PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ELVETANGEN 22

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Opplysningsbrev fra OBOS

Vedtekter og husordensregler

Plankart

Planopplysninger

Ferdigattest

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Elvetangen 22
Hovedetasje (Gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forkomme
Kun ment som illustrasjon

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Elvetangen 22, 1396 BILLINGSTAD

ASKER kommune

gnr. 32, bnr. 283, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 12.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3753 **Eiendomsverdi ref nr:** OJ1242

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Martin Skappel PM Bærum

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leiligheten er lokalisert i 2. etasje i en leilighetsbyging med 4 etasjer i tilegg til kjeller.
Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål.
De utvendige fasadene er synlig forblendet med teglstein og panel. Bygningen har en flat takkonstruksjon tekket med takpapp.
Det er parkeringsgarasje i kjelleren.
Det er flotte opparbeidede uteområder rundt bygningen.

Takhøyde på: 239 - 257 cm.

Leilighetens innhold:

- Entré
- Stue med kjøkken
- Bad/vaskerom
- 2 soverom
- Innvendig bod/omkledningsrom
- Vestvendt balkong med tilkomst fra stuen
- Bod på ca. 6 kvm i fellesareal

Oppvarming:
Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Tilstand:
Tilstandsrapporten viser ingen avvik med tilstandsgrad 3.

Parkering:
Parkeringsplass i garasjeanlegg med elbillader medfølger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig aluminiumsbeslått.
Utvendig aluminiumsbeslått balkongdør i treverk med 3-lags glass, og brann- og lydklassifisert entrédør.
Ytterdøren har normal bruksslitasje.
Balkong oppført i betong og stål orientert mot vest.
Det er lagt terrassebord over dekket, det er litt værslitasje på bordene som ligger nærmest rekkverket. Rekkverk i stål og glass med forskriftsmessig høyde.
Balkongen er takoverbygget, og det er montert markise.
Balkongen er strukturell sikker.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje. Gulvene er belagt med parkett, og veggflatene er slette, malte. Taket er også slett, malt. Vegg på soverom og i stue er utført med spiler. Det er noen mindre riper på parketten i stue.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er utført stikkprøvemålinger av høydeforskjeller. Slike målinger fanger ikke nødvendigvis gulvets absolutte høyeste og laveste punkt. I stue mot kjøkken ble det målt 10 mm høydeforskjell i etasjeskille, og langs stuen 3 mm. Disse avvikene vurderes som små og ikke til sjenanse for normal bruk av boligen. Boligen var møblert på befaringsdagen, noe som begrenser målingene. Vi anbefaler å kontrollere høydeforskjeller når boliger ikke er møblert.
Innvendig har boligen slette dører.
Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader utover normal slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er vannbåren varme i gulvet og spotlights i taket samt lys integrert i speil. Det er avtrekk til balansert ventilasjon, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det står beskrevet i boligen FDV-dokumentasjon at rommet er utført som en baderomskabin uten bunnsvil i treverk.
Fuktmåling er derfor ikke utført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert og har kun normal bruksslitasje.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørene er merket og rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk.
Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Samlestokk for system er besiktiget i rørskap og er tilsynelatende fagmessig utført.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

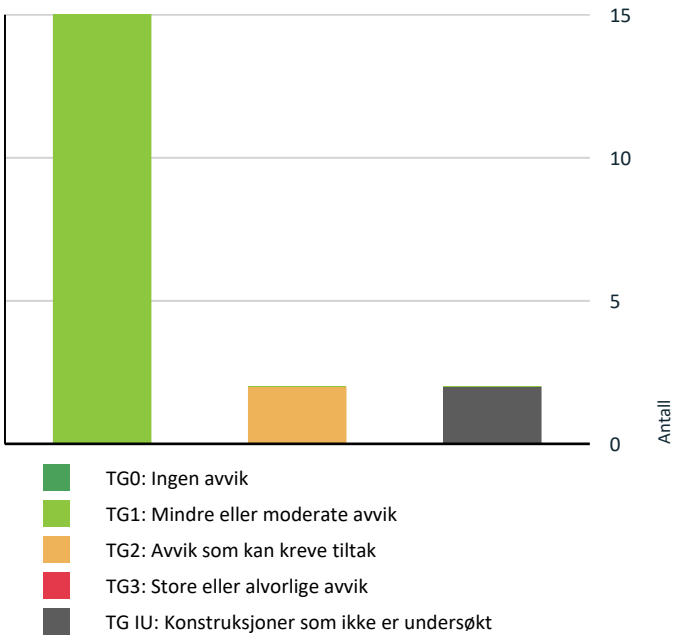
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er hentet ut fra kommunens arkiv. Boligen har sin originale planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet fra 2022 med moderne standard. Boligen har 2 soverom, vestvendt balkong og parkeringsplass i garasjeanlegg med elbillader medfølger.

