NORDVIK

Vestre Nes 14A

2 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vestre Nes 14A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Nabolagsprofil
22	Om boligen
33	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.08.2026







Nøkkelinformasjon

Lys og trivelig 3-roms seniorbolig med 2 soverom, peis og solrik uteplass - Garasje - Veldrevet sameie for 55+ år

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 340,-**
Totalpris	**4 972 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 899,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2001**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Vestre Nes 14A – Leiligheten for deg over 55 år.

Her får du en lys og trivelig leilighet med tilgang rett ut til en solrik terrasse. Det er morgensol på inngangssiden og ettermiddags- og kveldssol på terrassesiden med utsikt mot Skaugumsåsen.

Leiligheten er gjennomgående, og har en romslig stue med spisestue og peis, praktisk kjøkken, to gode soverom, flislagt bad/vaskerom og en innvendig bod.

Kort vei til buss, butikker, Holmenskjæret med fine turområder og strender. Her bor du trygt og godt!

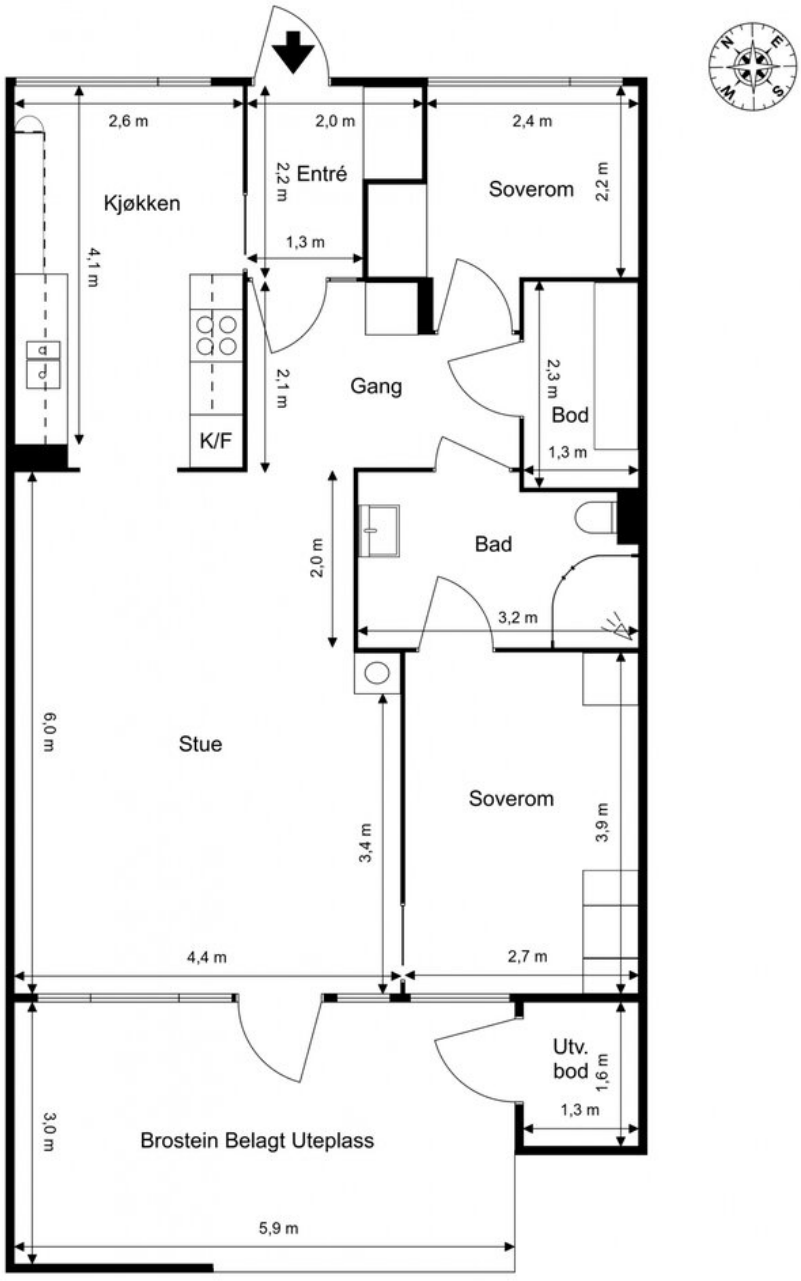
Høydepunkter:
Trappefri adkomst
To solrike uteplasser
To gode soverom
Stue med peis og store vindusflater
Flislagt bad med gulvvarme
Gode oppbevaringsmuligheter - 3 boder
Veldrevet sameie
Flotte fellesarealer
Garasjeplass
Gangavstand til buss og butikk

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 77 kvm

Vestre Nes 14A

1. 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.



































Vestre Nes 14A

Nabolaget Billingstadsletta - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Steinerskolen i Asker skole (1... 184 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Billingstad skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	9 min 0.8 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	17 min 1.4 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km
Holmen videregående skole 76 elever	9 min 0.8 km

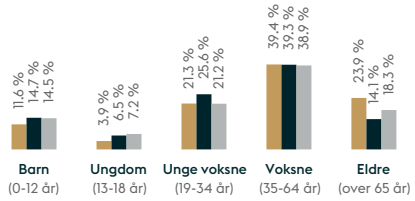
Offentlig transport

Bergerveien Linje 250, 250N, 260E, 270	4 min 0.4 km
Billingstad stasjon Linje L1	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.3 km
Oslo Gardermoen	51 min

Barnehager

Holmentoppen barnehage (0-4 år... 14 barn	5 min 0.5 km
Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 ... 117 barn	5 min 0.5 km
V. Billingstad bhg. (1-5 år) 158 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Billingstadsletta	1 205	622
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nesbru videregående	8 min
Mellom-Nes skole	12 min
Feel24 Billingstad	5 min
Nesbru Trim & Helse	13 min

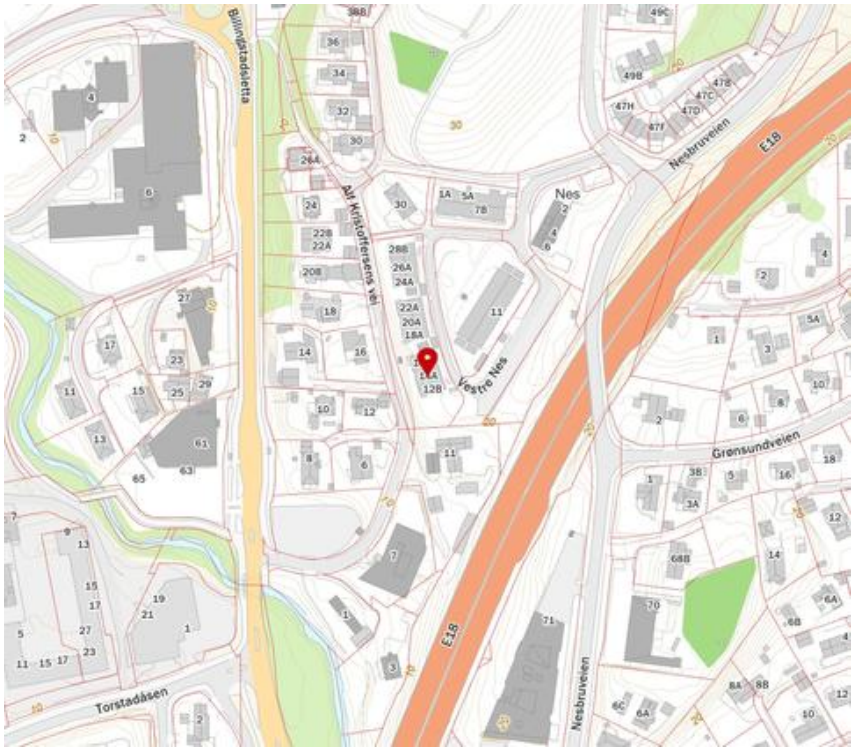
«Det er nærhet til sjø, skog og mark. Gode boforhold og generasjonsboliger som passer unge som gamle. Hyggelige naboer og godt bomiljø!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 90/100



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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0168/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vestre Nes 14A, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 39, bnr 451, snr 24 (ideell andel 1/1) / Gnr 39, bnr 1877 (ideell andel 3300/149225) i Asker kommune

Selger
Trond Haugmo

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 985 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2001

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 80 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, gang, 2 soverom, bod, bad, stue, kjøkken.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 77 kvm.

Garasjebygg
Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

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 datert 08.07.2026, utført av Sebastian Sørlle. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem – Rom for rom

Entré og gang
Velkommen inn! Leiligheten har en hyggelig entré med parkettgulv og lyse overflater, der et stort garderobeskap gir god plass for oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det videre adkomst til kjøkken og stue.

Stue og spisestue
Stuen byr på store vindusflater som slipper inn godt med dagslys og gir utsyn mot grønne omgivelser. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og en peis er plassert midt i rommet og bidrar med god varme og hygge på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til et sydvestvendt, steinbelagt uteområde på ca. 17 kvm - en solrik uteplass med nydelig utsikt mot Skaugumsåsen.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i naturlig tilknytning til stue og spisestue, og har innredning med hvite profilerte fronter, enkelte vitrinefronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt 1,5 vaskekum, mekanisk avtrekk over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Det er plass til kjøkkenbord foran vinduet - en hyggelig plass for både frokost og hverdagsmiddag. Tilstandsrapporten beskriver kjøkkenet som pent brukt, med normal bruksslitasje og uten påviste symptomer på fukt eller skader.

Soverom
Leiligheten har to soverom med god størrelse. Hovedsoverommet har adkomst fra stuen, og har god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er direkte adkomst til badet.
Det andre soverommet har adkomst fra gangen. Dette rommet kan fungere fint som gjesterom eller kontor. Begge rommene har parkett på gulvet, malte vegger og malt betong i himlingen. Praktiske garderobeskap gir god plass for oppbevaring av klær og annet.

