

Velkommen til

Sandekra 17,
1396 Billingstad

Velkommen til

**Sandekra 17,
1396 Billingstad**

Lekker, lys og moderne endeleilighet fra 2023. Garasje. Vannbåren gulvvarme. 3 sov, 2 bad. Heis. Sydvestvendt balkong.

Lekker og elegant 4-roms selveier med høy standard fra 2023. Boligen har en svært god intern beliggenhet med flott utsyn og gode solforhold. Leiligheten byr på bl.a på 2 moderne bad med "spa-følelse", 3 gode soverom og et lekkert Sigdal-kjøkken. Fantastisk beliggenhet. Omkranset av Neselva og flotte turområder. Kort vei til skoler, barnehager og dagligvare og marka.

- TG 0 på alt
- Nydelig eikeparkett
- Påkostet med bl.a tilvalg på belysning, og inventar
- Garasjeplass
- Nybyggaranti til 2028
- Gjennomgående og solrik endeleilighet
- Sydvestvendt og solrik overbygget balkong på 10 m²
- Lav husleie m/fjernvarme, internett og garasje inkl.
- Fjernvarme m/vannbåren gulvvarme
- Nytt boligområde på Billingstad
- Ca 750m til Billingstad togstasjon



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

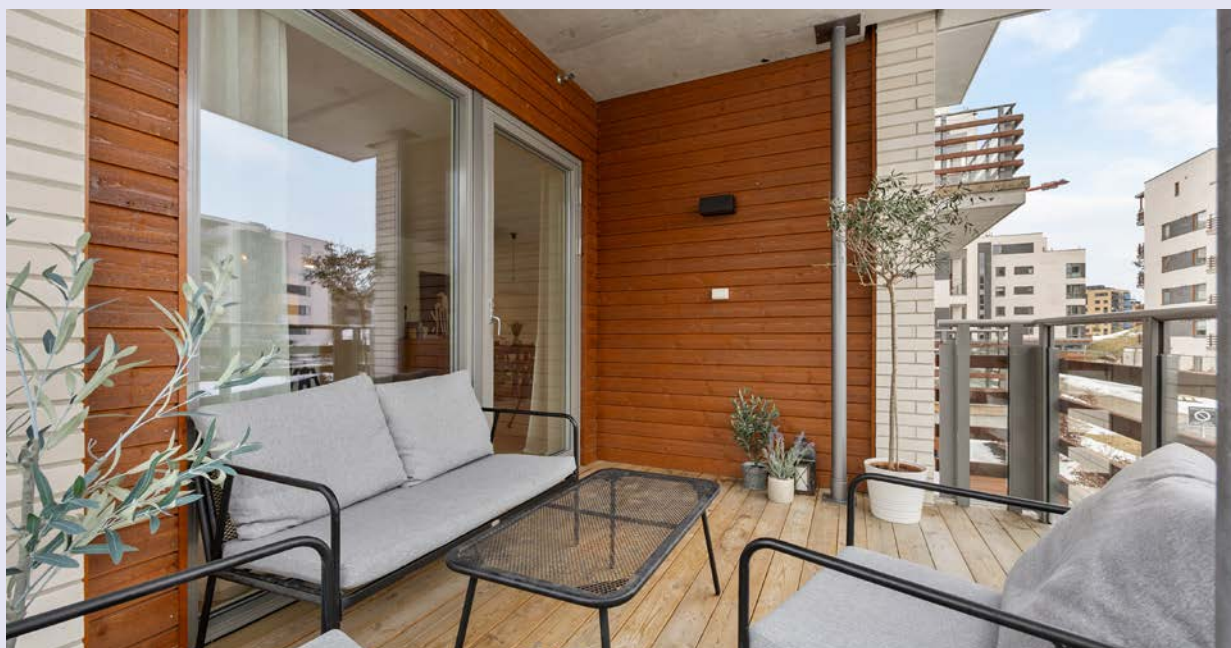


Nima Oghani
eiendomsmegler
Tlf: 993 74 486
E-post: nima.oghani@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	9 290 000
<u>Omkostninger</u>	kr	233 340
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	9 523 340
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	5 205

<u>BRA Total/BRA-i</u>	111/106 m ²
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Selveierleilighet
<u>Eierform</u>	Eierseksjon
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2023
<u>Etasje</u>	3
<u>Energikarakter</u>	A, farge: Grønn



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Sandekra 17, 1396 BILLINGSTAD

Registerbetegnelse

Gnr. 32, bnr. 295, snr. 20, ideell andel 1/1

Gnr. 32, bnr. 298, ideell andel 4/859, sameietype: realsameie

i Neselva Hageby 3 Boligsameie med orgnr.: 932483009 i Asker kommune.

Etasje

3

Adkomst

Ta inn Bergerveien fra Billingstadsletta. Når Bergerveien svinger svakt til venstre kjører man videre rett frem Sandekra.

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet

Velkommen til Sandekra på Billingstad - et idyllisk og attraktivt boligområde som gir deg det beste av både natur og byliv. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har kort vei til alle nødvendige fasiliteter.

Matbutikker og daglige tjenester:

Sandekra ligger beleilig til med et bredt utvalg av matbutikker i nærheten. Du finner blant annet Meny og Kiwi innen kort avstand, hvor du kan handle dagligvarer med enkelhet. For de som setter pris på ferske og lokale råvarer, finnes det også flere delikatessebutikker og mindre dagligvareforretninger i området.

Treningssentre og helsetilbud:

For de som liker å holde seg aktive, byr Billingstad på flere treningssentre av høy kvalitet. SATS og Evo Fitness ligger i nærheten, og tilbyr moderne fasiliteter og et bredt utvalg av treningstimer. I tillegg er det flere helsetilbud som apotek og legesentre lett tilgjengelig, noe som gir en ekstra trygghet i hverdagen.

Kjøpesentre og shopping:

Kjøpesentrene i nærheten gir deg et utmerket utvalg av shoppingmuligheter. Sandvika Storsenter, et av Norges største kjøpesentre, ligger bare en kort kjøretur unna. Her finner du alt fra motebutikker og elektronikkforhandlere til restauranter og kaféer. Det lokale handlesenteret på Slependen tilbyr også flere butikker og spisesteder, noe som gjør det enkelt å dekke alle dine behov på ett sted.

Natur og friluftsliv:

Sandekra er omgitt av vakker natur, og området byr på mange flotte turstier og rekreasjonsområder. Dra på en avslappende tur i Kolsåstoppen, som byr på spektakulær utsikt over Oslofjorden, eller nyt en dag i Vestmarka med sine tallrike turstier, sykkelruter og langrennsløyper om vinteren. For barnefamilier er det flere lekeplasser og grøntområder i nærheten, ideelt for utendørsaktiviteter.

Skole og barnehage:

Området er svært familievennlig, med flere barnehager og skoler i nærheten. Billingstad skole og Nesøya skole er blant de godt etablerte skolene som tilbyr trygge og gode læringsmiljøer for

barn i alle aldre.

Transport og tilgjengelighet:

Sandekra har også utmerkede transportforbindelser. Billingstad togstasjon ligger innen gangavstand og gir deg rask tilgang til Oslo sentrum. Med bil er du kun et par minutter unna E18, noe som gjør pendlingen enkel og effektiv.

Sandekra på Billingstad er et perfekt sted for deg som ønsker å bo i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som du har alle nødvendige fasiliteter innen rekkevidde. Her får du den ideelle kombinasjonen av komfort, bekvemmelighet og livskvalitet. Velkommen hjem!

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Selveierleilighet

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 m² Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bad, bod, tre soverom

BRA-e: 5 m² Bod 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger

som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i gang/ entre: +- 2.43 m. Takhøyde i stue: +- 2.56 m. Balkong: 10 m². Kjellerbod 5 m². Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 08.03.2026.

Bygning:

Bygningen er en 6-etasjes boligblokk med garasjekjeller, oppført i 2023. Sameiet består av 156 seksjoner. Fundament og bærende konstruksjoner er i støpt betong. Ytterveggene er utfyllende i bindingsverk, panelt/platekledd, med isolerte og pussede/malte fasader. Etasjeskillene består av støpt armert betongdekke, eventuelt hulldekkelementer.

Tak:

Bygningen har en flat takkonstruksjon.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:

Leiligheten har en finert, malt og brann- og lydklassifisert entrédør i EI-30 / RW 35 dB utførelse. Innvendige dører har slette fronter.

Trapper/adkomst:

Det er heis til alle etasjer i bygningen.

Balkong/terrasse:

Leiligheten har en balkong på 10 m².

VVS-installasjoner:

Vannledninger er av plast i rør-i-rør-opplegg. Soilrør/avløpsrør er i støpejern/plast.

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon med eget ventilasjonsaggregat.

Tekniske detaljer:

Bygningen har fjernvarme. Leiligheten har vannbåren gulvvarme med eget rørskap.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med vippebrytere.

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

- Nei

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

- 2023

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ja

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

- Nei

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

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Nei

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale

el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Parkering på garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Standard

Entré:

Inngangspartiet gir et godt førsteinntrykk og har plass til oppbevaring av yttertøy. Herfra er det direkte tilgang til ett av soverommene og badet, før gangen åpner seg opp mot leilighetens sosiale sone. Med dørcallinganlegg er det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Bad:

Det første badet har praktisk adkomst fra entréen. Moderne, innbydende bad med store, flotte fliser i naturtoner, elektriske varmekabler i gulv og downlights i tak. Innredningen består av vegghengt wc, servant i hvit skuffeseksjon med speil og belysning over, samt dusjhjørne med innsvingbare dører.

Stue og kjøkken:

Leilighetens sentrale rom er den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Kjøkkenet har en moderne innredning med slette fronter, laminat benkeplate og en praktisk kjøkkenøy som skaper et naturlig skille i rommet. Alle hvitevarer er integrerte, inkludert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Stuedelen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og store vindusflater gir rikelig med lys. Fra stuen er det utgang til balkongen.

Balkong:

Den sydvestvendte balkongen er på 10 m² og har utsikt mot fellesarealene. Her er det god plass til utemøbler, og den fungerer som en fin forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Soverom:

Romslig hovedsoverom med god plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet har direkte adkomst til eget bad.

Bad/Vaskerom:

Det romslige hovedbadet er tilknyttet hovedsoverommet. Rommet er utstyrt med en bred laminat skapinnredning med to servanter, speilskap med belysning, vegghengt klosett og et dusjhjørne med innsvingbare dører. Det er også praktisk opplegg for vaskemaskin. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. I tillegg er det downlights i tak.

Soverom:

Soverom 3 egnert seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, og har også garderobeløsninger.

Overflater består av:

Gulv: Eikeparkett.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte himlinger.

Lagring:

Leiligheten har god lagringsplass med skyvedørgarderober på soverommene og en praktisk

innvendig bod. I tillegg medfølger en ekstern kjellerbod på 5 m² og en fast garasje plass i felles garasjeanlegg.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue/kjøkken i åpen løsning, tre soverom, bad/vaskerom, bad og en innvendig bod.

Sydvestvendt balkong på 10 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m² og en garasje plass i felles garasjeanlegg.

Byggeår

2023

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 3120 m²

Beskrivelse av tomten

Felles eiet tomt for sameiet på 3120 m². Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntarealer, beplantning, trær, busker, lekeplasser, møteplasser og asfalterte internveier.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 9 290 000,-

Omkostninger Kr 233 340,-

Totalpris inkl. omk. Kr 9 523 340,-

Kjøpsomkostninger

Kr 9 290 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 232 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysning av skjøte

Kr 545 Tinglysning av pantedokument (per stk.)