Vedlikehold
Boligen har kun normal bruksslitasje på enkelte bygningsdeler og er generelt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig aluminiumsbeslått.

TG 1 Dører

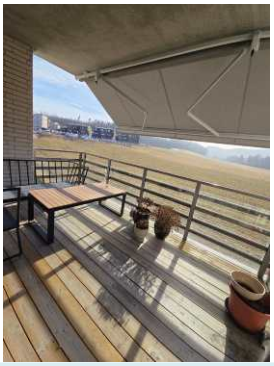
Beskrivelse

Utvendig aluminiumsbeslått balkongdør i treverk med 3-lags glass, og brann- og lydklassifisert entrédør.
Ytterdøren har normal bruksslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført i betong og stål orientert mot vest.
Det er lagt terrassebord over dekket, det er litt værslitasje på bordene som ligger nærmest rekkverket. Rekkverk i stål og glass med forskriftsmessig høyde.
Balkongen er takoverbygget, og det er montert markise.
Balkongen er strukturell sikker.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje. Gulvene er belagt med parkett, og veggflatene er slette, malte. Taket er også slett, malt. Vegg på soverom og i stue er utført med spiler. Det er noen mindre riper på parketten i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er utført stikkprøvemålinger av høydeforskjeller. Slike målinger fanger ikke nødvendigvis gulvets absolutte høyeste og laveste punkt. I stue mot kjøkken ble det målt 10 mm høydeforskjell i etasjeskille, og langs stuen 3 mm. Disse avvikene vurderes som små og ikke til sjenanse for normal bruk av boligen. Boligen var møblert på befaringsdagen, noe som begrenser målingene. Vi anbefaler å kontrollere høydeforskjeller når boliger ikke er møblert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen slette dører.
Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader utover normal slitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er vannbåren varme i gulvet og spotlights i taket samt lys integrert i speil. Det er avtrekk til balansert ventilasjon, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fuger.

Silikon og fuger i dusjnisjen er misfarget. Årsaken til avviket er noe lav temperatur på gulvet kombinert med begrenset avtrekk fra rommet. Fugene rekker ikke å tørke før dusjen er i bruk igjen, dette medfører til misfarging.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefalt tiltak er å justere opp temperaturen på gulvvarmen (om mulig), og justere opp avtrekket fra det balanserte anlegget.
Da vil vannet som trekker inn i fugene dampe opp og bli evakuert ut av rommen via det balanserte anlegget. Dersom tiltaket ikke utføres kan man forvente ytterligere misfarging på silikon og fuger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 27 mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Membran er synlig under slukets klemring, og det står beskrevet i boligen FDV-dokumentasjon at det er tatt i bruk smøremembran på gulv og vegger.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget. Rommet får tilluft fra spalte under døren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er lav luftgjennomstrømning fra rommet. Dette er merkbart rundt avtrekksventilen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Konsekvensen med avviket er at rommet får en fuktig atmosfære ettersom fuktig luft ikke blir tilstrekkelig evakuert fra rommet. Dette fører til misfarging på overflater. Anbefalt tiltak er å forsøke å justere opp kapasiteten på anlegget fra badet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det står beskrevet i boligen FDV-dokumentasjon at rommet er utført som en baderomskabin uten bunnsvil i treverk.
Fuktmåling er derfor ikke utført.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert og har kun normal bruksslitasje.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørene er merket og rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Samlestokk for system er besiktiget i rørskap og er tilsynelatende fagmessig utført.

Elektrisk anlegg

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

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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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.
   2020

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.