Bad
Badet er fra byggeår og har hvite fliser på gulv og vegger, malt himling og behagelig gulvvarme. Rommet er innredet med en klassisk skapseksjon med nedfelt servant og speil med overlys. Videre er det et dusjhjørne med innfellbare glassdører og toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk, og ved hulltaking mot dusjsonen ble det ikke registrert unormale fuktverdier.

Bod og oppbevaring
Leiligheten har godt med oppbevaringsplass. Innvendig i leiligheten er det en praktisk bod med plass for hyller og annen innredning. Ved uteplassen mot sydvest er det en utebod på ca. 2 kvm, og ved garasjeplassen er det en bod på ca. 3 kvm.

Uteplass
Leiligheten kan friste med to fine uteplasser. Ved inngangspartiet - mot nordvest - er det plass for en liten sittegruppe der dagens første kaffekopp kan nytes i deilig morgensol. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt uteplass på ca. 17. kvm. Uteplassen er steinbelagt og delvis overbygget, og har god plass for en hyggelig sittegruppe. Uteplassen har sol til sent på kveld, og kan friste med nydelig utsikt over området og videre opp mot Hvalstad og Skaugumsåsen.

Parkering
Leiligheten har tinglyst rett til en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket nr. 12, og er på ca. 12. kvm. I forkant av plassen er det en bod på ca. 3 kvm.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i februar 2008.
Eiendommen selges ved fullmektig.

Selger mangler detaljert informasjon om mange forhold angående boligen, i og med at leiligheten selges på vegne av sin far som ikke lenger er skikket til å gjøre nærmere rede for hva han eventuelt kjenner til angående en rekke av detaljene som egenerklæringen spør om og selger ikke har bodd i boligen selv. Dette er tilkjennegitt i forhold til mange av momentene som etterspørres i egenerklæringen, og denne er vedlagt i sin helhet senere i salgsoppgaven. Noen relevante momenter er imidlertid også gjengitt i sammendraget som følger her.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Bolig Elektrikeren, byttet ut 7 sikringer, likt-mot-likt fra eldre automat sikringer til nye automater (6 stk 15A sikringer og 1 stk 20A) inkludert overspenningsvern og med integrerte jordfeil brytere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. 17.03.2026.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eiendommen er etter det jeg vet koblet til offentlig vann og kloak (betaler avgifter til Asker kommune for dette)

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Det elektriske anlegget har vært gjenstand for stikkprøve kontroll (17.03.2026) og denne avdekket ingen avvik/feil.

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
Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte
Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med liggende panel og malte plater. Taket er et saltak og er tekket med takstein.

Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger er utført som kobber- og rør-i-rør-system. Elektrisk anlegg med automatsikringer fra 2025. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2001 er plassert i kjøkkenbenk. Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, og oppvarming via peis, panelovner og elektrisk gulvvarme på bad.

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: 1
TG-1: 10
TG-2: 4
TG-3: 0
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Varmtvannsbereder: Bereder har avrenning til avløp, men det er ikke etablert lekkasjestopper. Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Bad - Overflate vegg/himling: Riss/sprekker i flisfuger og riss/sprekk i flis ved nedre del av kasse ved toalett.
Bad - Membran, tettesjikt og sluk: Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.

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.
Bad: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Stekeovn med integrert koketopp
- Oppvaskmaskin samt kjøl/frys kombiskap på kjøkken.
- Alle eksisterende elektriske panel-ovner montert i leiligheten.

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Vaskemaskin/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
Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Utleie kan kun skje til personer over 55 år. Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon elle garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Leiligheten har elektrisk oppvarming og vedfyring. Det er elektrisk gulvvarme på bad, og panelovner i flere rom. Det er montert peis for vedfyring i stuen.

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. 6500 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 3 899,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring, kabel-tv/internett, vedlikehold/drift fellesareal, snømåking/strøing av felles veier/gangveier, felles brannalarmsystem, festeavgift, gebyrer og renovasjon.

Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra sameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kommunale avgifter
Kr 7 911,-

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp og feiing. Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:
Vann: Kr. 3 706,-
Avløp: Kr. 3 851,-
Feiing: Kr. 355,-

Renovasjon er inkludert i felleskostnadene.

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

- Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 074 116,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 296 465,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv fra Get samt internett er inkl. i felleskostnadene. Muligheter for oppgradering på internettlinje samt flere kanaler på beboers egen regning.

Sameiet

Navn og orgnr.
Vestre Nes Boligsameie, orgnr. 984 680 902

Om sameiet
Vestre Nes Boligsameie (org.nr. 984 680 902) er et registrert boligsameie i Asker kommune med adresse Vestre Nes, 1396 Billingstad. Ifølge oppdelingsbegjæring av 22.05.02 består sameiet av:
- 28 boligseksjoner (seniorleiligheter 55+), fordelt på 4 bygg over 2 plan oppført i 2001.
- Seksjon nr. 29 som er en samleseksjon for 16 kommunale omsorgsboliger som bestyres av Asker Eiendomsforvaltning v/ForvaltningsCompagniet AS.
- Seksjon nr. 30 som er en garasjeseksjon tilhørende grunneier.

Styrets arbeid:
- Nøkkelbryteren ved garasjeporten ble byttet grunnet skade, og nye nøkler er tilgjengelige gjennom styret.
- "GammelNok" er engasjert på regelmessig basis for vaktmesteroppdrag, med et par timer hver måned.
- I 2020 ble felles infrastruktur for elbillading etablert i fellesgarasjen, støttet av Asker kommune med 50 000 kr. Hver bruker dekker eget ladepunkt og strømforbruk, og prisene kan økes ved høyere strømpriser. Forbruket avleses av styret og innkreves av forretningsfører. Garasjen har nå seks elbilladere.
- To sameiere lader elektriske rullestoler i garasjen, og flere kan få behov for dette. Brukerne dekker kostnaden for egen kontakt, og styret stipulerer en strømpris som kreves inn årlig.
- Et skilt ved innkjøringen viser en fartsgrense på 20 km/t. Sameierne er ansvarlige for vedlikehold av fellesarealer, og styret takker alle som har bidratt til trivsel og vedlikehold i sameiet.

Det er ingen store vedlikeholdsplaner vedtatt.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet.

Styregodkjennelse
Kjøp/overdragelse av seksjon kan bare skje til personer over 55 år

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlig godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen fellesgjeld i boligsameiet per 02.07.2026.

Andel fellesgjeld for kapitalisering av festet tomt, pr. 31.12.2025, kr. 107 567,-

Andel fellesgjeld er som skrevet kapitalisering av festet tomt. Sameiet betaler årlig kr. 455.222,- i festeavgift og den kapitaliseres på den enkelte seksjon i henhold til brøk.

Det er ingen fellesgjeld i boligsameiet.

Fellesformue
Kr 53 174,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap for 2025:
Styret mener at årsregnskapet gir et korrekt bilde av boligsameiets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Det er ingen kjente forhold som påvirker bedømmelsen av sameiets situasjon som ikke er inkludert i regnskapet, og det har ikke skjedd vesentlige endringer etter regnskapsårets slutt.
Regnskapet viser et overskudd på 259 147 kroner og vil bli overført annen egenkapital.

Driftsinntektene er tilnærmet lik og driftskostnadene lavere enn vedtatt budsjett. Renteinntektene og kundeutbytte fra Gjensidige er ført som finansinntekter i samsvar med regelverket.

Budsjett for 2026:
- Det er budsjettert et overskudd på kr. 52 638,-
- Det er satt av kr. 334 750,- til reparasjon og vedlikehold.
Sameiet har ingen store vedlikeholdsplaner.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Den enkelte sameier er ansvarlig for vedlikehold av sin egen bruksenhet. Dette inkluderer oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger fra leilighetens sikringsboks, varmtvannsbereder, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, samt apparater og tilbehør. Sameieren må også vedlikeholde ledninger og innretninger de selv har installert, og er ansvarlig for vann-, varme- og sanitærledninger fra forgreiningspunktet på fellesledningen inn til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre delen av terrassen som ikke er synlig utenfra. Ref. vedtektene §5.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men bør meldes styret før anskaffelse. I henhold til kommunens regler er det båndtvang for hunder på området hele året.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 79712806

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 323 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal, og tomten er festet. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.
At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Fellesarealene er parkmessig opparbeidet og beplantet med plener og prydbusker. Det er etablert hyggelige soner med fine sittegrupper, noe som legger til rette for et sosialt og godt bomiljø.
Det er asfalterte, kjørbare gangveier som gir gode adkomstforhold. Det er trappefri adkomst til leiligheten.

Det medfølger andel i et realsameie:
- Gbnr. 39/1877 med ideell andel 3300/149225. Område regulert til felles avkjørsel.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dette området tilbyr et rikt utvalg av fritidsaktiviteter for

de som ønsker å holde seg aktive året rundt. Med nærhet til marka, er det utmerkede turmuligheter både sommer og vinter. Vestmarka byr på populære turmål som Gupu, Sandungen og Furuholmen, mens Skaugumåsen og Semsvannet også ligger innen kort rekkevidde. Kun en kort kjøretur unna finner du fjorden og idylliske badeplasser som Hvalstrand, Holmenskjæret, Kadettangen og Kalvøya.

Servicetilbud
Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Billingstad, kun 4 minutters gange fra boligen. I tillegg finnes Joker Billingstad, åpen fra kl. 8-23 mandag-lørdag og kl. 9-23 på søndager. Området har også kort vei til Meny på Slependen, Rema 1000 på Billingstadsletta, samt Holmen senter og Sandvika sentrum. Billingstadsletta har blant annet IKEA, mens Sandvika byr på Sandvika Storsenter med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Sandvika tilbyr også flere restauranter, kafeer, kino, kulturhus, og bibliotek. Holmen senter har ca. 50 butikker, diverse servicefunksjoner, matbutikker som Meny og Coop Mega, samt vinmonopol.

Offentlig kommunikasjon
Området har god offentlig kommunikasjon med gangavstand til bussholdeplass på Billingstadsletta, som har ekspressbuss til Lysaker og Oslo. Nærmeste bussholdeplass er Bergerveien, ca. 400 meter fra boligen. Billingstad togstasjon ligger ca. 12 minutters gange unna, med togforbindelser mot Sandvika/Oslo og Asker/Drammen. Toget bruker ca. 22 minutter til Nationaltheatret og 9 minutter til Asker.