Kr 233 340 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 245 840 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 5 205,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Totale fellesutgifter er kr 5 204,63 per måned. Dette inkluderer internett, kommunale avgifter

(vann, avløp, renovasjon), bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 1 944
- Vann og avløp A konto: kr 756
- Energiregnskap A konto: kr 866
- Fastabonement renovasjon: kr 207
- Fastabonement avløp: kr 219
- Fastabonement vann: kr 213
- Internett: kr 299
- Garasjeplass kr 640
- Bod kr 60

Kostnader til vann, avløp og energi/fyring betales a konto og avregnes mot individuelt forbruk. Sameiet har avtale med ISTA for individuell måling.

Kommentar fellesgjeld: Ingen lån registrert for leilighet.

Lånebetingelser fellesgjeld:

Det er pr. 11.03.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Andel Fellesformue

Kr 5 210 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Deler av avgiftene for vann og avløp betales a konto og avregnes basert på individuelt forbruk.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 731 734 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 6 926 934 for år 2024

Polisenummer

8725997

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Eiendommen

Eierform

Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført etter 1998 og det ble utstedt midlertidig brukstillatelse den 12.12.2023.

Det er utbygger/tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen som er satt i den midlertidige brukstillatelsen kan kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner; så som tvangsmulkt og i verste fall pålegg om opphør av bruk Gjenstående arbeider:

1. Ferdigstille all beplantning i tråd med bestemmelser i plan.
2. Ferdigstille all resterende asfaltering.

3. Ferdigstille utomhusarealer mellom hus N og Neselva.

Vi har kun mottatt godkjente tegninger for Rammetillatelsen av kommunen. Disse gjelder gnr. 32, bnr. 113 og stemmer ikke for denne blokken.

Tegningene som ligger i seksjoneringen stemmer med dagens løsning.

Vei, vann og avløp

Det fører en privat vei frem til denne eiendommen. Den private veien er tilknyttet offentlig vei. De eiendommene som er tilknyttet den private veien må dekke utgifter til vedlikehold, snømåking osv.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Reguleringsplan: 02202014003 - Vestre Billingstad med formål boligbebyggelse-blokkbebyggelse.

Gjeldende kommunedelplan: 2020100 - Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 med arealbruk boligbebyggelse med bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Kommunedelplan 02202011101 - Holmen-Slependen.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Byggestøy må påregnes. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred og fare for flom. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på seksjonen (KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 SNR: 20):

1972/409068-1/100 15.07.1972 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295

I forbindelse med skjøtet for gnr 32 bnr 120 og 121, kan kjøperne ikke uten saklig grunn motsette seg at selgerne, som eiere av gnr 32 bnr 16 i Asker, kobler seg inn på kjøpernes vann- og kloakkledning. Eventuelt vederlag for tilkobling skal betales etter gjeldende praksis, og uenighet avgjøres ved skjønn.

2018/777765-1/200 18.05.2018 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver allmennheten

Ferdselsretten gjelder til fots og på sykkel

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE

ORG.NR: 920 125 298

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295

Undertegnede hjemmelshavere av gnr 32 bnr 15, 16, 28, 49, 102, 113, 120, 121, 174 og 254 i Asker kommune gir herved ferdselsrett for allmenheten over eiendommen. Ferdselsretten gjelder til fots og på sykkel. Barnehagens uteareal skal også være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengetid. Denne erklæringen kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes godkjenning.

2020/2586097-1/200 12.06.2020 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Stedvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295

Grunneier av gnr 32 bnr 16 gir Elvia AS en stedsevarig rett til å bygge, drifte, vedlikeholde og fornye en frittliggende nettstasjon med tilhørende anlegg. Netteier har adkomstrett og er ansvarlig for eventuelle skader. Grunneier kan ikke bygge eller foreta tiltak nærmere enn 5 meter fra nettstasjonen uten skriftlig tillatelse fra netteier.

2020/3287379-1/200 05.11.2020 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: BILLINGSTAD ENERGI AS

ORG.NR: 921 660 944

Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE

ORG.NR: 920 125 298

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295

Sandekra AS, som hjemmelshaver av gnr 32 bnr 16 og 113, gir Asker kommune tillatelse til å anlegge, ha liggende, rehabilitere og ombygge VA-anlegg på eiendommene, med fri adkomst. Grunneier kan ikke bygge eller foreta tiltak som hindrer VA-anlegget, og det kreves minimum 3,0 meters avstand mellom bebyggelse og hovedledning. Erklæringen kan ikke avlyses uten kommunens samtykke.

2021/838488-1/200 07.07.2021 JORDSKIFTE

Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD

Oslo og Østre Viken Jordskifterett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295

Jordskifteavgjørelsen etablerer omfattende bruksordningsregler for fellesarealer som berører en rekke eiendommer i området. Reglene omfatter gjensidig adkomstrett, parkeringsrettigheter, vederlagsfri rett for leverandører av strøm, tele, data og fjernvarme til å anlegge og vedlikeholde kabler/rør, samt evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg. Allmennheten gis ferdselsrett på private gatetun, veier og felles grøntområder. Kostnader til drift og vedlikehold av fellesområder fordeles mellom de berørte eiendommene.

2022/277994-1/200 11.03.2022 BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVARME

Rettighetshaver: SANDEKRA AS

ORG.NR: 980 916 871

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295

Hjemmelshavere av gnr 32 bnr 16 og 289 gir Sandekra AS en evigvarende rett til å anlegge, drifte, vedlikeholde og fornye fjernvarmeanlegg på eiendommene. Gnr 32 bnr 16 og 288, med alle seksjoner, har rett til å koble seg på anlegget og har adkomst til dette.

2022/278773-7/200 11.03.2022 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighet til vann/kloakk for KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 SNR: 1-125, KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 SNR: 1-94 og KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 289.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295

Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for en rekke eiendommer i området, inkludert rett til å ha, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske anlegg, samt adkomst over hverandres eiendommer. Det gis også rett til bebyggelse på felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold.

2022/278773-8/200 11.03.2022 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Rettighet til elektriske ledninger/kabler for KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 SNR: 1-125 og KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 SNR: 1-94.

Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for en rekke eiendommer i området, inkludert rett til å ha, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske anlegg, samt adkomst over hverandres eiendommer. Det gis også rett til bebyggelse på felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold.

2022/278773-9/200 11.03.2022 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighet til adkomst for KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 SNR: 1-125 og KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 SNR: 1-94.

Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for en rekke eiendommer i området, inkludert rett til å ha, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske anlegg, samt adkomst over hverandres eiendommer. Det gis også rett til bebyggelse på felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold.

2022/278773-11/200 11.03.2022 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet til erklæring/avtale for KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 SNR: 1-125.

Bestemmelse om renovasjonsbeholdere

Bestemmelse om sykkelparkering

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for en rekke eiendommer i området, inkludert rett til å ha, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske anlegg, samt adkomst over hverandres eiendommer. Det gis også rett til bebyggelse på felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold.

2022/279363-1/200 11.03.2022 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE

ORG.NR: 920 125 298

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE

ORG.NR: 920 125 298

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295

Sandekra AS, som hjemmelshaver av gnr 32 bnr 16 og 113, gir Asker kommune tillatelse til å anlegge, ha liggende, rehabiliterer og ombygge VA-anlegg på eiendommene, med fri adkomst. Grunneier kan ikke bygge eller foreta tiltak som hindrer VA-anlegget, og det kreves minimum 3,0 meters avstand mellom bebyggelse og hovedledning. Erklæringen kan ikke avlyses uten kommunens samtykke.

2023/908624-1/200 24.08.2023 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295

Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for en rekke eiendommer i området, inkludert rett til å ha, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske anlegg, samt adkomst over hverandres eiendommer. Det gis også rett til bebyggelse på felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold.

2023/908624-2/200 24.08.2023 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295

Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for en rekke eiendommer i området, inkludert rett til å ha, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske anlegg, samt adkomst over hverandres eiendommer. Det gis også rett til bebyggelse på felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold.

2023/908624-3/200 24.08.2023 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295

Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for en rekke eiendommer i området, inkludert rett til å ha, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske anlegg, samt adkomst over hverandres eiendommer. Det gis også rett til bebyggelse på felles

eiendomsgrense med plikt til vedlikehold.

2023/1192462-1/200 26.10.2023 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 108/10113

Dokumentet bekrefter en seksjonering av eiendommen gnr 32 bnr 295 i Asker kommune.

Eiendommen er oppdelt i flere boligseksjoner, hver med et unikt seksjonsnummer og sameiebrøk. Dette etablerer eierseksjonsforholdet for de nye enhetene.

2023/1290118-1/200 17.11.2023 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 298 IDEELL: 4/859

Heftelser på realsameiet (KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 298):

1972/409068-1/100 15.07.1972 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16 m.fl.

I forbindelse med skjøtet for gnr 32 bnr 120 og 121, kan kjøperne ikke uten saklig grunn motsette seg at selgerne, som eiere av gnr 32 bnr 16 i Asker, kobler seg inn på kjøpernes vann- og kloakkledning. Eventuelt vederlag for tilkobling skal betales etter gjeldende praksis, og uenighet avgjøres ved skjønn.

2018/777765-1/200 18.05.2018 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver allmennheten

Ferdselsretten gjelder til fots og på sykkel

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE

ORG.NR: 920 125 298

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16 m.fl.

Undertegnede hjemmelshavere av gnr 32 bnr 15, 16, 28, 49, 102, 113, 120, 121, 174 og 254 i Asker kommune gir herved ferdselsrett for allmennheten over eiendommen. Ferdselsretten gjelder til fots og på sykkel. Barnehagens uteareal skal også være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengetid. Denne erklæringen kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes godkjenning.

2020/2586097-1/200 12.06.2020 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Stedvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16 m.fl.

Grunneier av gnr 32 bnr 16 gir Elvia AS en stedsevarig rett til å bygge, drifte, vedlikeholde og fornye en frittliggende nettstasjon med tilhørende anlegg. Netteier har adkomstrett og er ansvarlig for eventuelle skader. Grunneier kan ikke bygge eller foreta tiltak nærmere enn 5 meter fra nettstasjonen uten skriftlig tillatelse fra netteier.

2020/3287379-1/200 05.11.2020 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: BILLINGSTAD ENERGI AS

ORG.NR: 921 660 944

Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE

ORG.NR: 920 125 298

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16 m.fl.

Sandekra AS, som hjemmelshaver av gnr 32 bnr 16 og 113, gir Asker kommune tillatelse til å anlegge, ha liggende, rehabiliterer og ombygge VA-anlegg på eiendommene, med fri adkomst. Grunneier kan ikke bygge eller foreta tiltak som hindrer VA-anlegget, og det kreves minimum 3,0 meters avstand mellom bebyggelse og hovedledning. Erklæringen kan ikke avlyses uten kommunens samtykke.

2021/838488-1/200 07.07.2021 JORDSKIFTE

Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD

Oslo og Østra Viken Jordskifterett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16 m.fl.

Jordskifteavgjørelsen etablerer omfattende bruksordningsregler for fellesarealer som berører en rekke eiendommer i området. Reglene omfatter gjensidig adkomstrett, parkeringsrettigheter, vederlagsfri rett for leverandører av strøm, tele, data og fjernvarme til å anlegge og vedlikeholde kabler/rør, samt evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg. Allmennheten gis ferdselsrett på private gatetun, veier og felles grøntområder. Kostnader til drift og vedlikehold av fellesområder fordeles mellom de berørte eiendommene.