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

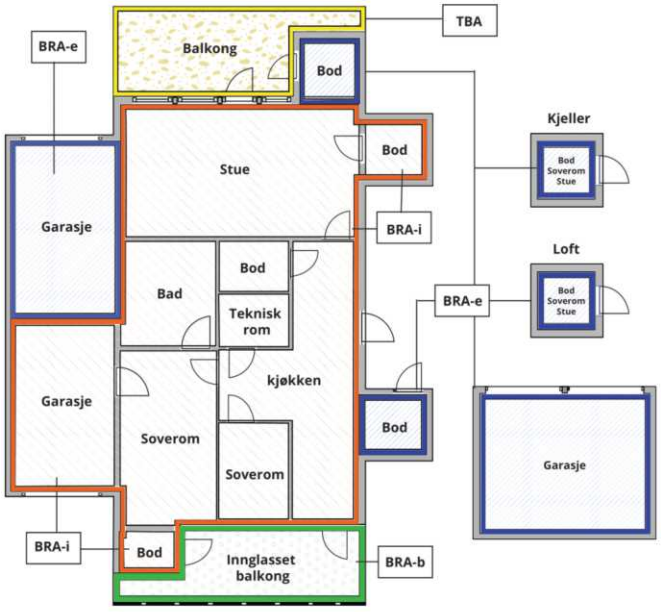
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	70	6		76	11
SUM	**70**	**6**			**11**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad/vaskerom, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod	Bod i fellesareal	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Balkong er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er hentet ut fra kommunens arkiv. Boligen har sin originale planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Veggene er malt og det er montert spilevegger i 2022.

Det er utført arbeid på garanti. Det opplyser om i egenerklæring:
- Rammen på det store vinduet i stue/kjøkken er byttet. Reklamasjon til utbygger på at vinduet ikke var tett nok. Etter utbedring er problemet løst.
- Vanlig løpende kontroll i regi av styret på ventilasjonsanlegget. Rens, bytting av filter og funktionskontroll.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Jennifer Astrid Sofia Lundgren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	32	283		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elvetangen 22

Hjemmelshaver
Lundgren Jennifer Astrid Sofia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet i et nytt og moderne boligområde med et sosialt og godt bomiljø. Meget pent opparbeidede fellesområder med uteplasser, lekeområder og beplantning. Leilighet og nærmiljø kan passe for mange mennesker i ulike aldre og livssituasjoner. Matbutikk i nærheten, og kort avstand til flere handlesentre, buss og tog.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Frogner fra Dronning Mauds gate og Rv162. Følg E18 til Billingstadsletta i Hvalstad. Ta avkjøringen 17 fra E18. Fortsett på Billingstadsletta. Ta Bergerveien til Elvetangen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning. Leiligheten er plassert på enden av tomta med utsikt over jordet.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke opplyst om noen vesentlige avvik i selgers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260118
Addresse	Elvetangen 22		
Postnr.	1396	Sted	BILLINGSTAD
Selgers navn	Jennifer Astrid Sofia Lundgren		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Februar 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rammen på det store vinduet i stue/kjøkken er byttet. Reklamasjon til utbygger på at vinduet ikke var tett nok. Etter utbedring er problemet løst.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Reklamasjon til utbygger, dokumentert i portalen Dalux.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Vanlig løpende kontroll i regi av styret på ventilasjonsanlegget. Rens, bytting av filter og funktionskontroll.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigstilt og solgt fra utbygger i 2020.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Beskrivelse:

Tvist pga at noen seksjonseiere har saksøkt styret for det de mener er feil fordeling av felleskostnader. Styret vant i tingretten, saken er per dags dato anket av de berørte seksjonseierne til lagmannsretten.