Kort prat med selger
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Vi selger boligen på vegne av vår far, som ikke lenger har behov for den. Det er en lys og fin leilighet i et rolig område men likevel med sentral beliggenhet og kort avstand til butikker og andre tjenester/fasiliteter man har nytte av i det daglige.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
Vi selger boligen på vegne av vår far, og har dermed ikke mye kjennskap til naboene. De få vi har møtt på virker hyggelige, og det ser ut til å være velholdte uteområder rundt sameiet som gjør det til et fint sted å ferdes i samt at det er tilsynelatende enkelt å komme i kontakt med naboer om man ønsker dette.

Fortell litt om nærmiljøet.
Både bygningsmasse og uteområder fremstår som velholdte, og det finnes felles "møteplasser" med hyggelige utemøbler tilgjengelig i uteområdene dersom man treffer på en nabo og ønsker å være litt sosial ute. Det er kort vei til både matvarebutikk (gangavstand) og offentlig kommunikasjon. Det er også et større utvalg av butikker og servicetilbud både i området rundt Billingstadsletta, Slependen Senter og IKEA på Slependen som bare er en knappe 5 minutters kjøretur unna. Det finnes også treningssenter ved Billingstadsletta i tillegg til mange andre tilbud.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Det er fint å spasere i det umiddelbare nærområdet.

Bebyggelse
Populært boligområde på Billingstad som primært består av eneboliger, småhusbebyggelse og mindre leilighetsbygg.

Skoler og barnehager
Se vedlagte nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 31.10.2001. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Gjenstående utvendige arbeid må være fullført innen mai 2005.

Om disse forholdene er ferdigstilt tilfredsstillende er ikke undersøkt nærmere av megler.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 03.02.2000, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei i henhold til informasjon til kommunen.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet. Sameiet er sammen ansvarlige for private stikkledninger fra boligen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023–2035, hvor hoveddelen av eiendommen er avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, med mindre arealer avsatt til vei. Eiendommen ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_1), samt hensynssone med rekkefølgekrav for infrastruktur (H430). Videre omfattes eiendommen av bestemmelsesområdene «Prio. vekstområde» og «Nullvekst nord», hvor det gjelder særlige bestemmelser knyttet til utbygging og arealbruk.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplanene E18 Slependen–Drengsrud og Holmen–Slependen. I tillegg gjelder de eldre reguleringsplanene Nesbruveien 57 og Billingstadsletta II, hvor eiendommen blant annet er regulert til offentlig bebyggelse, felles grøntareal, kjørevei, felles avkjørsel og kjørbar gangvei/-sti.

Det pågår planarbeid for områderegulering og

detaljregulering av E18 Ramstadsletta–Nesbru, som kan få betydning for området. For nærmere informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller se kommunens planinnsyn.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overfras fri for pengeheftelser, med unntak av:

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

Følgende heftelser er tinglyst på eiendommen og vil følge ved salg:
28.11.2001 - Dokumentnr: 33270 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Gjelder fra 01.01.2001
Årlig avgift kr. 95,- pr. m2 pr. år med rett til endring
Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Meglers kommentar: Refererer til festekontrakt med festetid på 80 år fra 01.01.2001. Denne endres iht. KPI.

11.11.2003 - Dokumentnr: 32183 - Urådighet
Gjelder feste - Overdragelse kan bare skje til personer over 55 år.
Meglers kommentar: Det er vedtektsbestemt at sameierne skal ha fylt 55 år for å kunne erverve seksjon.

11.11.2003 - Dokumentnr: 32183 - Urådighet
Gjelder feste - Kan ikke overdras uten styrets skriftelige samtykke.
Godkjennelse gis ved påtegning på skjøtet.
Meglers kommentar: Det er styregodkjennelse i sameiet, dette gis ved at styret skriftlig påtegner skjøte.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
14.01.1977 - Dokumentnr: 692 - Erklæring/avtale
best om deling m.fl. best.

07.08.1981 - Dokumentnr: 16817 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg

19.01.1982 - Dokumentnr: 919 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

21.12.1992 - Dokumentnr: 31267 - Erklæring/avtale
Best.vedr.flytting ev.fjerning av antenne med antennekiosk plassert innenfor byggegrense på 36,5 m. fra senterline på E 18.10 uten kostnader for St.vegvesen og når de måtte ønske det. Forbud mot firmanavn. logo og reklame på antennen synlig fra E 18. Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra vegsjefen.

11.11.2003 - Dokumentnr: 32183 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 43 650,-) – estimert til kr. 43 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3500,- for de første 4 visninger, deretter kr 2 000,-per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca.pris kr. 5 407,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. pris - selger faktureres direkte kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. pris - selger faktureres direkte kr. 10 000,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. august 2026

Ansvarlig megler
Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

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).

Vestre Nes 14A
1396 BILLINGSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2001
Hovedbygg BRA:	77 m^2
Hovedbygg BRA-i:	75 m^2
Sum alle bygg BRA:	80 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	75 m^2
Rapportdato:	8.7.2026 (Gyldig til 8.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	4	0	0

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	- bereder har avrenning til avløp, men det er ikke etablert lekkasjestopper. - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flisfuger og riss/sprekk i flis ved nedre del av kasse ved toalett.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.7.2026	**8.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Svein Harald Haugmo**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vestre Nes 14A, 1396 Billingstad**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**39**	Bruksnr:	**451**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**24**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2001** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med liggende panel og malte plater. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Leiligheten er etablert over ett plan, i 1.etasje i en boligblokk over 2 etasjer. Leiligheten inneholder entré, gang, 2 soverom, bod, utvendig bod, bad, kjøkken og stue med balkongdør ut til sydvest-vendt og brosteinsbelagt uteområde på ca. 17m². Høyeste takhøyde måles ved sluk på bad til ca. 2,45m, mens resterende takhøyde måles til ca. 2,4m. Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon og varmes opp av peis, panelovner og elektrisk gulvvarme. Leiligheten fremstår hovedsakelig fra byggeår, er pent brukt og fungerer til dagens bruk. Hyppigere vedlikehold og utbedringer av registrerte avvik anbefales. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	77	75	2	0	0
Garasjebygg	3	0	3	0	0
Totalt m²	**80**	**75**	**5**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**77**	**75** Romfordeling: Entré, gang, soverom x2, bod, bad, stue, kjøkken.	**2** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**77**	**75**	**2**	**0**	**0**

Bygning: Garasjebygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	3	0	3 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	**3**	**0**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

Utover ovennevnte areal medfølger garasjeplass nr. 12 på ca. 12kvm i felles garasjeanlegg.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 2-lags glass. Hovedytterdører er i malt tre med 2-lags glass. Ytterdør til mot er en malt profilert tredør. Innvendige dører er hvitmalte og glatte.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Dører og vinduer fungerer som tiltenkt.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Støpt gulv på grunn**
Resultat skjevhetsmåling	
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og 7mm over 2m. kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 18mm hele rommet og 10mm over 2m.	

Oppsummering — TG-1

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

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

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og 7mm over 2m.
kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 18mm hele rommet og 10mm over 2m.

6.3 Kjøkken — TG-1

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

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

Kjøkkeninnredning med hvite 1-speils profilerte fronter og vitrinefronter på 3 overskap. 28mm tykk benkeplate i heltre med nedfelt 1,5 vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, bereder og opplegg for oppvaskmaskin komfyr og kjøl/fryseskap. Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper.

Innredningen har kun normal bruksslitasje, er pent brukt og vurderes å være i funksjonell god stand med tanke på alder og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

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

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

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.4 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?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

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

6.5 Avløpsrør — TG-1

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-1**

Avløpsrør fungerer tilfredsstilende.

6.6 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Nei**

Åpen rørstamme er etablert under vaskekum på kjøkken med stoppekran som fungerer som tiltenkt.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Vannrør fungerer tilfredstillende.
Det er ikke registrert tegn til avvik med behov for tiltak, men det anbefales å etablere lekkasjestopper for å sikre konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap i bod.

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer fra 2025 er etablert i bod.
Det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i senere tid..

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 17.03.2026.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Sikringskap med automatsikringer fra 2025 er etablert i bod.
Det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i senere tid..

Kontrollen utført av 17.03.2026 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.8 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap uten understøttelse**
Årstall	**2001**
Størrelse	**120 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

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

Oppsummering — **TG-2**

Varmtvannsberederen er fra 2001 og er på ca. 120 liter.
Berederen er plassert i kjøkkenbenk uten lekkasjestopper, noe som medfører at en eventuell lekkasje ikke fanges opp eller ledes bort på en kontrollert måte. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen har imidlertid passert 25 år, og det knytter seg med det usikkerhet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Det anbefales å etablere lekkasjestopper på berederen for å sikre konstruksjonen om berederen svikter eller begynner å lekke.
Utskifting av bereder grunnet alder bør påregnes.

6.9 Ventilasjon — TG-1

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

Oppsummering — **TG-1**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.

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

6.10 Våtrom: Bad — TG-2



Sluk på bad.

Generell beskrivelse

Badet har hvite 20x20cm flis på gulv og på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme.

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

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Riss/sprekker i flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Veggene på badet har flislagte og malte betong i himling. Ved kontroll er det registrert riss/sprekker i fuger og skadet flis på nedre del av vegg ved toalett. Avviket kan være tegn på mekanisk skade eller bevegelse i konstruksjonen.

Badet fungerer med avviket, men det anbefales utbedring av berørte fuger og flis og jevnlig kontroll om utvikling oppstår.

Overflate gulv

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

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Fallforhold til sluk er tilfredsstillende.
Det registreres fuge på gulv i dusjsonen der det er tettet. Det er ikke registrert avvik med behov for tiltak, og funksjonen på baderomsgulvet fremstår ivaretatt.
Det anbefales likevel en jevnlig kontroll.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet**

Type tettesjikt er ukjent.