2022/277994-1/200 11.03.2022 BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVARME

Rettighetshaver: SANDEKRA AS

ORG.NR: 980 916 871

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16 m.fl.

Hjemmelshavere av gnr 32 bnr 16 og 289 gir Sandekra AS en evigvarende rett til å anlegge, drifte, vedlikeholde og fornye fjernvarmeanlegg på eiendommene. Gnr 32 bnr 16 og 288, med alle seksjoner, har rett til å koble seg på anlegget og har adkomst til dette.

2022/278773-7/200 11.03.2022 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighet til vann/kloakk for KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 SNR: 1-125, KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 SNR: 1-94 og KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 289.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16 m.fl.

Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for en rekke eiendommer i området, inkludert rett til å ha, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske anlegg, samt adkomst over hverandres eiendommer. Det gis også rett til bebyggelse på felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold.

2022/278773-8/200 11.03.2022 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Rettighet til elektriske ledninger/kabler for KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 SNR: 1-125 og KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 SNR: 1-94.

Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for en rekke eiendommer i området, inkludert rett til å ha, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske

anlegg, samt adkomst over hverandres eiendommer. Det gis også rett til bebyggelse på felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold.

2022/278773-9/200 11.03.2022 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighet til adkomst for KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 SNR: 1-125 og KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 SNR: 1-94.

Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for en rekke eiendommer i området, inkludert rett til å ha, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske anlegg, samt adkomst over hverandres eiendommer. Det gis også rett til bebyggelse på felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold.

2022/278773-11/200 11.03.2022 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet til erklæring/avtale for KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 SNR: 1-125.

Bestemmelse om renovasjonsbeholdere

Bestemmelse om sykkelparkering

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16 m.fl.

Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for en rekke eiendommer i området, inkludert rett til å ha, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske anlegg, samt adkomst over hverandres eiendommer. Det gis også rett til bebyggelse på felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold.

2022/279363-1/200 11.03.2022 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE

ORG.NR: 920 125 298

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE

ORG.NR: 920 125 298

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16 m.fl.

Sandekra AS, som hjemmelshaver av gnr 32 bnr 16 og 113, gir Asker kommune tillatelse til å anlegge, ha liggende, rehabiliter og ombygge VA-anlegg på eiendommene, med fri adkomst. Grunneier kan ikke bygge eller foreta tiltak som hindrer VA-anlegget, og det kreves minimum 3,0 meters avstand mellom bebyggelse og hovedledning. Erklæringen kan ikke avlyses uten kommunens samtykke.

2023/908624-1/200 24.08.2023 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for en rekke eiendommer i området, inkludert rett til å ha, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske anlegg, samt adkomst over hverandres eiendommer. Det gis også rett til bebyggelse på felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold.

2023/908624-2/200 24.08.2023 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for en rekke eiendommer i området, inkludert rett til å ha, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske anlegg, samt adkomst over hverandres eiendommer. Det gis også rett til bebyggelse på felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold.

2023/908624-3/200 24.08.2023 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for en rekke eiendommer i området, inkludert rett til å ha, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske anlegg, samt adkomst over hverandres eiendommer. Det gis også rett til bebyggelse på felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold.

2023/908624-6/200 24.08.2023 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 289

Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for en rekke eiendommer i området, inkludert rett til å ha, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske anlegg, samt adkomst over hverandres eiendommer. Det gis også rett til bebyggelse på felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold.

2024/1158468-2/200 29.02.2024 BESTEMMELSE OM PARKERING

Rettighetshaver: ****

FØDT: 09.05.1990

Gjelder 25/100 av andel tilhørende gnr. 32 bnr. 295 snr. 98

2024/1158607-2/200 29.02.2024 BESTEMMELSE OM PARKERING

Rettighetshaver: ****

FØDT: 26.09.1966

Gjelder 10/100 av andel tilhørende gnr. 32 bnr. 295 snr. 115

Eiendommens rettigheter:

2023/908624-4/200 24.08.2023 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16 og KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 SNR: 1-94.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for en rekke eiendommer i området, inkludert rett til å ha, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske anlegg, samt adkomst over hverandres eiendommer. Det gis også rett til bebyggelse på felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold.

2025/253976-1/200 05.03.2025 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16 og KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 SNR: 1-94.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye

tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd

Det er inngått kollektiv avtale på internett til kr 299 med Global Connect.

Sameiet

Sameie

Neselva Hageby 3 Boligsameie

Om sameiet

Neselva Hageby 3 Boligsameie (org.nr. 932483009) er et eierseksjonssameie bestående av 156 boligseksjoner i Asker kommune. Sameiet ble opprettet 26. oktober 2023 og forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8725997.

Fra årsmøtet avholdt 21. mai 2025 ble følgende saker blant annet vedtatt:

- * Årsrapport og årsregnskap for 2024 ble godkjent.
- * Styrets honorar ble fastsatt til kr 262 500.
- * Forslag til endring av sameiets vedtekter § 6-1 om fordeling av felleskostnader ble vedtatt.
- * Vannavregning for 2024 ble godkjent, og det ble vedtatt å starte ny avregning fra 1. januar 2025.
- * Saker om forbud mot røyking på balkong og sikring av bodområder ble tatt til orientering.

Styret arbeider med å innhente tilbud på et sikrere system for bodområdene, etter at det har vært noen innbrudd. Et nabosameie har installert et brikkesystem hvor kun de med bod i området har tilgang, noe som vurderes som en mulig løsning.

Garasjeplasser og boder er organisert i et eget tingsrettslig sameie, Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie. Hver eierandel her har en tilknyttet sameiebrøk, hvor en bod utgjør 1 andel og en garasjeplass 3 andeler, som danner grunnlag for felleskostnader i garasjesameiet.

Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer. Elektrisk- og gassgrill er tillatt, men kullgrill og bålpanne er forbudt. Forandringer som påvirker fasadens utseende, som utvendig maling, solskjerming eller montering av parabolantenne, krever styrets forhåndsgodkjenning. Det er også restriksjoner på støyende arbeid, som kun er tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og 20:00 og lørdager fra kl. 10:00 til 17:00.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen er begrenset til maksimalt 90 døgn per år. Sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun selges til andre seksjonseiere i boligområdet Vestre Billingstad dersom den ikke selges sammen med seksjonen.

Avregning av varmt forbruksvann/vannbåren varme bad og kald vann ved ISTA. Ved flytting må målerstand meldes til ISTA: <https://www.ista.com/no/kontakt/kontakt>

Organisasjonsnummer

932483009

Eierbrøk

108/10113

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er kun tillat med husdyrhold dersom dette ikke er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Styret kan kreve husdyr fjernet fra sameiet, hvis husdyr er til betydelig belastning for andre beboere.

Lufting av husdyr skal gjøres på en måte som ikke tilgriser innganger til beboere eller andre fellesområder. Hunder skal holdes i bånd.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme og vannbåren gulvvarme med eget rørskap. Det er elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.

Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:

Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter

A, farge: Grønn.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd A (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie

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

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Bjørn Aarvik

takstmann@bjornaarvik.no

900 51 191

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 23.02.2026

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier

Yasin Amini

Zuzanna Paula Materny

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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

Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at

eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysning vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Bildetekst er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke valgt å kjøpe boligselgerforsikring, men har likevel fylt ut selgers egenerklæringsskjema som en del av opplysningsplikten sin. Interessenter og budgivere plikter å gjøre seg kjent med innholdet i egenerklæringen, forut for inngivelse av bud.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon kr 50 000
Tilstandsrapport fra kr 8 000
Kommunale opplysninger fra kr 800
Forretningsfører fra kr 4 600
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelsesklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtagelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf
- Stylist
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Nima Oghani