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ingen øvrige kommentarer.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

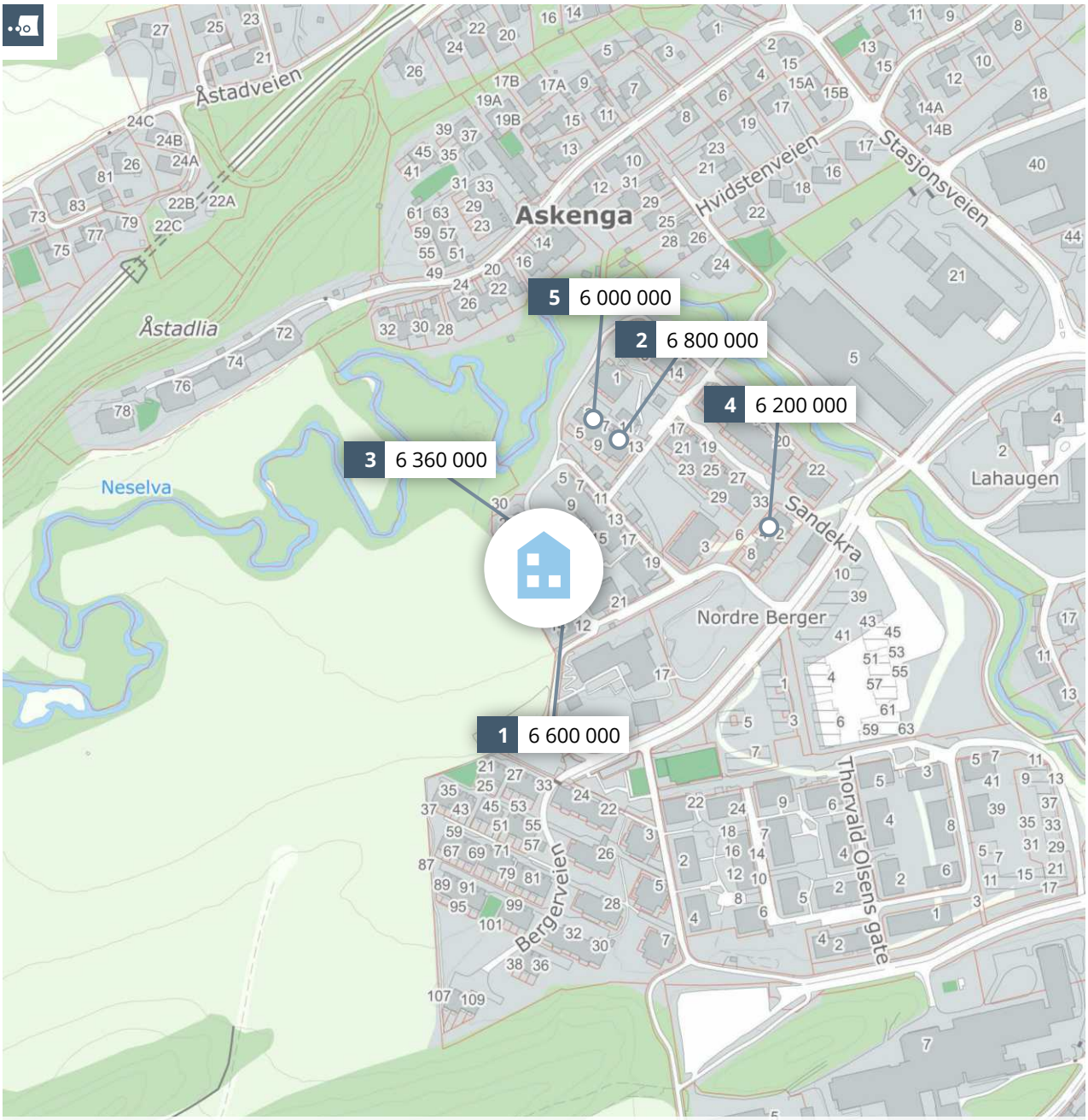
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.05.2026

Signert av *Jennifer Astrid Sofia Lundgren*

Initialer selger:
J L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ELVETANGEN 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 28.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Skappel.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elvetangen 22, 1396 BILLINGSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 32 BNR 283 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ASKENGA

Verdivurdert til

6 400 000

-	6 400 000	91 429
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	6 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