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**

Høydeforskjell på 25mm fra topp sluk til toppen av flis ved dørsteskel er ok.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
- Ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

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

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

Badet har plastsluk med tilfredsstillende inspeksjons- og renholdsmulighet, og høydeforskjellen fra topp sluk til overkant flis ved dørterskel er tilstrekkelig.

Type tettesjikt er ukjent og ikke synlig. Det er påvist manglende oppkant membran rundt avløpsrør i gulv og det registreres ikke membran ved sluk, eller at den er trukket tilstrekkelig under klemring som indikerer feil utførelse. Avviket øker risiko for fuktskade i konstruksjon.
Membranen/tettesjiktet har også oppnådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader.
Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner og fuktskader over tid. Nærmere undersøkelser og utbedring bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badet fungerer til dagens bruk.
Det anbefales jevnlig kontroll av overflater. Tidspunkt for oppgradering nærmer seg, men det er uvisst akkurat når dette må utføres.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett

Badet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjarmatur fra Oras Oramix. Baderomsinnredning bestående av 30cm bredt høyskap, 30cm bredt overskap og 90cm bredt servantskap med ettspeils profilerte hvite fronter, hvit laminatbenkeplate med nedfelt hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur fra Oras.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Det registreres kun normal bruksslitasje på sanitært utstyr.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

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

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

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

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

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

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

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

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og tettesjikt er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet, og det er usikkehet til tetthet. Tilstandsgraden er derfor satt til TG2 grunnet manglende dokumentasjon, uten at dette i seg selv sier noe om den faktiske tilstanden til konstruksjonen.	

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Trond Anders Haugmo	9578-5997-4-19703	2026-07-02 11:20:41

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
2. juli 2026

Oppdragsnummer
33-0168/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vestre Nes 14A, 1396 BILLINGSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Svein Harald Haugmo

Fullmektige
Trond Haugmo for Svein Harald Haugmo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. februar 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Svein Harald Haugmo

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Ukjent, sjekk med styre/forretningsfører for sameiet
Forsikret i: Ukjent, sjekk med styre/forretningsfører for sameiet

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Jeg mangler informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type arbeid er blitt utført)

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

Eventuell kommentar: Jeg mangler informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type arbeid er blitt utført)

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type arbeid er blitt utført).

---

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: Bolig Elektrikeren, byttet ut 7 sikringer, likt-mot-likt fra eldre automat sikringer til nye automater (6 stk 15A sikringer og 1 stk 20A) inkludert overspenningsvern og med integrerte jordfeil brytere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 17.03.2026

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type arbeid er blitt utført)

---

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

Eventuell kommentar: Jeg mangler informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type endringer er blitt utført)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er etter det jeg vet koblet til offentlig vann og kloak (betaler avgifter til Asker kommune for dette)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type kontroller er blitt utført)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at andre typer arbeid er blitt utført)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at radonmåling er blitt utført)

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type feil er avdekket)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type feil er avdekket)

---

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

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type feil er avdekket)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type feil er avdekket)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det elektriske anlegget har vært gjenstand for stikkprøve kontroll (17.03.2026) og denne avdekket ingen avvik/feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type feil er avdekket)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type feil er avdekket)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type problemer er avdekket)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type feil er avdekket)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type feil er avdekket)

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

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til om slike tiltak er gjennomført tidligere)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type mangler er avdekket)

---

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

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til om det foreligger slike forslag/planer/vedtak)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type problemstillinger er avdekket)

---

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

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (kjenner ikke til at denne type problemstillinger skulle være aktuelle)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (men antar styret i sameiet kan opplyse om dette)

---

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

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (men antar styret i sameiet kan opplyse om dette)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (men antar styret i sameiet kan opplyse om dette)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer (men antar styret i sameiet kan opplyse om dette)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mangler detaljert informasjon om dette, selger leiligheten på vegne av min far som ikke kan gjøre nærmere rede for denne type detaljer

---

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: 33-0168/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Trond Anders Haugmo	**2026-07-02**

Identifikasjon

Trond Anders Haugmo

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

enova

Energiattest



Adresse	
Vestre Nes 14A, 1396 BILLINGSTAD	
Dato for energimerking **16.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333503**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23078651**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **451**
Seksjonsnummer **24**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
172,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
195,04 kWh/m²	**15 414 kWh**

Asker Eiendomsmegling AS

Att.: Thea Johanne Holthe

Deres ref.: 33-0168/26
Vår ref.: 216-4-24 Diana Catia Evju

Vestre Nes Boligsameie - Seksjons nummer 24 - Haugmo, Svein.

Deres henvendelse av 02.07.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 24 i Vestre Nes Boligsameie er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Vestre Nes Boligsameie
Org.nr.:	984680902
Seksjonsnr.:	24
Seksjonseier:	Haugmo, Svein
Adresse:	Vestre Nes 14 A, 1396 BILLINGSTAD

Forsikring

Sameiets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	95393606

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	107 567
Andel formue pr 31.12.2025	53 174

Felleskostnader
Felleskostnader pr mnd:

FELLESKOSTNADER	3 899,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 899,00

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

Lån

Det er ingen fellesgjeld i boligsameiet. Andel fellesgjeld er kapitalisering av festet tomt.

Dyrehold

Dyrehold bør meldes styret før anskaffelse.

Diverse

Det er ingen store vedlikeholdsplaner vedtatt.

Kabel-tv fra Telia samt internett er inkl. i felleskostnadene. Muligheter for oppgradering på internettlinje samt flere kanaler på beboers egen regning.

Styret
Styreleder: John Trehjørningen, e-post: trehjoer@online.no

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Eierskiftegebyr - kr 6.725,- ink. mva
Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Eierskiftemelding bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@phm.no.

Stabekk, 02.07.2026
for Vestre Nes Boligsameie

SAMEIEVEDTEKTER

for

VESTRE NES BOLIGSAMEIE

§1
Innledning

Eiendommen gnr 39 bnr 451 i Asker, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 22.05.2002 delt opp i 30 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten, skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Kjøp/overdragelse av seksjon kan bare skje til personer over 55 år.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Registrering i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysning av seksjoneringsbegjæringen.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31.

§2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Nummerert biloppstillingsplass og bod inngår som en del av bruksenheten som tilleggsareal, med unntak for seksjon nr 29 som er en samleseksjon for omsorgsboliger, seksjon nr. 30 som er en garasjeseksjon tilhørende hjemmelsinnehaver til tomten, samt seksjon nr. 13 som ikke disponerer egen garasjeplass. Seksjon 29 disponerer 16 parkeringsplasser på terreng, hvor 2 plasser er øremerket rullestolbrukere.

§3
Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlig godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Denne bestemmelsen skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§4
Seksjonseiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlig ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreiningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å

bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

For seksjon 29 har dessuten sameieren vedlikeholdsplikt for det tilleggsareal på grunn, som fremkommer av seksjonsbegjæringen.

§6
Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal;

a) Vedlikeholde og forvalte med grøntarealer, beplantninger, veier, plasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art på sameiets fellesarealer.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.

c) Forvalte garasjeanleggene.

§7
Forandringer av seksjon, antenne, markise m.m samt elbil lading

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

Det er etablert felles infrastruktur for elbil lading i sameiets garasjeanlegg. Sameiere som ønsker å etablere ladestasjon for elbil må på forhånd innhente godkjennelse fra boligsameiets styre. Det vil kun bli gitt tillatelse til ladestasjoner som på forhånd er godkjent av boligsameiets styre.

§8
Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte sameier skal betale et á konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i sameiebrøken, dog slik at seksjon nr 30 ikke skal belastes fellesutgifter.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§9
Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Sameiermøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

§10
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Utleie kan kun skje til personer over 55 år.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon elle garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§11
Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst **seks** måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, jfr. Lov om eierseksjoner § 26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets

styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelsens første ledd og lov om eierseksjoner § 27. Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameier når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til lov om eierseksjoner § 26.

§12
Sameiermøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30.april skal det avholdes ordinært sameiermøte. Innkallingen til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøte ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. Lov om eierseksjoner § 33(4). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere, som tilsammen har minst 10% av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomité på 3 medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§13
Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

4. Ander rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.

5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter

6. Vedtak om samtykke til reseksjonering

7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5% av de årlige fellesutgiftene

8. Vedtektsendringer

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om

1 Begrensninger i bruken av næingsseksjoner

2 Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen

3 Endring i fordeling av felleskostnader

4 Endring i fordeling av inntekter av fellesarealene

5 Om beregning av flertallet i sameier

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 43 1.ledd og 47 7.ledd kreves enstemmighet blant alle sameierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jfr. Lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§14
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er 2 år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmene og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner, § 30, 3.ledd og/eller vedtektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og 2 styremedlemmer, jf. Lov om eierseksjoner § 43, 1.ledd. Styret kan gi prokura.

§15
Forretningsfører

Styret engasjerer selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglig drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameier. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangsauksjon, jfr. Pkt 16, 2.ledd.

§16
Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 14.mars 1964, nr 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§17
Mislighold

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameierforholdet har boligsameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 1G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jfr eierseksjonsloven § 25.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§18
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§19
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. Eierseksjonslovens § 28, 2.ledd.

§20
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseier

Disse vedtekter er vedtatt den 27.november 2001, endret mars 2015, mars 2019, mai 2020

Vestre Nes Boligsameie

HUSORDENSREGLER FOR VESTRE NES BOLIGSAMEIE

Intensjonen med Husordensreglene er å legge til rette for et godt bomiljø for alle beboerne, samt klargjøre vedtekter knyttet til kjøp, salg og leie. Det påhviler alle å bidra til det gjennom omtanke, vennlighet og ansvarspreget adferd.

1. Generelle ordensregler

Vis respekt og hensynsfullhet overfor alle beboere. Det henstilles til at musikk og tale ikke blir for høy på terrasser, i leiligheten og på fellesområdene, spesielt i sommerhalvåret med dører og vinduer åpne.

Banking, boring etc. skal ikke forekomme etter kl. 22.

Fellesarealet er alt areal utenom hus som ikke er definert som andel av en sameiers leilighetsområde. Alle må rydde etter seg når noe av fellesarealet benyttes.