eiendomsmegler

nima.oghani@em1ostlandet.no

Tlf: 993 74 486

Andreas Næss Valbye

Eiendomsmegler

andreas.naess.valbye@em1ostlandet.no

Tlf: 934 03 975

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



































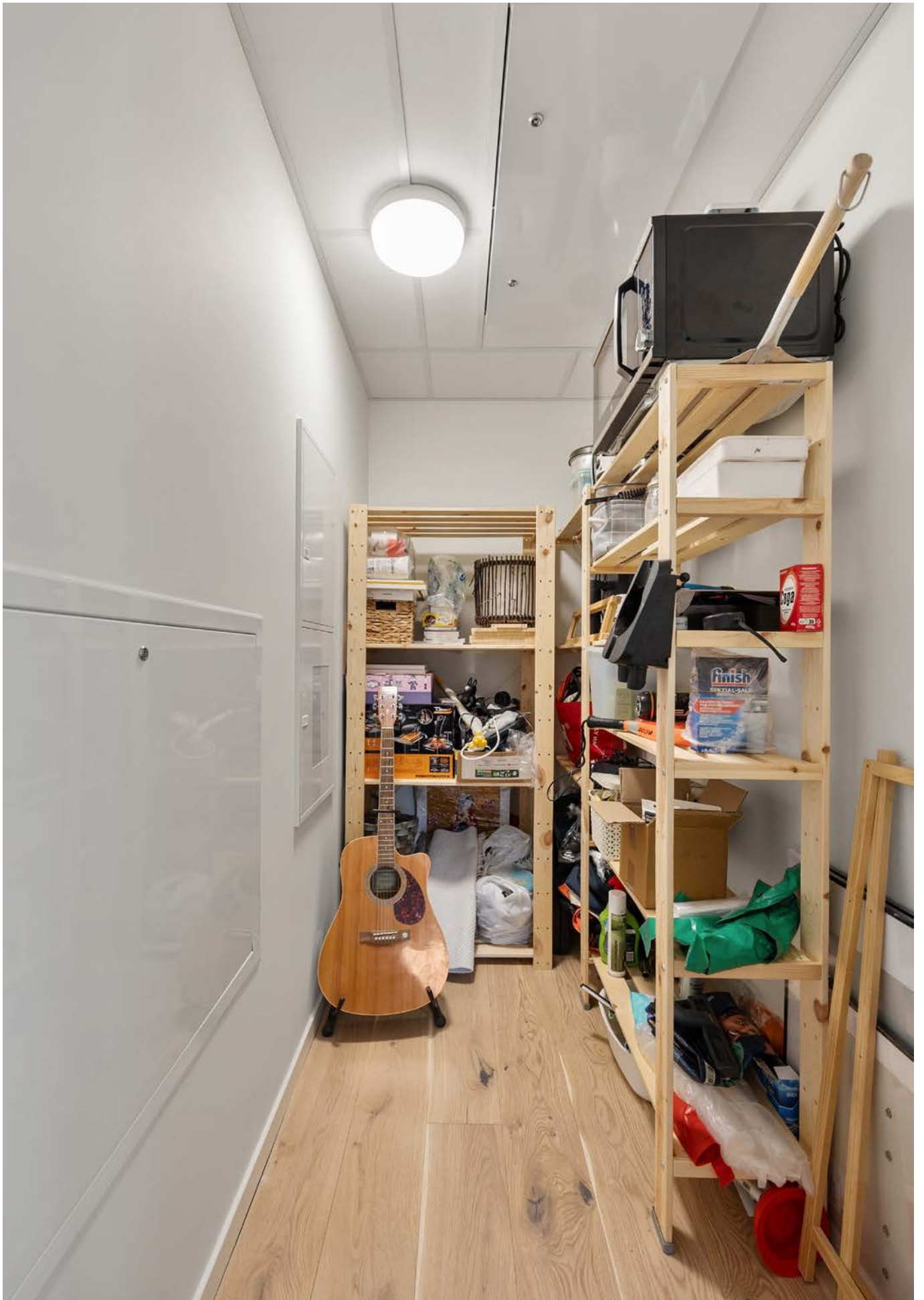














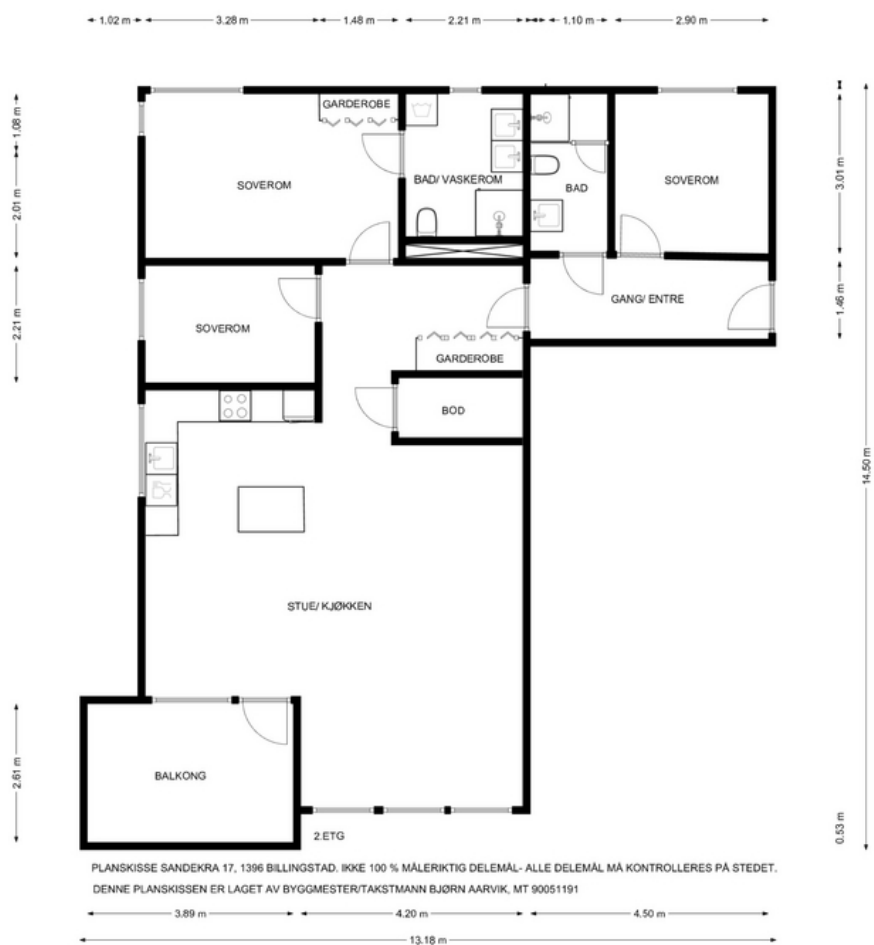








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILASJON** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

SANDEKRA 17

Nabolaget Billingstad - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



OFFENTLIG TRANSPORT

Bergerveien	5 min
Linje 250, 250N, 260E, 270	0.5 km
Billingstad stasjon	9 min
Linje L1	0.7 km
Oslo S	21 min
Totalt 24 ulike linjer	18.7 km
Oslo Gardermoen	52 min

SKOLER

Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	16 min
415 elever, 25 klasser	1.4 km
Billingstad skole (1-7 kl.)	17 min
281 elever, 14 klasser	1.4 km
Steinerskolen i Asker skole (1-10 kl.)	18 min
184 elever, 12 klasser	1.5 km
Holmen skole (8-10 kl.)	10 min
9 elever, 4 klasser	0.9 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min
417 elever, 23 klasser	1.5 km
Nesbru videregående skole	6 min
715 elever, 37 klasser	0.5 km
Holmen videregående skole	10 min
76 elever	0.9 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100



KVALITET PÅ SKOLENE

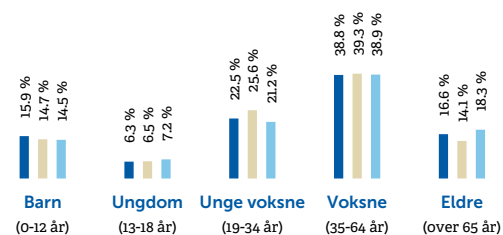
Veldig bra 92/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

V. Billingstad bhg. (1-5 år)	2 min
151 barn	0.2 km
Holmen barnehage (1-5 år)	12 min
73 barn	0.8 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år)	11 min
78 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Neselva	1 min
Søndagsåpent	0.1 km
Kiwi Billingstad	6 min
PostNord	0.5 km




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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 97/100

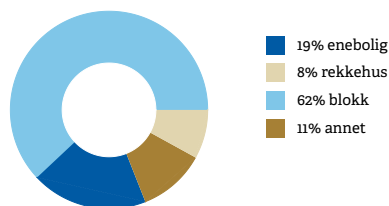
 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 92/100

 **GATEPARKERING**
Lett 91/100


SPORT

-  **Nesbru videregående** 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  **Billingsstadbanen** 16 min 
Fotball, aktivitetshall (skolen) 1.4 km
-  **Feel24 Billingsstad** 4 min 
-  **Nesbru Trim & Helse** 14 min 

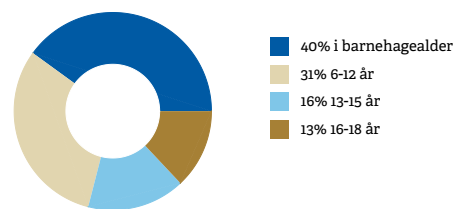
BOLIGMASSE



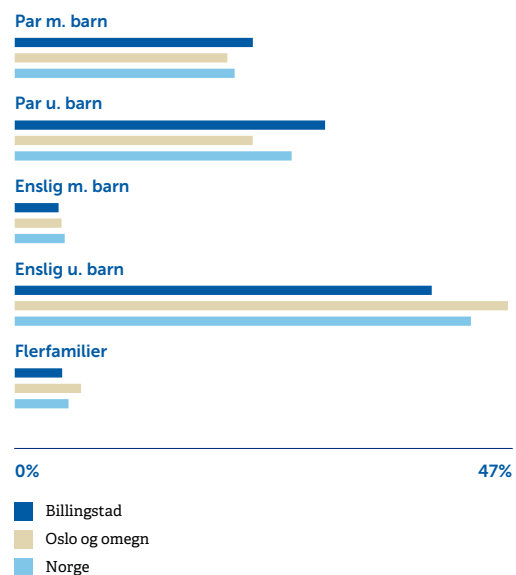
VARER/TJENESTER

-  **Slependen senter** 21 min 
-  **Vitusapotek Nesbru** 14 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

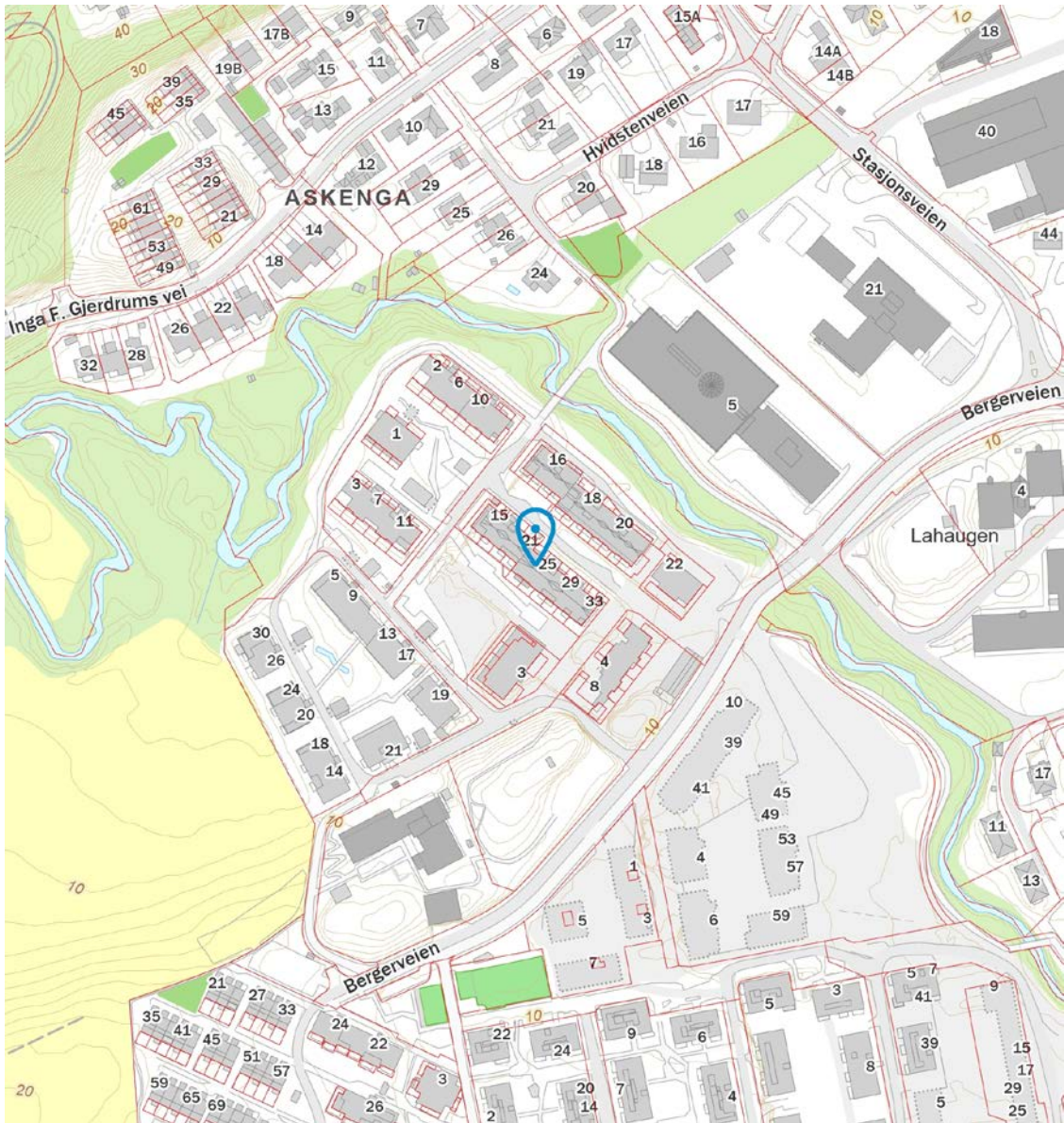
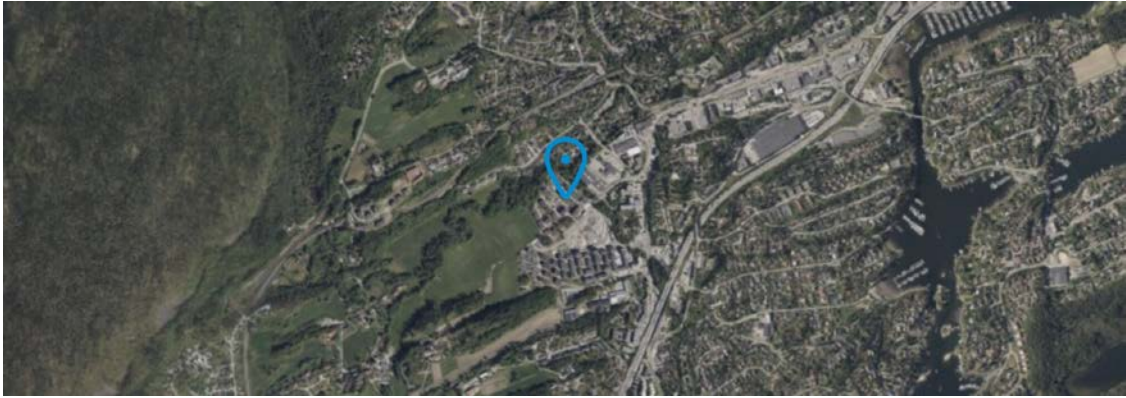


SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separeert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%







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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sandekra 17 , 1396 BILLINGSTAD
-  ASKER kommune
-  # gnr. 32, bnr. 295, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 08.03.2026

Oppdragsnr.: 10836-1479

Eiendomsverdi ref nr: IF4075

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Aarvik



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. # Veletablert firma som ble startet for 40 år siden. Medlem AV NITO.

