i vedlagte bruksplan - vedlegg 1.

Det er tinglyst erklæringer som sikrer overnevnte rettigheter.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

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

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

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

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

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

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

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

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier

av boligseksjon i Neselva Hageby 2 Boligsameie og med behov for slik parkeringsplass.

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

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

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

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

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

2. Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan kun leies eller lånes ut til de som den også kan selges til iht. § 7.1.

Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

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

3. Strøm

Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret. Unntatt fra dette er kortvarig bruk av støvsuger, muttertrekker etc.

Styret har fastsatt retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler, se § 4

4. Mislighold

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

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

§ 10
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.
Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av Parkeringseiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass (-er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

§ 14
Felleskostnader

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

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:
a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom,

c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget,
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg og port
f) renhold av fellesarealer
g) kostnader ved administrasjon, revisjon og styrehonorar

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

§ 15
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Overgangsbestemmelser

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

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

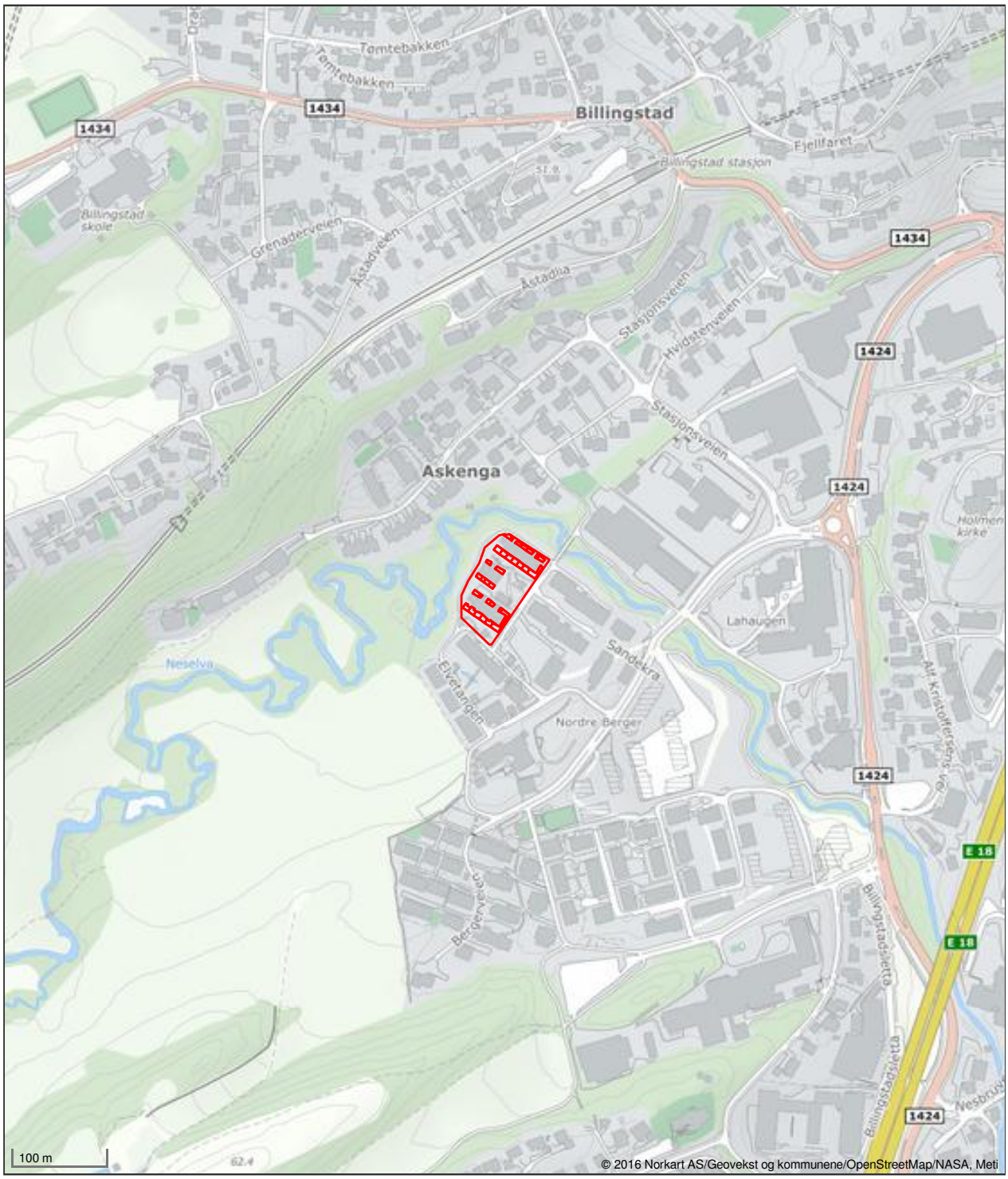
Vedtektsbestemmelsen i denne § 17 bortfaller når utbyggingen av Neselva Hageby er ferdigstilt.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser

ooOoo

Utskriftsdato: 24.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/288//



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

Grunnkart

Asker kommune

Eiendom: 32/288/0/67
Adresse: Sandekra 12
Dato: 24.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

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

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/1915

Delegasjonssak: 22/2699

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

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 08.11.2022.