- **Oppholdsplassen** er området med belegningsstein og sittegrupper mellom sameiets hus og gjerdet til omsorgsboligen. Denne er til fri benyttelse for alle, også beboere og personell tilknyttet omsorgsboligen. Steinbelagt plass ved hus 4 med sittegruppe er også til benyttelse for alle beboerne.

- **Permanente installasjoner** skal ikke settes opp uten godkjenning av styret og /eller gjennom vedtak av sameiermøtet, (f.eks bord, benker og grill).

- **Beplantning** utover det som er etablert må ikke skje uten godkjenning fra styret og/eller gjennom vedtak på sameiermøtet. Det gjøres unntak for svalganger og inngangspartier til den enkelte leilighet. På disse arealer kan det plasseres blomsterkrukker, blomsterkasser, bord og stoler, så lenge det ikke er til hinder for normal ferdsel

- **Fremkomsten til fellesarealene og langs husene** må til enhver tid være mulig for sameiere og sameiets samarbeidspartnere.

2. Markiser

Sameiet har besluttet at alle markisene skal være like. Våre markiser er levert av Hilmar Hammerhei AS. Styret forbeholder seg retten til å godkjenne dukens farge ved senere anskaffelser eller ved utskifting p.g.a slitasje.

3. Tørking av tøy på terrasse og uteplass

Det skal ikke etableres permanent tørkestativ med snorer under overbygg på terrasse eller uteplass. Tørking bør skje på lave stativ. På høytidsdager/søn- og helligdager bør utendørs tørking unngås.

4. Parkering

Parkering skal bare skje på anviste og oppmerkede plasser. Parkering på tilkomstvei gjennom området er kun tillatt for av- og påstigning og av– og pålasting. Slik stans skal være kort og til minst mulig sjenanse for andre som har behov for å komme frem til husene. Det er viktig å påse at utkjøringen fra garasjeanlegget ikke stenges eller utsynet hindres. Vi må **alltid** sørge for at utrykningskjøretøy kan komme frem.

Gjesteplasser er avsatt til besøkende til sameiet og dets beboere ved omsorgsboligen og ved innkjøring til området. Plassene er ikke ment som mer eller mindre permanente plasser for beboerne. Imidlertid kan styret ved behov i en viss utstrekning gi dispensasjon.

5. Garasjeanlegget

Garasjeplasser er fortrinnsvis beregnet for biler og andre kjøretøy. Utenom det som er naturlig utstyr til kjøretøyet må det ikke oppbevares brannfarlig og/eller lettantennelige stoffer i garasjeanlegget (løse bensinkanner, gassflasker m.v.) Utleie av garasjeplasser skal godkjennes av styret.

Det er ikke opprettet noen spesiell bilvaskeplass på området. For bilvask anbefales å bruke etablerte bilvaskesteder i nabolaget.

Det er etablert felles infrastruktur for elbil lading i sameiets garasjeanlegg. Sameiere som ønsker å etablere ladestasjon for elbil må på forhånd innhente godkjennelse fra boligsameiets styre. Det vil kun bli gitt tillatelse til ladestasjoner som på forhånd er godkjent av boligsameiets styre.

6. Søppelcontainerne

Søppelcontainerne skal brukes til det de er ment for. Posene til mat- og restavfalls-kassene må knytes godt igjen og spesielt fuktig avfall, som for eksempel skalldyr- og fiske-rester bør pakkes ekstra godt inn så det ikke tilsmusser containeren unødvendig eller trekker dyr til kassene. Søppelcontainerne vaskes to ganger i året (vår og høst).

Det er ønskelig at lokket på containerne i tillegg vaskes av og til av beboerne som benytter disse da de ellers blir svært skitne og lite brukervennlige.

7. Flagging

Årsmøtet utnevner flaggmester, som tar ansvar for at flagget vaier på avtalte dager og i.h.t. offisielle regler for flagging. Vi ønsker å flagge 8. mai og 17. mai. Til daglig vil flaggstangen være utstyrt med vimpel som henger oppe døgnet rundt.

Som hovedregel flagges det ikke på halv stang ved dødsfall og/eller begravelse i sameiet. Vimpelen vil henge oppe. Hvis et dødsfall eller en begravelse faller sammen med en offisiell flaggdag, skal vimpelen ble hengende.

8. Grilling

På terrassene skal det kun benyttes elektrisk grill eller gass grill.

9. Brann, alarmanlegg og rutiner

Sameiets brannvarslingsanlegg er automatisk knyttet til Asker og Bærum Brannvesens alarmsentral.

To brannvernansvarlige oppnevnes for hvert hus.

Tavlen for brannvarslingsanlegget er plassert i hus nr. 1 i gangen mellom garasje og heis.

Alarmen slår ut ved ild eller sterk røyk/varme i en leilighet. Alarmen går i alle leilighetene i det huset den er utløst. Ingen må skru eller på annen måte manipulere brannvarsleren i egen leilighet. Den brannansvarlige i det hus alarmen har gått tar seg av oppfølging overfor beboere og brannvesen i tråd med mottatt instruks.

Forvarsel kan utløses i en leilighet grunnet røyk fra fyring, stekeos eller liknende. Varslingsenheten i leiligheten lyser rødt og signalet utløses i alarmsentralen i garasjen. Signalet går ikke videre til brannvesenet. Kontakt brannvernansvarlig som avklarer situasjonen i tråd med egen instruks.

10. Båndtvang for hunder.

I henhold til kommunens regler er det båndtvang for hunder på området hele året.

11. Kjøp/overdragelse av seksjon.

I tråd med sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæringen, skal kjøp /overdragelse av seksjon bare skje til personer over 55 år. Godkjennelse for kjøp/overdragelse skal ha styrets skriftlige samtykke. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning.

13. Utleie av seksjon.

Utleie av seksjon skal ha skriftlig godkjennelse av styret. Bindende avtaler om utleie kan bare skje med skriftlig forpliktelse fra leier om å følge sameiets vedtekter og retningslinjer. Leier har ikke anledning til videre utleie.

14. Utleie av garasjeplass.

Utleie av garasjeplass skal bare skje til øvrige sameiere eller til boligsameiet etter behov. Styret godkjenner utleie etter søknad fra hjemmelshaver til priser fastsatt av styret. Kontrakt inngås på formular utarbeidet av styret.

Disse Husordensreglene for Vestre Nes Boligsameie er vedtatt på ordinært sameiermøte den 18. mars 2015. Husordensreglene opphever og erstatter tidligere retningslinjer av 8. mars 2006 samt styrets retningslinjer ved kjøp – overdragelse – utleie vedtatt på ordinært sameiermøte 21. mars 2007 med endringer 23. mars 2011, 21. mars 2012 og 18. mai 2020.

Protokoll

Årsmøte 2026

Vestre Nes

Tidsrom	26. mars 17:00 - 20:00
Invitasjon sendt	17. mar. 10:42
Møteform	Fysisk
Møteleder	John Trehjørningen
Referent	Diana Evju
Protokollvitner	Jan Fredrik Wold-Hansen Karen Brit Feldberg

Kommentar
Sted: Holmen Kirke - Kirkestuen



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

John Trehjørningen

Forslag til vedtak
John Trehjørningen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
John Trehjørningen ble enstemmig valgt som møteleder.

1.2. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak
Innkallingen godkjennes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble enstemmig vedtatt som godkjent.

1.3. Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak
Dagsorden godkjennes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden ble enstemmig vedtatt som godkjent.
En beboer etterlyste et punkt Eventuelt - Ble besvart med at det ikke var kommet inn noen forslag til punkter for behandling for årsmøtet.
Styreleder informert at hvis ønskelig, vil det bli satt opp et Beboermøte rett etter årsmøtet. Dette ble godt mottatt blant årsmøtedeltakerne.

1.4. Referent

Diana Evju

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Diana Evju ble enstemmig godkjent som referent.

1.5. Protokollvitner

Jan Fredrik Wold-Hansen, Karen Brit Feldberg

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Karen Feldberg og Jan Fredrik Wold-Hansen ble enstemmig valgt som protokollvitner.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
12 eiere tilstede, 2 fullmakter.

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg
VNB - Årsberetning Vestre Nes 2025-styrets.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets Årsrapport/Årsberetning ble gjennomgått av styreleder og ble således tatt til etterretning av årsmøtet.

3. Regnskap

Vedlegg
216 - Årsoppgjørspakke 2025.pdf
2-1 Revisjonsberetning_Vestre_Nes_Boligsameie_2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsregnskapet for 2025 m/noter og revisjonsberetning ble gjennomgått av forretningsfører.
Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak
Styret fremmer følgende forslag:
«For funksjonsåret 2025 utbetales inntil kr. 65.000,- i styrehonorar. Aga kommer i tillegg. Beløpet fordeles av styret etter styrets eget beste skjønn.»

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets forslag til styrehonorar for funksjonsåret 2025 ble enstemmig vedtatt.

5. Valg - Valgkomiteens innstilling

Vedlegg
216 - Valgkomiteens innstilling.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Valgkomiteens innstilling ble opplest av Karen Feldberg.
Det ble påpekt at varamedlemmer sitter for 1 år ad gangen.

6. Valg

Kommentar
Styre + valgkomité

Styreleder

John Trehjørningen (Ikke på valg)

Vedtak
Styreleder John Trehjørningen har 1 år igjen av sitt verv.

Styremedlem

Terje Kvil (Ikke på valg)
Veslemøy Koppang (For 2 år)

Vedtak
Styremedlem Veslemøy Koppang ble gjenvalgt ved akklamasjon for 2 nye år.
Styremedlem Terje Kvil har 1 år igjen av sitt verv.

Varamedlem (3 til valg)

Steinar Nyhamar (For 2 år)
Hanne Mai Svaboe (For 2 år)
Hugo Melvoll (For 2 år)
Karen Brit Feidberg - Valgkomité (For 1 år)
Turid Wenche Myhre - Valgkomité (For 1 år)
Laila Frøydis Lindholm Melbye - Valgkomité (For 1 år)

Vedtak
De ble påpekt at varamedlemmer sitter for 1 år ad gangen.
Varamedlemmene ble gjenvalgt ved akklamasjon for 1 år.
Valgkomiteen ble valgt ved akklamasjon for 1 år.