18 første årene ble firmaet drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma. # Utdannet som takstmann i 1991, og medlem av Norges Takst. # Medlem av NITO.

Jobbet som takstmann, i 33 år, og har følgende godkjenninger. # Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.

#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer. I tillegg utfører jeg: # Ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger

Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg. # Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse. # Fagkyndig meddommer i Borgating Lamannsrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

takstmann@bjornaarvik.no

900 51 191



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Meget god tilstand på leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

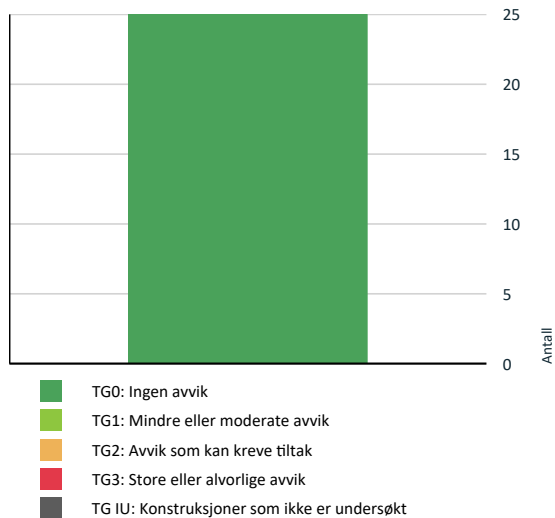
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. 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. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar

Anvendelse

Standard

Meget god standard på leiligheten.

Vedlikehold

Meget godt vedlikeholdt leilighet.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Sameiet består av 156 seksjoner. 6.etasjes boligblokk samt garasjekjeller. Støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Utfyllende yttervegger i bindingsverk, panelt/ platekledd. Fasader er isolert og pusset og malt. Flat takkonstruksjon. Isolerglassvinduer. Fjernvarme. Automatsikringer. Balkong. Dørtelefon. Finert malt entredør i EI-30 /R W 35 dB utførelse. Heis til alle etasjer. Dette er en generell bygningsbeskrivelse. Se ellers spesifikasjon på tilstand av leiligheten under de enkelte poster i tilstandsrapporten

TG 0 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Kommentar

Brann- og lydklassifisert entredør.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkong: 10 m2

INNVEDIG

TG 0 Overflater

Kommentar

Gulv: Eikeparkett. Vegger: Malte flater. Himling: Malte himlinger.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Støpt armert betongdekke evt. hulldekelementer.

TG 0 Innvendige dører

Kommentar

Innvendige dører med slette fronter.

TG 0 Andre innvendige forhold

Kommentar

Laminat skapinnredning med profilerte fronter. Skyvedørgarderobe med speil- og "ramme" fronter.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. FDV-dokumentasjon for leiligheten foreligger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Kommentar

Vegger: Fliser. Himlinger: Malte flater.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Stålsluk. Membran med dokumentert utførelse.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Dusjhjørne med nedsenk og innsvingbare dører. Termostat dusjbatterier. To stk porselenservanter. Ett-greps kraner. Laminat skapinnredning med skuffer. Speilskap med lys. Vegghengt klosett. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Kommentar

Balansert ventilasjon, med eget ventilasjonsaggregat.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Badet er under 3 år gammelt, og det er derfor ikke foretatt hulltaking mot våtsone i tilliggende veggkonstruksjon. Det ble imidlertid foretatt kontrollsjøk med fuktmåler på fliser på vegger i dusjsonen. Målingene viste ingen forhøyde fuktverdier i skjult veggkonstruksjon.

ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. FDV-dokumentasjon for leiligheten foreligger.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Kommentar

Vegger: Fliser. Himlinger: Malte flater.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Stålsluk. Membran med dokumentert utførelse.

ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Dusjhjørne med nedsenk og innsvingbare dører. Termostat dusjbatteri. To stk porselenservanter. Ett-greps kraner. Laminat skapinnredning med skuffer. Speilskap med lys. Vegghengt klosett.

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Kommentar

Balansert ventilasjon, med eget ventilasjonsaggregat.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Badet er under 3 år gammelt, og det er derfor ikke foretatt hulltaking mot våtsone i tilliggende veggkonstruksjon. Det ble imidlertid foretatt kontrollsjøk med fuktmåler på fliser på vegger i dusjsonen. Målingene viste ingen forhøyde fuktverdier i skjult veggkonstruksjon.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kommentar

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Integreert kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Kjøkkenøy.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kommentar

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Kommentar

Rør i rør opplegg. Vannledninger er av plast. Besiktiget i rørskap.

TG 0 Avløpsrør

Kommentar

Soilrør/ avløpsrør i støpejern/ plast.

TG 0 Ventilasjon

Kommentar

Balansert ventilasjon, med eget ventilasjonsaggregat.

TG 0 Vannbåren varme

Kommentar

Vannbåren gulvvarme. Eget rørskap.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Kommentar

Automatsikringer med vippebrytere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Kontrollert helse, miljø og sikkerhet i forhold understående liste. (HMS)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

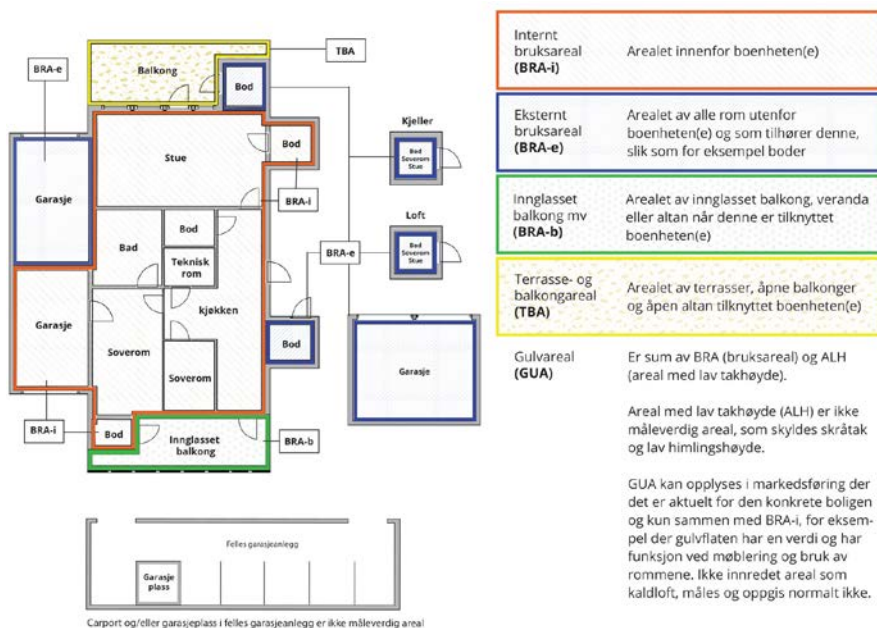
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	106			106	
SUM	106				
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, bad, bod	Bod 2	

Kommentar

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i gang/ entre: +- 2.43 m. Takhøyde i stue: +- 2.56 m. Balkong: 10 m2. Kjellerbod 5 m2. Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Bjørn Aarvik Zuzanna Paula Materny	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	32	295		20	3120 m ²	Kartverket. Se eiendom.no	Eiet

Adresse

Sandekra 17

Hjemmelshaver

Amini Yasin, Materny Zuzanna Paula

Boligselskap

Neselva Hageby 3
Boligsameie

Eierandel

108 / 10113

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

932483009

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i nytt boligområde på Billingstad, bebygget med blokker. Gode adkomstforhold. Sydvestvendt balkong, med utsikt mot fellesarealer. Parkering i off. gate samt gjesteparkering. Egen garasje plass i felles garasjeanlegg. Rolig trafikk ved blokken. Ingen gjennomgangstrafikk. Skoler, butikker og off. kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Felles tomt for sameiet bestående av trær, busker, grøntarealer, oppstillingsplasser og asfalterte internveier.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Forsikring

Selskap	Avtalensnr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	8725997			
Kommentar Felles bygningsforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.12.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

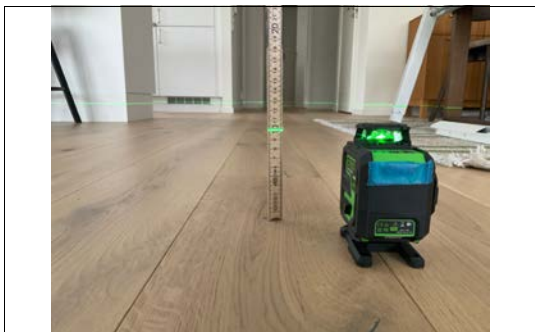
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

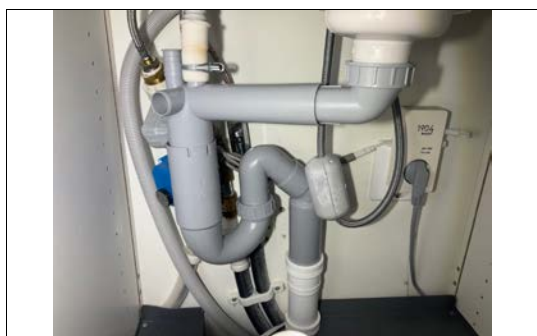
Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Kontroll av skjevhet på gulv.



Rørpropp i kjøkkenbenk.



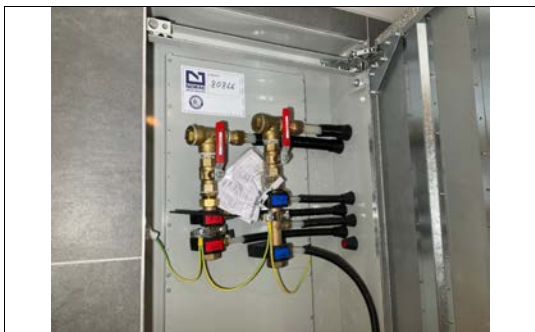
Sikringsskap med kursfortegnelse.