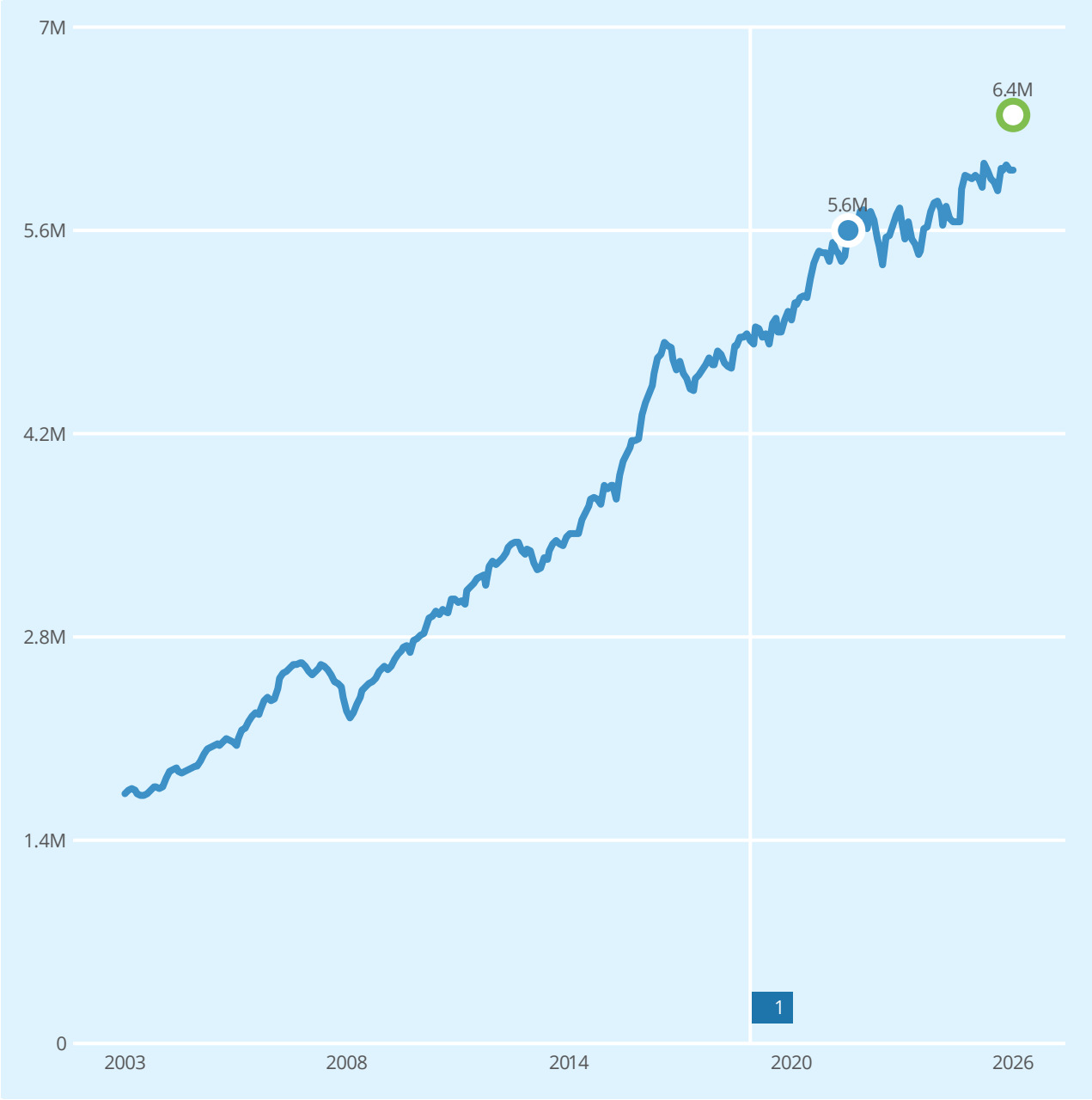
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Elvetangen 16 79 m² 2020 1. etg 2 sov	26.10.2025	6 750 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**83 544**
2 Sandekra 11 75 m² 2022 3. etg 3 sov	05.05.2026	6 890 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**90 667**
3 Elvetangen 28 70 m² 2020 3. etg 2 sov	04.03.2024	6 490 000	**6 360 000**	0	6 360 000	**90 857**
4 Elvetangen 2 69 m² 2025 5. etg 2 sov	24.10.2025	5 950 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**89 855**
5 Sandekra 5 65 m² 2022 5. etg 2 sov	16.01.2024	6 000 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**92 308**

Leiligheten er flott plassert, vendt mot et jorde som ikke skal bebygges. Tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet i et nytt og moderne boligområde med et sosialt og godt bomiljø. Meget pent opparbeidede fellesområder med uteplasser, lekeområder og beplantning. Leilighet og nærmiljø kan passe for mange mennesker i ulike aldre og livssituasjoner. Matbutikk på feltet, og for øvrig er det kort avstand til flere handlesentre, buss og tog.