Signaturer

John Trehjørningen /sign	09.04.2026 14:53
Jan Fredrik Wold-Hansen /sign	09.04.2026 11:26
Karen Brit Feldberg /sign	09.04.2026 22:21

Innkalling

Årsmøte 2026

Vestre Nes

Tidsrom	26. mars 17:00 - 20:00
Invitasjon sendt	17. mar. 10:42
Møteform	Fysisk
Møteleder	John Trehjørningen
Referent	Diana Evju
Protokollvitner	Jan Fredrik Wold-Hansen Karen Brit Feldberg

Kommentar
Sted: Holmen Kirke - Kirkestuen



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

John Trehjørningen

Forslag til vedtak
John Trehjørningen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak
Innkallingen godkjennes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak
Dagsorden godkjennes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Diana Evju

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Jan Fredrik Wold-Hansen, Karen Brit Feldberg

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg
VNB - Årsberetning Vestre Nes 2025-styrets.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap

Vedlegg
216 - Årsoppgjørspakke 2025.pdf
2-1 Revisjonsberetning_Vestre_Nes_Boligsameie_2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak
Styret fremmer følgende forslag:
«For funksjonsåret 2025 utbetales inntil kr. 65.000,- i styrehonorar. Aga kommer i tillegg. Beløpet fordeles av styret etter styrets eget beste skjønn.»

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Valg - Valgkomiteens innstilling

Vedlegg
216 - Valgkomiteens innstilling.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Valg

Kommentar
Styre + valgkomité

Styreleder

John Trehjørningen (Ikke på valg)

Styremedlem

Terje Kvil (Ikke på valg)
Veslemøy Koppang (For 2 år)

Varamedlem (3 til valg)

Steinar Nyhamar (For 2 år)
Hanne Mai Svaboe (For 2 år)
Hugo Melvoll (For 2 år)
Karen Brit Feidberg - Valgkomité (For 1 år)
Turid Wenche Myhre - Valgkomité (For 1 år)
Laila Frøydis Lindholm Melbye - Valgkomité (For 1 år)

Vestre Nes
Boligsameie

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre og valgkomite` hatt følgende medlemmer:

Styret

Styreleder	John Trehjørningen	Vestre Nes 12 A
Styremedlem	Terje Kvil	Vestre Nes 16 A
Styremedlem	Veslemøy S. Koppang	Vestre Nes 26 A
Varemedlem	Hugo Melvoll	Vestre Nes 12 B
Varemedlem	Steinar Nyhamar	Vestre Nes 28 A
Varemedlem	Hanne May Svaboe	Vestre Nes 24 B

Valgkomiteen

Medlem	Karen Brit Feldberg	Vestre Nes 24 A
Medlem	Jan Fredrik Wold-Hansen	Vestre Nes 09 A
Medlem	Edith Stoller	Vestre Nes 03 B
Flaggmester	Hugo Melvoll	

Boligsameiet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer.

2. Forretningsførsel og revisjon
PHM Forvaltning AS er boligsameiets forretningsfører, adr. Gamle Drammensvei 40, Stabekk
Våre kontaktpersoner er:

Eiendomsforvalter	Diana Evju	telefon (+47) 911 97 685
Regnskapsmedarbeider	Tonje Olsen	telefon (+47) 940 36 928

Boligsameiets revisor er: AS Revisjon
Postboks 1018, 1803 Askim
(org.nr. 991 096 957)

3. Eiendommen
Vestre Nes Boligsameie (org.nr. 984 680 902) er et registrert boligsameie i Asker kommune med adresse Vestre Nes, 1396 Billingstad. Ifølge oppdelingsbegjæring av 22.05.02 består sameiet av:

(1) 28 boligseksjoner (seniorleiligheter 55+), fordelt på 4 bygg over 2 plan oppført i 2001,
(2) seksjon nr. 29 som er en samleseksjon for 16 kommunale omsorgsboliger som bestyres av Asker Eiendomsforvaltning v/Forvaltnings Compagniet AS og
(3) seksjon nr. 30 som er en garasjeseksjon tilhørende grunneier.

Sameiet er organisert etter bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner og har egne vedtekter. Formålet er å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Disse har felles bruksrett til

Vedlegg: Årsrapport/Årsberetning - VNB - Årsberetning Vestre Nes 2025-styrets.pdf

boligsameiets fellesarealer med grøntanlegg, veier og felles innretninger.

Boligsameiet har garasjeanlegg med nummerert garasjeplass til hver seniorleilighet, unntatt seksjon 13. Seksjon 1 til 28 disponerer egen bod i garasjeanlegg eller på terreng.

Vestre Nes Boligsameie fester tomten. Eiendommen har gnr. 39 bnr. 451, intern veigrunn 39/1877 og gjesteparkering 39/1878.

Sameiet har ingen ansatte. Vedlikehold og vaktmestertjenester utføres av lokale leverandører etter kontrakt/avtale.

4. Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige med polisenr. 79712806. Fullverdiforsikring innebærer at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre ny bygning av samme standard og størrelse etter dagens byggeskikk.

Den enkelte sameier bør ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

5. HMS
Boligsameiet er definert som virksomhet i forhold til forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid (HMS internkontrollforskriften). Styret skal sørge for internkontroll i sameiet, blant annet følge opp brannvern, felles elektrisk anlegg, heisanlegg og andre felles installasjoner slik at utstyret i fellesarealene til enhver tid er i orden.

Eier av boligseksjon har selv ansvar for at elektrisk utstyr i egen leilighet holdes i forskriftsmessig stand.

Etter styrets oppfatning driver sameiet ingen aktivitet som forurenser det ytre miljø. Arbeidsmiljøet anses å være ivaretatt for de leverandører sameiet benytter. Boligsameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

6. Brannvern
Leilighetene er utstyrt med røykvarsler (type ESA-2), brannslange og brannslukningsapparat. Røykvarsleren har automatisk alarmoverføring til brannvesenet. Branninstruks er utarbeidet og fordelt til sameierne. Det er oppnevnt tre brannvernansvarlige i hvert hus for å bistå beboerne når brannalarm utløses. Også heisanlegget er utstyrt med automatisk brannalarm.

Brannslokningsapparater er montert i garasjeanlegget.

7. Eierskifte

Vestre Nes 1 B er solgt til Are Olimb

Vestre Nes 28 B er solgt til Hermund Hovin

Vestre Nes 22 A er utleid til Undis Hauan

8. Leverandører av tjeneste

TELIA (org.nr. 919 394 056) er boligsameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Borge Forvaltning AS fremforhandlet i 2016 en kollektiv avtale. Ny avtale ble tegnet i november 2019 som gir en poengstyrt kanalpakke pluss 50 tilleggspoeng og kollektivt bredbånd med hastighet 50 MBPS, Get Box, service og. vedlikehold. De som måtte ønske det kan fortsatt – for egen regning – bestille utvidet TV-tilbud og/eller økt

bredbåndhastighet.

Skaaret Landskap AS (org.nr. 970 983 295) ivaretar skjøtselen av grøntanlegget på Vestre Nes. Pristilbud innhentes før hver sesong og omfatter gressareal, busker, plantefelter og kjemisk ugressprøyting etc. samt årlig rydding av skråningen ned mot Alf Kristoffersens vei.

ABT/ Asker og Bærum Traktortjenester (org.nr. 977 462 088) utfører maskinell og manuell snørydding, strøing og vårrengjøring av veier, gangveier og parkeringsplasser på grunnlag av basiskontrakt fra 2004 og etter avtale.

Asker og Bærum Brannvesen (ABBR), (org.nr. 980 358 380) sikrer sameiets brannberedskap ved utrykning etter mottatt varsel. I tillegg har sameiet automatisk alarmanlegg. Avtale ble opprettet i 2002. Nytt digitalt alarmsystem til ABBR ble installert høsten 2022.

Schneider Electric (org.nr. 871 239 142) foretar service av brannalarmene og sender tilstandsrapport. Årskontroll av brannvarslingsanlegget er gjennomført.

KEYLINK AS (F.nr.: NO 980871606 MVA) gjennomfører kontroll med nøkkelsafe for ABBR.

Sameiet har selv sørget for at det er skiftet batteri i røykvarslere og sjekket hvilket slokkemidler som er tilgjengelig i de enkelte leiligheter.

Windsor Door AS / Garda Sikring (org.nr.929 087 461) fører tilsyn med og ivaretar vedlikehold av garasjeporten. Serviceavtale ble opprettet i 2004. Vi fikk ny garasjeport i november 2021. Service på garasjeporten utføres årlig.

Otis AS Norge (org.nr. 919 419 105) utfører vedlikehold av heisanlegg i hus 1 på grunnlag av kontrakt fra 2002. Nytt digitalt alarmsystem i heisen ble installert høsten 2022. Heisanlegget er kontrollert og service utført i henhold til avtale.

Fortum Strøm AS er boligsameiets strømleverandør og Elvia AS er nettleverandør. Det er fra oktober -25 bestilt «Norgespris» på strøm til sameiet.

For utvendig vedlikehold og småreparasjoner kontakter styret forskjellige firmaer for hjelp til tjenester som feiing og vask av garasjeanlegget, renhold av søppelbeholdere og andre vaktmesteroppdrag etter avtale. Firma «GammelNok» har vært mye benyttet til disse tjenestene.

9. Styrets arbeid

Det har vært avholdt 7 styremøter, hvorav et med forretningsfører og 1 årsmøte i styreperioden. Referatene inneholder flere saksposter, noen med flere underposter. Enkelte saker har, naturlig nok, gått igjen over flere møter.. Årsmøtet ble avholdt den 20. mars 2025. Det er avviklet 2 felles arrangement på festplassen i løpet av året, sommertreff 5. juni og lystenning av ny juledekorasjon i flaggstang med en liten samling på festplassen ble foretatt 30. november.