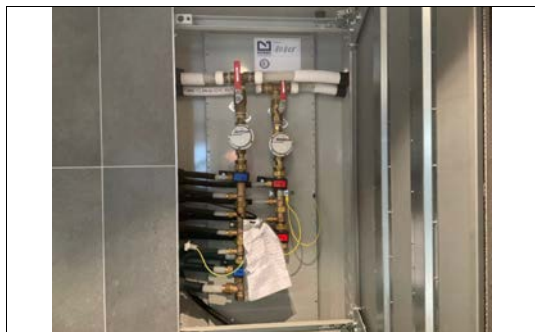
Balanser ventilasjon.



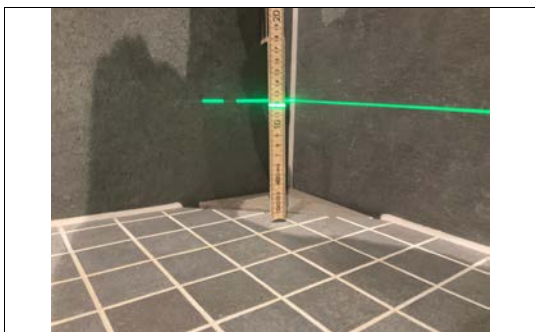
Sluk bad/ vaskerom.



Rørskap 1.



Rørskap 2.



Kontroll av fall på bad.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Yasin Amini

Zuzanna Paula Materny

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Sandekra 17

1396 Billingstad

3203-32/295/0/20

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 6041260297 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

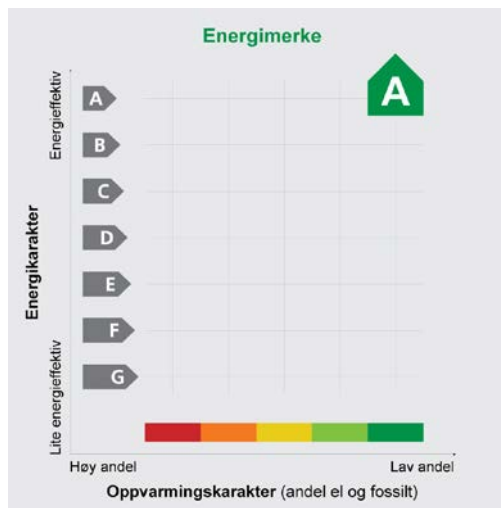
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Adresse	Sandekra 17
Postnr	1396
Sted	Billingstad
Leilighetsnr.	
Gnr.	32
Bnr.	295
Seksjonsnr.	28
Festenr.	
Bygn. nr.	300895365
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2023-1489628
Dato	02.10.2023

Innmeldt av Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker



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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2023
BRA: 55,0

Dato for lekkasjetallmåling: 05.09.2023

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandekra 17

Postnr/Sted: 1396 Billingstad

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0302

Dato: 02.10.2023 14:49:19

Energimerkenummer: A2023-1489628

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 32

Bnr: 295

Seksjonsnr: 28

Festenr:

Bygnnr: 300895365

Enhet	Inngangsverdi
Matrikel-ID (hvis matrikelverifisert)	
MatrikelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3025
Gnr.	32
Bnr.	295
Snr.	28
Fnr.	
Gateadresse	Sandekra 17
Postnummer	1396
Poststed	Billingstad
Bygningsnr.	300895365
Bolignr.	H0302
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	02.10.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	55 m ²
Totalt BRA	55 m ²
Oppvarmet luftvolum	143 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	138,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,70 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	05.09.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,56 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,70
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,36
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,640
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**NettoEnergibudsjettPrKvm**

Romoppvarming	7,0
---------------	-----

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,8
Varmtvann	29,8
Vifter	5,7
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	74,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4244 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	77,16 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2301 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	77,16 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4244 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2153 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2091 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4244 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,1 %
--------------------------------------	--------

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
Eiendomsmegler 1 Østlandet avd. Oslo Stovner v/Camilla Stavo
Stovner Senter 3, 0985 OSLO
E-post: camilla.stavo@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6041260297 . Vår ref.: 0588-1-020

Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Neselva Hageby 3 Boligsameie
Organisasjonsnr: 932483009
Seksjonseier: Amini, Yasin
Medeier: Materny, Zuzanna Paula
Leilighetsnummer: 020
Adresse: Sandekra 17, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer: 20
Gnr. 32
Bnr. 295

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8725997.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeplasser og boder ligger i Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie (s.0479). Vedtekter følger vedlagt. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel hvor en bod gir en eierandel på 1 andel og en garasjeplass gir en eierandel på 3 andeler i eiendommen gnr. 32, bnr. 298 i Asker. Sameieandelen blir tinglyst med realkobling mot boligseksjonen de tilhører. Se garasjesameiets vedtekter pkt. 5 for regler om salg og utleie. Det påløper felleskostnader for parkering og bod. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Vennligst oppgi bodnummer og eventuelt garasjeplass på eierskiftemeldingen. Vi går ut ifra at parkeringsplass følger ved salg, om ikke må dette informeres om i eierskiftemeldingen. Plass 178-191 ligger innenfor plass 164-177. Dette er <<doble plasser>> (eks. 177 og 178) hvor bruksretten er knyttet sammen og ikke kan skilles. I garasjeanlegget er det 9 «smale plasser» som er mindre enn standard. Disse er markert særskilt i bruksrettsplanen. Det er inngått kollektiv avtale på internett til kr 299 med Global Connect. Avregning av varmt forbruksvann/vannbåren varme bad og kald vann ved ISTA. Ved flytting må målerstand meldes til ISTA: <https://www.ista.com/no/kontakt/kontakt/>

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 504,63,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vann og avløp A konto	756,00	
Energiregnskap A konto	866,00	
Fastabonnement renovasjon pr/mnd	207,00	
Fastabonnement avløp pr/mnd	219,42	
Fastabonnement vann pr/mnd	213,21	
Internett	299,00	

Felleskostnader

1 944,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	611,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	5 210,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Ledang, e-post: neselvhageby3@styretrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 588

NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 18:00 og lukker 24. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/588>

Det holdes også et frivillig møte 21. mai kl. 18:00 , Holmen Kirke, Nesbruveien 55B..

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring av sameiets vedtekter § 6-1
7. Vannavregning 2024
8. Forbud mot røyking på balkong
9. Sikring av bodområdene
10. Valg av tillitsvalgte

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Morten Ledgang er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Anne Mette Bjørgang og Arie-Jan W Van der Padt er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 sign u signid.pdf
2. 0588 Neselva Hageby 3 Boligsameie revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 262.500.-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 262.500

Sak 6

Forslag til endring av sameiets vedtekter § 6-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår en justering av sameiets vedtekter for å presisere hvordan felleskostnadene skal fordeles. Se vedlegg for utfyllende informasjon.

Dagens vedtekter:

6-1 Felleskostnader

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

(2) Kostnadene skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet og etter forbruk. Dette vil typisk gjelde kostnader til renovasjon, vann og avløp, samt andre kostnader hvor det er knyttet til fastpris per enhet.

Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet bolig. seksjon.

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

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

Endres til:

6-1 Felleskostnader

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

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

Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet bolig/seksjon.

Kostnader til renovasjon, vann, avløp og andre kostnader som er knyttet til en fast pris pr. enhet anses som en særkostnad for seksjonen og skal fordeles med en lik andel per seksjon.

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtektene endres slik som OBOS advokatene har skissert.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter endres som foreslått.

Vedlegg

3. Forslag vedtektsendring til årsmøtet.pdf

Sak 7

Vannavregning 2024

Forslag fremmet av:

Turid Irene Scivoletto

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg reagerer på at vannforbruket 2024 ikke har blitt korrekt avregnet

Styrets innstilling

Styret har redegjort for dette og informasjon er lagt ute på Vibbo. Avregningsgrunnlaget er ikke tilstrekkelig for alle leilighetene, flere bilder av avlesingen er for utydelige slik at avlesing ikke blir mulig. I samråd med ISTA og OBOS er det anbefalt og starte avregning

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vannavregning 2024
- Mot Vannavregning 2024

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Eksakt gjennomgang av forbruk pr person i leilighet helt uavhengig av størrelsen på leiligheten.
2. Styrets forslag til vedtak er å starte avregning fra 01.01.2025

Sak 8

Forbud mot røyking på balkong

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har kommet inn et par saker om forslag om å forby/begrense røyking på balkongene da dette er til sjenanse for andre beboere. Så vidt styret bekjent og etter samtaler med Obos er det ikke juridisk grunnlag for å nekte dette, da balkonger er privat eiendom og ikke del av fellesarealer. Se artikkel i Huseierne: <https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/juss/du-ma-tale-naboens-royk/>

Vi oppfordrer likevel alle til å ta hensyn til sine naboer.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Sak 9

Sikring av bodområdene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret jobber med å innhente tilbud på et sikrere system for bodområdene.

Neselva 2, har montert et brikkesystem som gjør at det kun er de som har bod i dette område som får tilgang.

Så langt sier de at dette fungerer bra.

Skulle noen miste brikken, så kan denne slettes og da hindre misbruk.

Styret innhenter tilbud på denne løsningen, og ser på muligheten for yttligere sikring om nødvendig.

Forslag til vedtak

Denne saken er en orientering

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Ledang

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Arie-Jan Willem van der Padt

Utdannet ingeniør, studert IT/ elektronikk

Lang erfaring i følgende områder:

oLedelse

oProsjektledelse

oEndringsledelse og forbedringsprosesser

oAnbudsprosesser

oVedlikeholdsavtaler

Er pensjonist, så god kapasitet til å håndtere aktiviteter

Har bodd på Neselva Hageby i et år, god kunnskap om sameiet

- Torbjørn Tronsrud

Er statsautorisert revisor.

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Marianne Wang Brustad

Valg av 1 varamedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1 år:

- Iselin Berle

Jeg har sittet i styret siden opprettelsen av sameiet og sitter derfor på mye kunnskap. Som vara vil jeg derfor ha mye å bidra med dersom styret skulle trenge bistand.

Jeg har dessverre ikke kapasitet til å sitte som styremedlem lenger, men tenker at jeg kan være en verdifull vara.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Styret har i perioden avholdt syv styremøter, hvor hovedsakene har vært som følger:

Økonomi:

Styret har fulgt opp sameiets økonomi gjennom perioden for å sikre en forsvarlig drift.

Solskjerming:

Retningslinjer for fargevalg er fastsatt, og en foretrukken leverandør er valgt.

Vedlikehold:

Det er inngått avtale om sommervedlikehold med Lundby og Rygg AS.

Langsiktig planlegging:

En vedlikeholdsplan med tilhørende kostnadsoversikt for de neste 10 årene er utarbeidet.

Energisparing:

Strømbesparende tiltak er iverksatt på avløpet fra takvannet i N-bygget.

HMS:

Månedlige punkter i HMS-rapportene er fulgt opp for å sikre god helse, miljø og sikkerhet.

Sikkerhet:

Synlige pullerter er etablert rundt lekeområdet mellom blokkene for bedre beskyttelse. På bakgrunn av noen innbrudd i bodområdene har styret startet med å innhente tilbud på et sikrere system for adgang.

Ventilasjon:

Service og filterskift på ventilasjonsaggregatene i alle leiligheter er gjennomført. Kostnaden ble dekket inn i felleskostnadene. Styret jobber med å få til en avtale med Xvent, slik at beboere kan bestille filter selv.

Vannmåling:

Sameiet har inngått avtale med ISTA og installert elektronisk avlesningsutstyr for vann- og varmtvannsforbruk.

Byggesøknader:

Søknader om pergola, lettvegger, varmepumper og baldakin er behandlet.