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

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator - tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler - tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

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

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

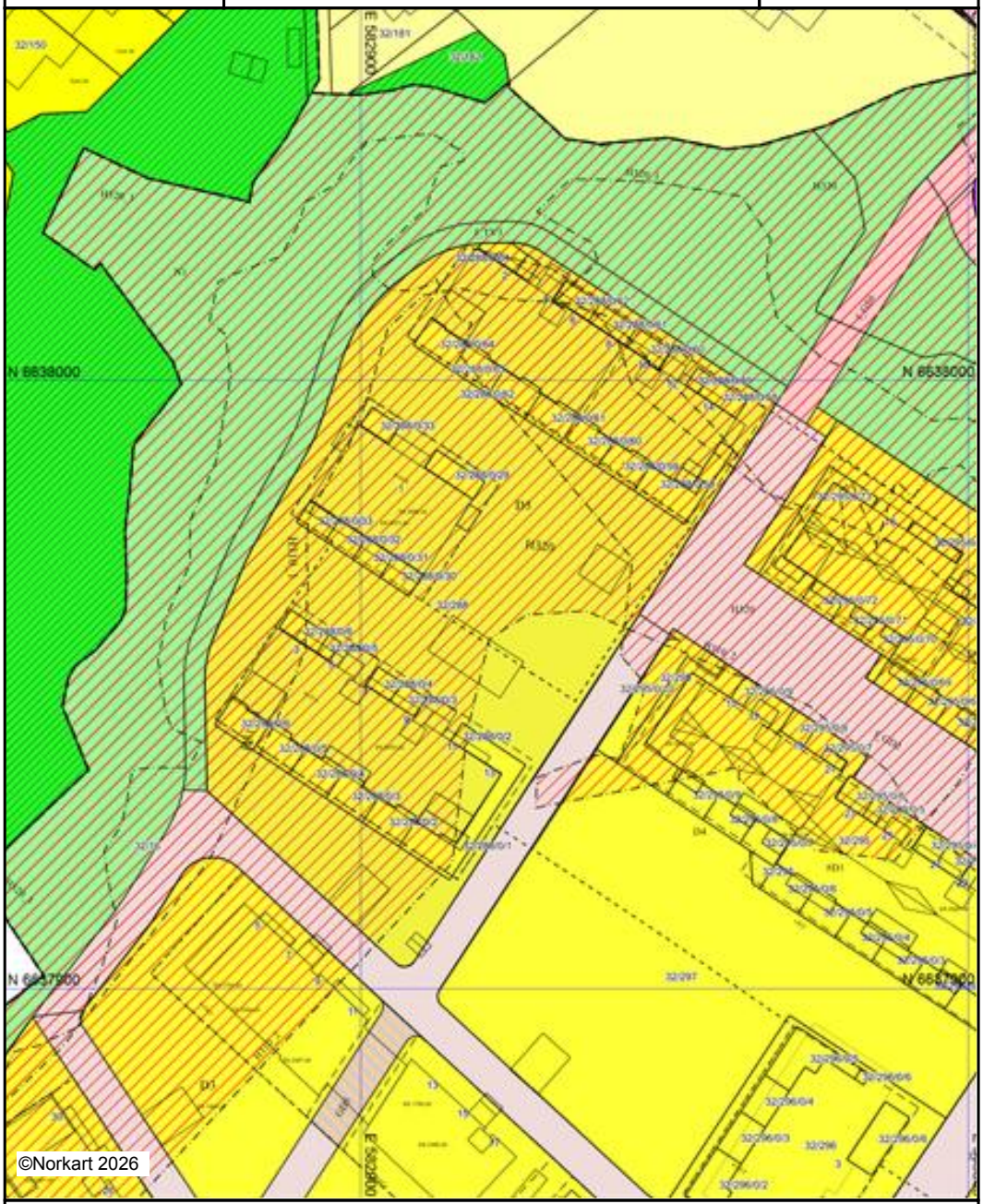
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/288/0/67
Adresse: Sandekra 12
Dato: 24.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

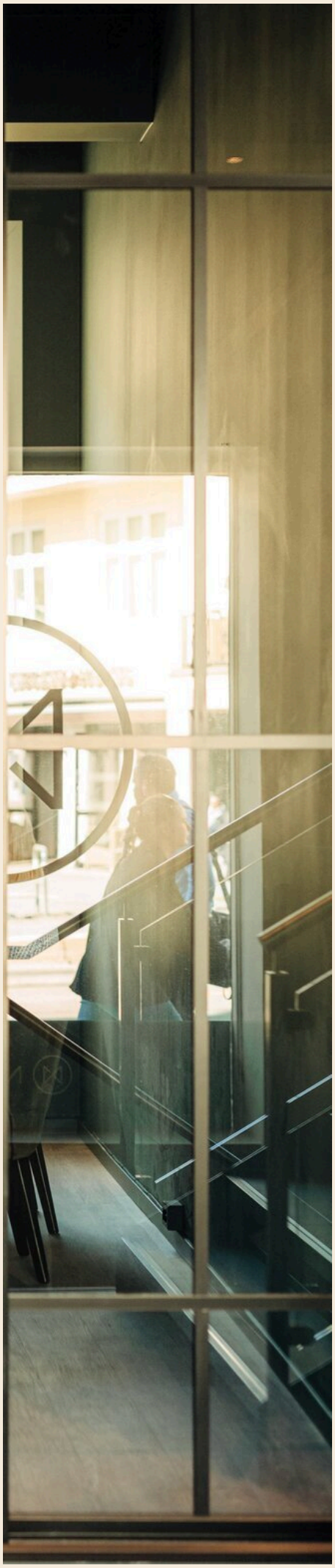


Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 33-0225/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandekra 12 1396 BILLINGSTAD
Matrikkel: Gnr 32, bnr 288, snr 67 (ideell andel 1/1) / Gnr 32, bnr 289, snr 94 (ideell andel 2/159) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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:

Alexander Fossum

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
a.fossum@nordvikbolig.no
930 40 668