Terje Kvil har fungert som nestleder, Veslemøy Koppang som referent. Alle varamedlemmer kan delta i styrets møter og i løsning av sameiets oppgaver. Det er utpekt en fagansvarlig med oppfølgingsansvar innenfor hvert fagfelt.

Nøkkelbryter utvendig ved garasjeport er skiftet (i 2023) grunnet innvendig skade i låssylinder. For å benytte denne for å åpne garasjeporten må man benytte ny nøkkel, alt. egen fjernbetjent portåpner. Ny nøkkel kan fås ved henvendelse til styret. Gammel nøkkel til garasje må fortsatt benyttes i nødutgangsdører og heis.

Vedlegg: Årsrapport/Årsberetning - VNB - Årsberetning Vestre Nes 2025-styrets.pdf

Styret har engasjert «GammelNok» på mer regelmessig basis til å gjøre vaktmesteroppdrag for oss ut fra avtaler og kontrakt. Utføres pr. i dag et par timer hver måned.

I løpet av 2020 ble det etablert felles infrastruktur for lading av elbil i felles-garasjen, med støtte fra Asker kommune på kr. 50 000. Den enkelte bruker må bekoste eget ladepunkt og strømforbruk ved lading av sin elbil. Ved økte strømpriser forbeholder styret seg rett til, om nødvendig, å øke prisen ved lading. Forbruket avleses av styret og forretningsfører krever inn på vegne av sameiet. Garasjen har nå seks ladere for elbiler. I forbindelse med behov for utvidelse av ladekapasitet er det bestilt oppgradering av ladesystem slik at flere kan lade. Det er også bestilt «Norgespris» på strøm til sameiet.

Det kan forventes at noen sameiere kan få behov for lading av elektrisk rullestol med lademuligheter gjennom ordinær stikk-kontakt. Den aktuelle bruker må bekoste opplegg av egen kontakt og styret stipulerer en kostnad for strøm som vil bli krevet av brukerne med en årlig regning.

En redskapsbod er bestemt innkjøpt i løpet av våren og vil bli plassert nederst på den store p-plassen, slik at den ikke er til sjenanse. Da vil sameiets behov for lagring i garasjen opphøre.

Det er etablert en kontrakt om utleie av p-plasser for 5 minibusser på den store p-plassen.

Som sameiere er vi alle ansvarlige for vårt boligsameie. Vi ønsker å ha pene og ryddige fellesarealer med felles uteplasser til hygge og nytte for alle. Styret vil også i år takke alle sameiere som har gjort en innsats for vedlikehold og bidratt til vår felles trivsel.

10. Årsregnskap for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligsameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret kjenner ikke til noe forhold av viktighet for å bedømme boligsameiets stilling og resultat som ikke kommer frem av resultatregnskapet og balansen. Det har heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning for bedømmelse av regnskapet.
Driftsinntektene er tilnærmet lik og driftskostnadene lavere enn vedtatt budsjett. Renteinntektene og kundeutbytte fra Gjensidige er ført som finansinntekter i samsvar med regelverket.

Regnskapet viser et overskudd på kr. 259.147, - og vil bli overført annen egenkapital.

11. Budsjett 2026

Boligsameiets forretningsfører PHM Forvaltning AS har sammen med styret utarbeidet budsjett for sameiet for 2026. Forslaget vedlegges innkallingen.

Billingstad, den 2. mars 2026

John Trehjørningen (s.)	Terje Kvil (s.)	Veslemøy Koppang (s.)
Styreleder	Nestleder/Styremedlem	Styremedlem

Vedlegg: Årsrapport/Årsberetning - VNB - Årsberetning Vestre Nes 2025-styrets.pdf

Vestre Nes Boligsameie

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Vestre Nes Boligsameie Org.nr. 984680902

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap - 216 - Årsoppgjørspakke 2025.pdf

Vestre Nes Boligsameie

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		1 298 304	1 260 240	1 298 047	1 337 000
Inntekter omsorgsbolig		623 088	604 932	623 080	641 800
Inntekter parkering		6 000	0	0	24 000
Sum inntekter		**1 927 392**	**1 865 172**	**1 921 127**	**2 002 800**
Kostnader					
Lønn	1	67 230	45 797	64 230	74 200
Kommunale avgifter		128 247	109 984	138 000	165 600
Strøm og varme		27 169	26 610	45 000	45 000
TV og bredbånd		302 386	284 117	300 000	310 000
Andre driftskostnader	2	203 042	188 487	219 800	222 100
Vaktmester og renhold		14 116	23 005	35 000	36 050
Reparasjon og vedlikehold	3	249 640	207 988	325 000	334 750
Forretningsførsel og honorarer	4	119 989	107 683	118 500	122 000
Forsikring		145 404	133 894	138 000	152 000
Andre kostnader	5	477 704	478 691	487 722	488 462
Sum kostnader		**1 734 926**	**1 606 256**	**1 871 252**	**1 950 162**
Driftsresultat		**192 466**	**258 916**	**49 875**	**52 638**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		66 681	49 664	0	0
Sum finans	**6**	**66 681**	**49 664**	**0**	**0**
Resultat		**259 147**	**308 579**	**49 875**	**52 638**

Vedlegg: Regnskap - 216 - Årsoppgjørspakke 2025.pdf

Vestre Nes Boligsameie

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		16 481	12 184
Forskuddsbetalte kostnader		539 900	72 876
Sum fordringer	7	**556 381**	**85 060**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**1 767 637**	**1 959 613**
Sum omløpsmidler		**2 324 018**	**2 044 673**
Sum eiendeler		**2 324 018**	**2 044 673**

Vestre Nes Boligsameie

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		2 250 323	1 991 176
Sum egenkapital	**8**	**2 250 323**	**1 991 176**
Gjeld			
Leverandørgjeld		39 310	41 469
Forskudd fra kunder		34 385	12 028
Sum kortsiktig gjeld		**73 695**	**53 497**
Sum egenkapital og gjeld		**2 324 018**	**2 044 673**

Billingstad, 05.03.2026
Styret for Vestre Nes Boligsameie

John Trehjørningen styreleder	Veslemøy Sæveraas Koppang Styremedlem	Terje Kvil Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Boligsameie i kommune 3203-Asker .

Vedlegg: Regnskap - 216 - Årsoppgjørspakke 2025.pdf

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	30 000	17 000	30 000	65 000
Godtgjørelse til styre	33 000	26 400	30 000	0
Arbeidsgiveravgift	4 230	2 397	4 230	9 200
Sum lønnskostnader	**67 230**	**45 797**	**64 230**	**74 200**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 33 000 og kr. 30 000, arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.
Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 2 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Garasje leie	4 800	4 800	4 800	4 800
Brannvern	85 175	59 431	75 000	77 300
Snømåking / feiing	113 067	124 257	140 000	140 000
Sum andre driftskostnader	**203 042**	**188 487**	**219 800**	**222 100**

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
vedlikehold bygg	6 129	3 220	80 000	82 400
Vedl. el-anlegg	19 393	26 246	25 000	25 750
Vedl. heis	32 098	37 613	60 000	61 800
Vedl.uteareal	181 330	129 780	150 000	154 500
Vedlikehold garasjer	10 690	11 130	10 000	10 300
Sum vedlikehold	**249 640**	**207 988**	**325 000**	**334 750**

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	29 390	19 375	20 500	21 200
Forretningsførerhonorar	90 599	88 308	93 000	95 800
Honorar for økonomisk bistand	0	0	5 000	5 000
Sum honorar	**119 989**	**107 683**	**118 500**	**122 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er AS Revision.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontorrekvisita	4 110	4 798	8 000	8 240
Møter, kurs, oppdatering o.l.	495	0	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 130	2 500	2 600
Gaver	350	1 230	5 000	5 000
Møteutgifter /	11 673	12 278	14 000	14 400
Festeavgift	455 222	455 223	455 222	455 222
Bankgebyr	3 654	3 032	3 000	3 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Sum andre kostnader	**477 704**	**478 691**	**487 722**	**488 462**

Note 6 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bankrenter	52 865	36 635	0	0
Renteinntekt kundefordringer	0	478	0	0
Forsikringsutbytte	13 816	12 551	0	0
Sum finansinntekter	**66 681**	**49 664**	**0**	**0**
Sum finans	**66 681**	**49 664**	**0**	**0**

Note 7 Note fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer - reskontro	-17 904	12 184
Andre kundefordringer	34 385	0
Sum kundefordringer	**16 481**	**12 184**
Periodiserte kostnader	84 678	72 876
Forskuddsbetalte kostnader	455 222	0
Sum andre fordringer	**539 900**	**72 876**
Sum fordringer	**556 381**	**85 060**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Periodiserte kostnader gjelder Telia betalt i november 2025 men gjelder for perioden januar til mars 2026.

Forskuddsbetalte kostnader gjelder festeavgiften betalt i slutten av desember 2025 men gjelder for år 2026.

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	1 991 176	1 682 597
Årets resultat	259 147	308 579
Egenkapital 31.12	**2 250 323**	**1 991 176**

Bankinnskudd består av boligselskapets konto i DNB kr 657 540 (folio) og kr 1 110 097 (plassering)

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Til årsmøtet i
Vestre Nes Boligsameie

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Vestre Nes Boligsameie som viser et overskudd på kr 259 147. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og 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 resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

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.

INAA GROUP
INTERNATIONAL ASSOCIATION OF INDEPENDENT ACCOUNTING FIRMS

Penneo Dokumentnøkkel: NRG8E-ADO5Q-Y2UZF-PIRTI-DIVU3-QIRRG

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. mars 2026
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NRG8E-ADO5Q-Y2UZF-PIRTI-DIVU3-QIRRG

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kristine Lillo Mørck
Oppdragsansvarlig revisor
På vegne av: AS Revision
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1194263
IP: 194.19.xxx.xxx
2026-03-13 14:10:41 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NRG8E-ADO5Q-Y2UZF-PIRTI-DIVU3-QIRRG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg: Regnskap - 2-1 Revisjonsberetning_Vestre_Nes_Boligsameie_2025.pdf

VESTRE NES BOLIGSAMEIE

Valgkomiteens innstilling til valg av styre og valgkomite for Vestre Nes Boligsameie for driftsåret 2026-2027 på årsmøtet 26.mars 2026

Valgkomiteen har i samråd med styret drøftet sammensetning av styre og valgkomite for Vestre Nes Boligsameie.