Særkostnader:

Vedtak fra årsmøtet om innføring og fordeling av særkostnader for vann, avløp og renovasjon er fulgt opp.

Styret vil fortsette å arbeide for en trygg og velfungerende boligsituasjon for alle beboere.

NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932 483 009, KUNDENR. 588

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 305 157	117 445	6 244 000	5 589 848
Andre inntekter	3	424 288	216 832	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 729 445	334 277	6 244 000	5 589 848
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	0	-35 000	-37 365
Styrehonorar	5	-150 000	0	-250 000	-265 000
Avskrivninger	14	-6 415	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-29 203	0	-10 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-142 594	-8 915	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-147 195	0	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-855 919	-559	-710 000	-450 000
Forsikringer		-295 440	-8 861	-290 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-1 850 812	0	-1 325 000	-2 202 312
Kostnader sameie		0	0	-190 000	0
Energi/fyring	10	-1 058 078	-16 341	-2 091 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-289 224	0	-19 000	-560 000
Andre driftskostnader	11	-404 026	-22 780	-483 000	-494 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 250 056	-57 456	-5 618 000	-5 814 177
DRIFTSRESULTAT		1 479 389	276 821	626 000	-224 329
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	44 987	64	0	15 000
Finanskostnader	13	-4	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		44 983	64	0	0
ÅRSRESULTAT		1 524 372	276 885	626 000	-209 329
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 524 372	276 885		

NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932 483 009, KUNDENR. 588

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	48 573	0
SUM ANLEGGSMIDLER		48 573	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 940	25 995
Forskuddsbetalte kostnader		62 095	24 364
Andre kortsiktige fordringer	15	116 969	0
Driftskonto OBOS-banken		1 497 746	382 222
Sparekonto OBOS-banken		24 811	0
Innestående i andre banker		1 513 458	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 261 018	432 581
SUM EIENDELER		3 309 591	432 581
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 801 257	276 885
SUM EGENKAPITAL		1 801 257	276 885
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 431	38 688
Leverandørgjeld		1 501 903	72 864
Energiavregning		0	35 229
Annen kortsiktig gjeld		0	8 915
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 508 334	155 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 309 591	432 581
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, __. __. 2025

Styret i Neselva Hageby 3 Boligsameie

Morten Ledang

Iselin Berle

Marianne Wang Brustad



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 600 593
Akonto energi	1 471 344
Internett	233 220
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 305 157

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Merforbruk vann, Neselva Hageby 3 AS	28 000
Startkapital	396 288
SUM ANDRE INNTEKTER	424 288

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 814, jf. noten om andre driftskostnader.



NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 275
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 545
Andre konsulenthonorarer, Aktiva Takst AS	-60 750
Andre konsulenthonorarer, Line Woldengen Consulting	-63 625
SUM KONSULENTHONORAR	-147 195

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 509
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-154 359
Drift/vedlikehold heisanlegg	-166 569
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-252 473
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 839
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-168 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 870
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-855 919

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 391 026
Renovasjonsavgift	-459 786
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 850 812

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-223 187
Fjernvarme	-834 891
SUM ENERGI / FYRING	-1 058 078

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Datautstyr	-305
Annet driftsmateriale	-915
Vaktmestertjenester	-116 977
Vakthold	-7 828
Renhold ved firmaer	-191 236
Snørydding	-61 104
Andre fremmede tjenester	-14 991
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 814
Andre kontorkostnader	-99
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 659

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER

-404 026



NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	44 504
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	483
SUM FINANSINNTEKTER	44 987

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-4
SUM FINANSKOSTNADER	-4

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ	
Tilgang 2024	54 988
Avskrevet i år	-6 415
	48 573
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	48 573

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 415
--------------------------------	---------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

ISTA, montering av kommunikasjon 2024, viderefakturert i 2025	34 325
Låneavtale, Neselva Hageby 3-4 garasjesameie, første avdrag 15.02.2025	82 644
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	116 969



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-05 11:39:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EENTL-87ECV-B7KHL-41EO3-1843E-Z5UPD

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

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 signatørens 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.

NOTAT

Til: Neselva Hageby Sameie v. styret
Kopi:
Dato: 16.01.2025

Ansvarlig advokat: Terje Sjøvold
E-post: sjoter@obos.no
Vår referanse: 17140

FORSLAG TIL VEDTEKSENDRING – FORDELING AV FELLESKOSTNADER

1. Innledning

Det vises til tidligere kommunikasjon rundt denne saken. Som påpekt i tidligere e-post herfra anbefales det at sameiet gjør noen presiseringer av sameiets vedtekter, da en tidligere vedtektsendring kan etterlate noe tvil om hva som egentlig gjelder. Det vises for øvrig til hva som framkommer av min e-post av 16. desember 2024.

Det legges til grunn at den nedenfor foreslåtte endring er en presisering av hva som allerede gjelder etter dagens vedtekter, og ikke representerer noen materiell endring av reglene om fordeling av felleskostnader i sameiet. De kan derfor vedtas med vanlig flertall for vedtektsendring som er to tredels flertall blant de avgitte stemmer på årsmøtet, jf. esl. § 27 annet ledd. Det vil si at det ikke kreves tilslutning fra alle seksjonseierne.

2. Forslag til årsmøtet

Det følger av esl. § 43 fjerde ledd at for å behandle en sak som krever to tredels flertall skal hovedinnholdet av denne være angitt i innkallingen til årsmøtet. For vedtektsendringer anbefales det at dette gjøres på en slik måte at seksjonseierne enkelt kan se hvilke endringer som foreslås og med en begrunnelse for forslaget til endring.

Forslaget til sak på årsmøtet kan formuleres slik:

«Sak 01/25 – Forslag til endring av sameiets vedtekter § 6-1

Styret foreslår en justering av sameiets vedtekter for å presisere hvordan felleskostnadene skal fordeles.

Sameiets vedtekter § 6-1 lyder:

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Kostnadene skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet og etter forbruk. Dette vil typisk gjelde kostnader til renovasjon, vann og avløp, samt andre kostnader hvor det er knyttet til fastpris per enhet.

Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet bolig. seksjon.

- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Styret foreslår at vedtektene endres som følger (endringer er i kursiv og understreket):

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet bolig/seksjon.

Kostnader til renovasjon, vann, avløp og andre kostnader som er knyttet til en fast pris pr. enhet anses som en særkostnad for seksjonen og skal fordeles med en lik andel per seksjon.

- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Forklaring:

Sameiets vedtekter ble sist endret på årsmøtet i 2024 i etterkant av dette er det reist enkelte spørsmål om forståelsen av disse og styret finner derfor grunn til å foreslå en viss justering av vedtektene for dette årsmøtet for å rydde eventuell tvil av veien.

Dette medfører ingen endring av ansvaret for felleskostnadene slik det følger av lovens og dagens vedtekter, men er ment som en klargjøring av hva som gjelder da det er reist spørsmål om hvordan dagens vedtekter skal forstås.

Utgangspunktet er at felleskostnader skal fordeles etter sameierbrøken, men både loven og vedtektene åpner for at felleskostnader kan fordeles etter nytte dersom særlige grunner gjør dette kvalifisert mer rimelig enn brøkbasert fordeling. Felleskostnader kan også fordeles etter forbruk, der dette er målbar. Felleskostnader må avgrenses mot særkostnader som skal fordeles på den enkelte seksjon. Der kommunen tilordner kommunale avgifter mv. direkte på den enkelte enhet og ikke eiendommen under ett har Kommunaldepartementet lagt til grunn at disse skal fordeles pr. enhet og ikke etter sameierbrøken.

Styret vil redegjøre nærmere for saken på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter endres som foreslått.

Vedtaket krever to tredeler av de avgitte stemmer på årsmøtet.»

Vennlig hilsen

Terje Sjøvold
Advokat

Protokoll til årsmøte 2025 for NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 932483009

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 21. mai kl. 18:00 til 24. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 21. mai 2025, Holmen Kirke, Nesbruveien 55B..

Antall stemmeberettigede som deltok: 80.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Morten Ledang er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anne Mette Bjørgan og Arie-Jan W Van der Padt er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 34

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 262.500.-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 262.500

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Forslag til endring av sameiets vedtekter § 6-1

Styret foreslår en justering av sameiets vedtekter for å presisere hvordan felleskostnadene skal fordeles. Se vedlegg for utfyllende informasjon.

Dagens vedtekter:

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnadene skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet og etter forbruk. Dette vil typisk gjelde kostnader til renovasjon, vann og avløp, samt andre kostnader hvor det er knyttet til fastpris per enhet.

Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet bolig. seksjon.

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

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

Endres til:

6-1 Felleskostnader

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

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

Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet bolig/seksjon.

Kostnader til renovasjon, vann, avløp og andre kostnader som er knyttet til en fast pris pr. enhet anses som en særkostnad for seksjonen og skal fordeles med en lik andel per seksjon.

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtektene endres slik som OBOS advokatene har skissert.

Forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter endres som foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Vannavregning 2024

Fremmet av: Turid Irene Scivoletto

Jeg reagerer på at vannforbruket 2024 ikke har blitt korrekt avregnet

Styrets innstilling

Styret har redegjort for dette og informasjon er lagt ute på Vibbo. Avregningsgrunnlaget er ikke tilstrekkelig for alle leilighetene, flere bilder av avlesingen er for utydelige slik at avlesing ikke blir mulig. I samråd med ISTA og OBOS er det anbefalt og starte avregning

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 33

Antall stemmer mot saken: 15

Antall blanke stemmer: 32

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Eksakt gjennomgang av forbruk pr person i leilighet helt uavhengig av størrelsen på leiligheten.

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag til vedtak er å starte avregning fra 01.01.2025

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 8

Antall stemmer for vedtak 2: 39

Antall blanke stemmer: 32

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Forbud mot røyking på balkong

Det har kommet inn et par saker om forslag om å forby/begrense røyking på balkongene da dette er til sjenanse for andre beboere. Så vidt styret bekjent og etter samtaler med Obos er det ikke juridisk grunnlag for å nekte dette, da balkonger er privat eiendom og ikke del av fellesarealer. Se artikkel i Huseierne: <https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/juss/du-ma-tale-naboens-royk/>

Vi oppfordrer likevel alle til å ta hensyn til sine naboer.

Forslag til vedtak:

Saken tas til orientering.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Sikring av bodområdene

Styret jobber med å innhente tilbud på et sikrere system for bodområdene.

Neselva 2, har montert et brikkesystem som gjør at det kun er de som har bod i dette område som får tilgang.

Så langt sier de at dette fungerer bra.

Skulle noen miste brikken, så kan denne slettes og da hindre misbruk.

Styret innhenter tilbud på denne løsningen, og ser på muligheten for yttligere sikring om nødvendig.

Forslag til vedtak:

Denne saken er en orientering

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Morten Ledang (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Morten Ledang

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Arie-Jan Willem van der Padt (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arie-Jan Willem van der Padt

Torbjørn Tronsrud

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Marianne Wang Brustad (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marianne Wang Brustad

Varamedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Iselin Berle (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Iselin Berle



VEDTEKTER

for

Neselva Hageby 3 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på årsmøte 27.05.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Neselva Hageby 3 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 26.10.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 156 boligseksjoner i eiendommen gnr. 32, bnr. 295, i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
- (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusarealer som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte

seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering og bilpoolordning

4-1 Organisering

Seksjonseiere som eier parkeringsplasser, har disse i underliggende parkeringskjeller. Parkeringskjelleren er en egen eiendom gnr. 32, bnr. 298 (anleggseiendom) organisert som et eget tingsrettslig sameie, Sameiet Neselva Hageby 3 Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Neselva Hageby 3 garasjesameie. Punkt 4-2 til 4-7 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter og derfor kun til orientering. Punktene 4-2 til 4-7 kan endres av styret i Neselva Hageby 3 Boligsameie uten behandling i årsmøtet dersom vedtektene til garasjesameiet Neselva Hageby 3 Garasjesameie endres.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller utbygger Neselva Hageby 3 AS/Sandekra AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Usolgte plasser eies av utbygger Neselva Hageby 3 AS/Sandekra AS.