Styret har i inneværende år bestått av:

Styreleder John Trehjørningen	ikke på valg i år
Styremedlem Terje Kvil	ikke på valg i år
Styremedlem Veslemøy Koppang	på valg
Varamedlemmer:	alle på valg
Steinar Nyhamar	
Hugo Melvoll	
Hanne Mai Svaboe	

Forslag til styre og varamedlemmer til styret for driftsåret 2026 – 2027:
Styreleder John Trehjørningen
Styremedlem Terje Kvil
Styremedlem Veslemøy Koppang

Varamedlemmer:
Steinar Nyhamar
Hugo Melvoll
Hanne Mai Svaboe

Forslag til valgkomite:
Karen Brit Feldberg
Turid Wenche Myhre
Laila Frøydis Lindholm Melbye

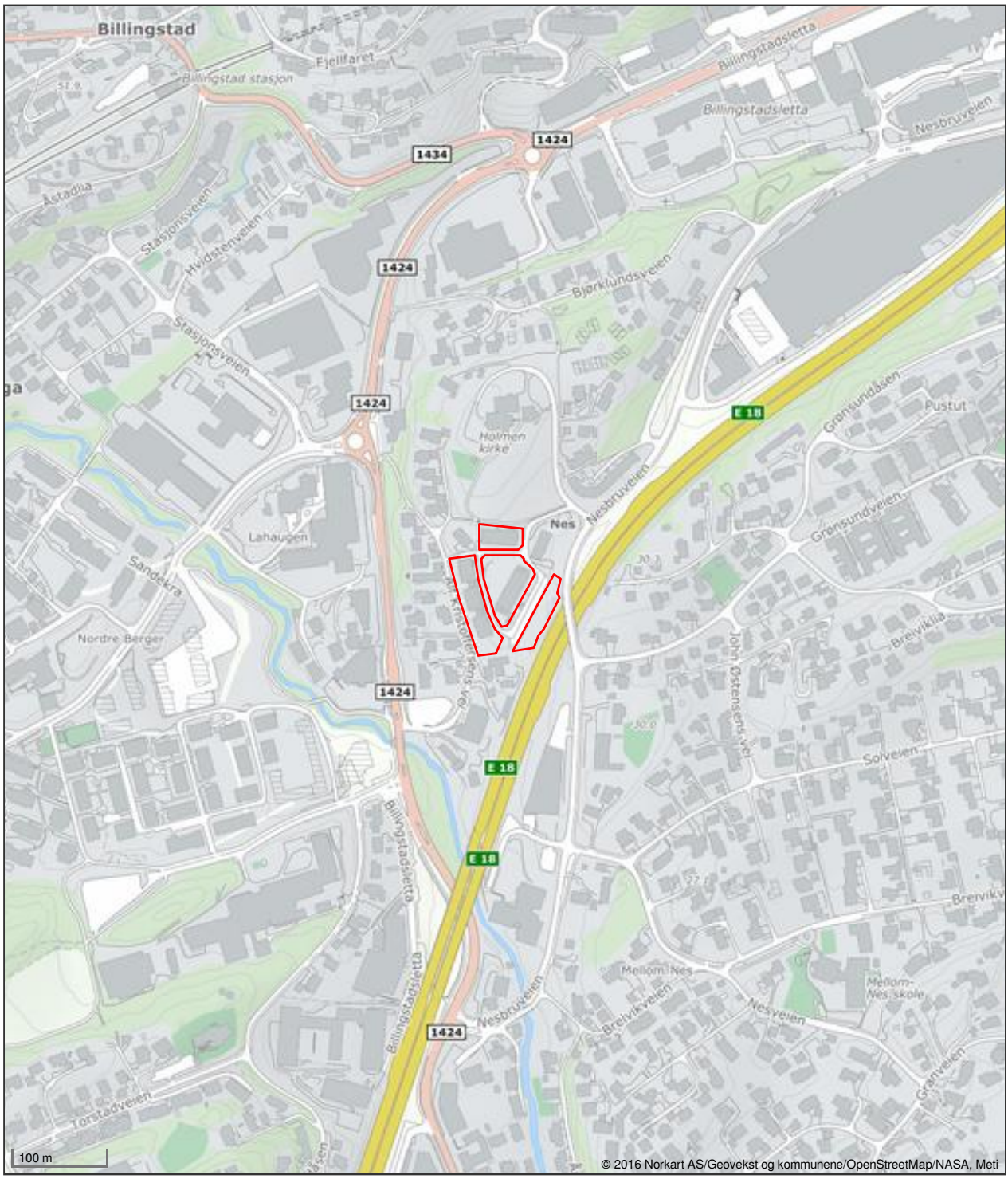
Vestre Nes 29. januar 2026

Karen Brit Feldberg | Jan Fredrik Wold-Hansen | Turid Wenche Myhre

Vedlegg: Valg - Valgkomiteens innstilling - 216 - Valgkomiteens innstilling.pdf

Utskriftsdato: 02.07.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 39/451//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 39/451/0/24
Adresse: Vestre Nes 14A
Dato: 02.07.2026
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.

A/S Ing. Gunnar M. Backe
Postboks 4714

0421 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	OGARM S00/00686	BY 39/451 L037924/01	31.10.2001

GBNR. 39/451 - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - NYBYGG 3 BOLIGER À 6 LEILIGHETER FELT 3 HUS 2, 3 OG 4 - NESBRUVEIEN 57 - TILTAKSHAVER: BACKE PROSJEKT AS

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringssjefen herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og fremlagt kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for felt 3 hus 2, 3 og 4.

I følge befaringsrapport fra Backe er det registrert mindre vesentlige mangler. Gjenstående utvendige arbeid må være fullført innen 15 mai 2002, innvendige arbeider og heis innen 01.12.2001.

Med vennlig hilsen

Odd Garm
Overarkitekt

Kopi til: Kopi til: Spor Arkitekter AS, Pilestredet 75 D, Postboks 5173 Majorstua, 0302 OSLO

Bygnings- og reguleringssjefen
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1372 Asker

Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 36

Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202

Org.nr. 944 382 038 mva.

Utskriftsdato: 02.07.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	451	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Vestre Nes 14A, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 850,68 kr
Feiing	355,00 kr
Vann	3 705,77 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.07.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	451	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Vestre Nes 14A, 1396 BILLINGSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 136 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 7 187 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Delareal 1 127 m^2 **KPHensynsonenavn** H430 **KPInfrastruktur** Rekkefølgekrav infrastruktur

Delareal	8 324 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	8 324 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	7 278 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016014
Navn	E18 Slependen-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 127 m^2 **KPHensynsonenavn** H430 **KPInfrastruktur** Rekkefølgekrav infrastruktur
	Delareal 1 136 m^2 **Arealbruk** Veg,Framtidig
	Delareal 7 181 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende **Områdenavn** 2.T1
	Delareal 8 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** 2.B2

Id	02202011101
Navn	Holmen - Slependen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022075B
Navn	Nesbruveien 57
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/247/75B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 514 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 1 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** KL.B3
	Delareal 2 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Kjørbar gangvei/sti
	Delareal 1 189 m^2 **Formål** Offentlig bebyggelse **Feltnavn** Felt 5
	Delareal 2 518 m^2 **Formål** Offentlig bebyggelse **Feltnavn** Felt 3
	Delareal 2 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** kjørbar gangvei/-sti
	Delareal 2 094 m^2 **Formål** Offentlig bebyggelse **Feltnavn** Felt 2
	Delareal 1 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Id	022078
Navn	Billingstadsletta II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.09.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/256/78_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026007)

Navn	E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	2021005
Navn	Detaljregulering for E18 Ramstadsletta - Nesbru
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/451/0/24
Adresse: Vestre Nes 14A
Dato: 02.07.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig kirke
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

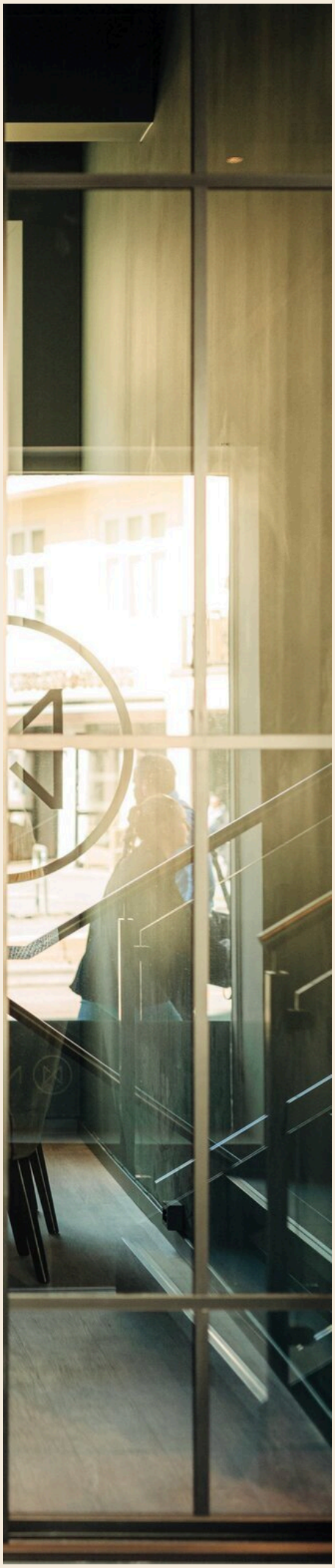
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0168/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vestre Nes 14A 1396 BILLINGSTAD
Matrikkel: Gnr 39, bnr 451, snr 24 (ideell andel 1/1) / Gnr 39, bnr 1877 (ideell andel 3300/149225) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

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