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Neselva Hageby 3 Boligsameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet.

4-3 Utleie av parkeringsplass

Parkeringsplassene kan kun leies eller lånes ut til de som den også kan selges til. Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for gårasjesameiet.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

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

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

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

4-6 Gjesteparkering

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

4-7 Bilpoolordning

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

(2) Denne bestemmelse kan bare endres med samtykke fra utbygger Neselva Hageby 3 AS. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et

teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles

installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6-1 Felleskostnader

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

(2) Kostnadene skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet og etter forbruk. Dette vil typisk gjelde kostnader til renovasjon, vann og avløp, samt andre kostnader hvor det er knyttet til fastpris per enhet.

Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mildretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krevder det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøte har hver seksjon en stemme.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til resekjsering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige

felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Neselva Hageby Huseierforening

- (1) Neselva Hageby 3 Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde/felt D1 til D8 på Vestre Billingstad. Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt boligsameienes eiendommer utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Vestre Billingstad Fellesarealsameie, skal ligge i ett tingsrettslig sameie mellom boligsameiene innenfor delområde/felt D.
- (2) Boligsameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Neselva Hageby Huseierforening og da til det beste for boligområdet innenfor delområde/felt D.

12 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS

- (1) Bergerveien 24 AS (felt A1-3), JM Norge AS (felt 81-9), Bergerveien 12 AS (felt C1-2) og Neselva Hageby AS (D1-8), (heretter utbyggerne) eier gnr 32, bnr 104 m.fl., i Asker kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad.

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

- (2) Utbyggerne har på vegne av delfeltene A1-3, 81-9, C1-2 og D1-8 stiftet VB Drift AS som har påtatt seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Vestre Billingstad Fellesarealsameie.

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

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

I trinn 1 overføres B-aksjer fra utbygger til Neselva Hageby Huseierforening. Antall aksjer motsvarer avrundet pro rata Neselva Hageby Huseierforeningens totale BRA mot områdets totale BRA. Utrekning av BRA skal i alle tilfeller følge reglene som for sameiebrøk. Overføringen av B-aksjer skjer snarest mulig etter første innflytting.

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

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

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

13-2 Endringer i vedtektene

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

13-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle

ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo

NESELVA HAGEBY 3

Vedtatt på årsmøte 27.05.2024

Husordensregler

1. Generelt

1.1 Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. En god oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Overdragelse og utleie av leilighet

2.1 Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører innen en uke etter innflytting.

2.2 Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietager, svarer seksjonseier, som om overtredelsen var hans egen.

3. Fellesarealer

3.1 For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne, rene og ryddige. Utvendig fellesområde skal holdes ryddig. Det oppfordres til at ballspill foregår på egnet sted, og ikke på fellesområde da dette kan føre til ødeleggelser av busker og planter.

3.2 Felles uterom, felles trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom skal ikke opptas med gjenstander (for eksempel, søppel, sko, barnevogner, sykler etc.) Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

3.3 Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillat å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene.

3.4 Søppel skal kastes i henviste nedgravde søppeldunker. Dersom nedgravde søppeldunker er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra

oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall utenfor søppeldunker, eller i fellesarealene.

3.5 Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillat med mange av dyr/fugler fra terrasser/balkonger eller på utvendig fellesareal.

3.6 All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting, særlig med tanke på heiser og dører. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.

3.7 Dører fra garasje til oppgang/heiser, dør i utvendige boder og tilsvarende må alltid holdes låst.

3.8 Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer iverksettelse av dette.

3.9 Rømningsveier (trapper) skal ikke benyttes til lek eller opphold. Ved frakt av møbler og gjenstander via rømningstrapp skal dette avtales med berørte parter.

3.10 Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes til styret.

4. Hensyn til naboer

4.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.

4.2 Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08:00 og 20:00 og lørdager fra kl. 10.00 l 17.00. Søndag og helligdager skal det ikke forekomme støyende arbeid.

4.3 Elektrisk- og gassgrill er tillat under forsvarlig bruk. Det er ikke tillat med kullgrill eller bålpanne på terrasse, balkong eller privat uteområde. Engangsgriller er ikke tillat på området i sin helhet. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller bodene, men utendørs på eget område.

4.4 Utvendig belysning på balkonger skal være hvit eller nyanser av hvit. Utelamper skal være veggmonterte. Blinkende lys er til sjenanse for naboer og

gir et dårlig estetisk uttrykk av husets fasade og er dermed ikke tillat. Markiseduken skal være Sandatex 5407/727 med profiler og evt. markisetak i gråt. Screens foran vinduene

skal ha duk så lik Bolbyer 19.1204 – 3% som mulig (det som er montert fra utbygger) kasse og skinner skal lakkeres i RAL 9007.

4.5 Styrets godkjenning må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol er ikke tillat.

4.8 Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

4.9 Det er kun tillat med husdyrhold dersom dette ikke er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Styret kan kreve husdyr fjernet fra sameiet, hvis husdyr er til betydelig belastning for andre beboere. Lufting av husdyr skal gjøres på en måte som ikke tilgriser innganger til beboere eller andre fellesområder. Hunder skal holdes i bånd.

4.10 Av hensyn til naboene er det ikke tillat å riste tepper eller andre teksler på/eller utenfor balkong/terrasse.

5. Garasje og kjellerbod

5.1 Biler skal parkeres i parkeringsanlegget på reserverte plasser.

5.2 Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Parkeringsplassen er ment for bil eller MC, ikke som lagringsplass. Lagring av brennbart materiale på parkeringsplass eller fellesområde i parkeringsanlegget er ikke tillat.

5.3 Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillat og vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning. For gjesteparkering eller annen form for parkering, henvises det til skilting og sameiets egne parkeringsbestemmelser.

5.4 Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet

som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillat å hensette gjenstander utenfor bodene eller i bygningens kjeller.

6. Heiser

6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

6.1.1 Blokkering av heis-dører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner. Kostnader ved dette vil bli belastet den som forårsaker skaden.

6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren.

7. Overtredelse av husordensreglene

7.1 Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatte eller fortsatt overtredelse vil bli anset som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

7.2 Sameiere/beboere plikter til enhver d å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret gi pålegg om salg av seksjonen. (jf. Lov om eierseksjoner).

7.3 Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).



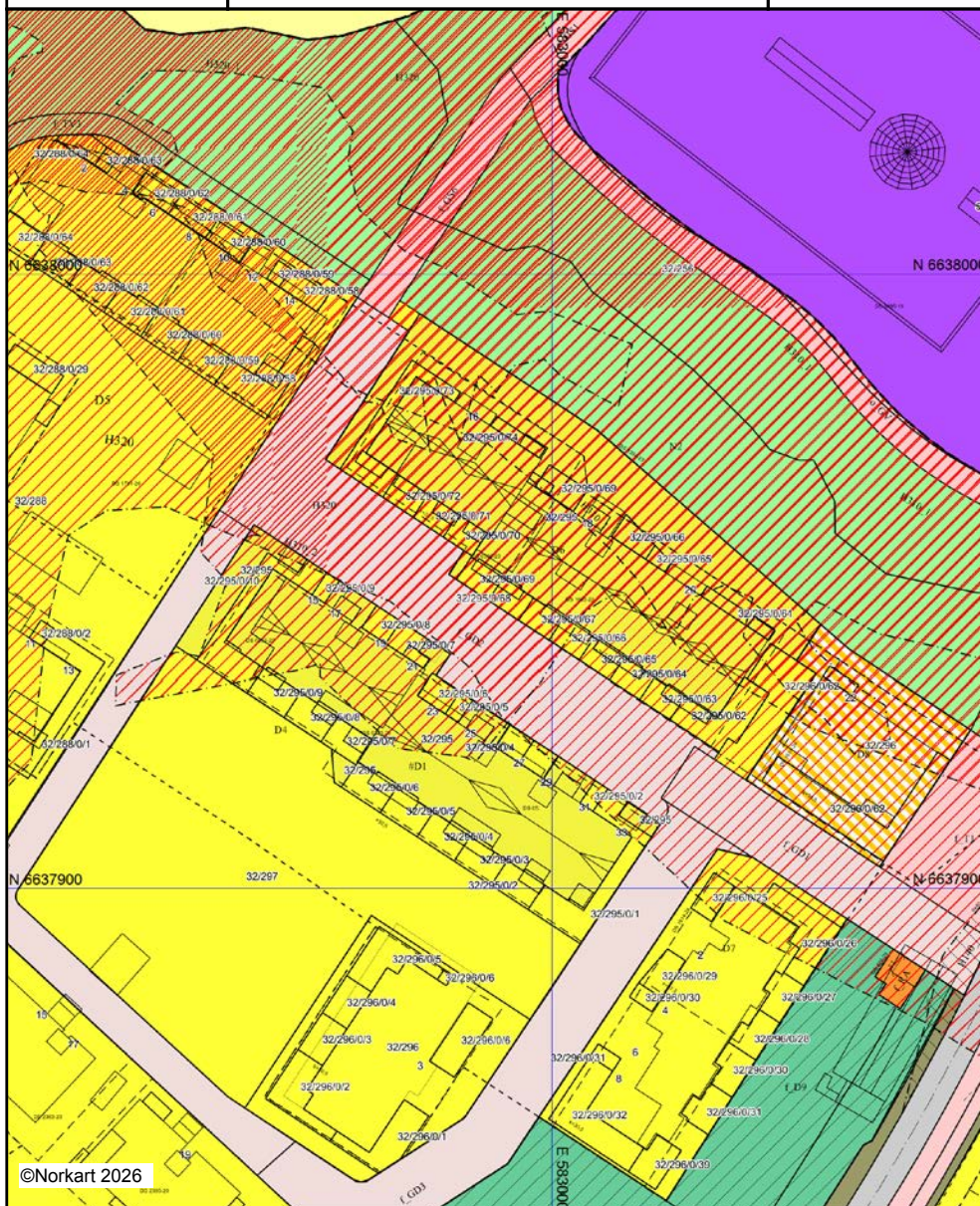
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/295/0/20
Adresse: Sandekra 17
Dato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2026

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
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Kjøreveg
-  Torg
-  Gatetun
-  Gang/sykelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Sykelveg/-felt
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde
-  Turveg
-  Park
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

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 AVTALERETTLIGE 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.

Bindende bud på eiendommen

Sandekra 17, 1396 BILLINGSTAD

Gnr 32, bnr 295, snr 20, , Gnr 32, bnr 298, , i Neselva Hageby 3 Boligsameie med orgnr.: 932483009 i Asker kommune.

Oppdragsnr. 6041260297

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6041260297
Sist oppdatert 13.03.2026

EiendomsMegler  1

Nima Oghani
eiendomsmegler

Telefon: 993 74 486
E-post: nima.oghani@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

eiendomsmegler1.no