- Det er nydelig utsikt og lite innsyn.
- Meget gode solforhold med ettermiddags- og kveldssol.
- Lys og tiltalende hjørneleilighet med vinduer på tre sider.
- Enkel adkomst med heis fra inngangsparti og garasjeanlegg.
- Fin planløsning med god plassutnyttelse.
- Vannbåren gulvvarme (inkl. i fellesutgifter).
- Lave boutgifter og svært lavt strømforbruk.
- Garasjeplass med lader (stor HC-plass).

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.10.2021	14.01.2022	03.02.2022	5 300 000	5 600 000	0	5 600 000	
06.07.2020		06.07.2020	-	5 550 000	-	5 550 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ASKENGA grunnkrets nå

31
leiligheter til salgs

6.7M
6.5M
6.3M
6 148 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Leiligheter solgt i ASKENGA grunnkrets siste 3 mnd

31
leiligheter solgt

6.8M
6.6M
6 488 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6 380 000 Salgspris i snitt
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

91 429 Elvetangen 22 Totalpris 6 400 000
87 119 ASKENGA grunnkrets i snitt siste 3 mnd
70 199 ASKER kommune i snitt siste 3 mnd

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Martin Skappel
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: martin.skappel@privatmegleren.no

Deres ref.: 7260118 . Vår ref.: 2926-1-014 Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Neselva Hageby 1 Boligsameie
Organisasjonsnr:	925346365
Seksjonseier:	Lundgren, Jennifer Astrid Sofia
Medeier:	
Leilighetsnummer:	014
Adresse:	Elvetangen 22, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	32
Bnr.	283

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7379217.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linjen "Felleskostnader" på faktura reduseres med 8,9375% fra 01.01.2026. Det legges til en ny linje på felleskostnadene kalt "Vedlikehold hageanlegg", fra 01.01.2026. Fordeles etter eierbrøk. Totalt 50 000 kr hele året, for hele sameiet. Denne kostnaden blir tilbakebetalt til seksjonseiere som deltar på dugnad. Månedskostnad for garasje øker fra 200 kr til 225 kr fra 01.01.2026. Det innføres kostnad per bod på 80 kr i måneden fra 01.01.2026. Garasje: seksjon 124 hvor man eier ideell andel, må tinglyses separat.Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Bod: seksjon 125 , det følger 1 bod med hver leilighet, resterende tilhører utbygger/eller den som har kjøpt ekstra bod. Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et akonto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk . Sameiet har avtale med ISTA for årlig avregning av fjernvarme. Eierskifteskjema ISTA finner man på https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/ A konto beløp for energi dekker forbruk av vann- og avløp (m3) til kommunen og energiforbruk til varmtvann og gulvvarmen. (Forbruk avregnes 1 gang pr år mot innbetalt beløp.) Strøm (elektrisitet) i egen leilighet faktureres direkte til beboer fra strømleverandør som en velger selv. Strøm (elektrisitet) til ladeboks i garasjen for lading av bil faktureres brukeren direkte fra Boretslad, som er sameiets valgte leverandør.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 255,51,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent huseierforening	80,00	
Akonto energi	1 098,56	
Vedlikehold hageanlegg	35,71	
Bod	80,00	

Felleskostnader	2 725,24
Fiberaksess	236,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	961,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	21 525,-
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 Eirik Egeland pr. e-post: eirik.egeland@obos.no eller telefon: 22 98 89 94.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Malene Valkvæ Jenssen, e-post: neselvahageby1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– 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

Neselva Boligsameie 1
HUSORDENSREGLER
Vedtatt i årsmøte 08.05.2025

1. INNLEDNING OG FORMÅL

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av gjensidig respekt mellom beboerne.

Husordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og hvordan vi skal verne om eiendommen og boområdet vårt.

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

2. GENERELT

Husordensreglene gjelder Bygg A, B, C, D, E, F og G på Neselva Hageby i tillegg til omkringliggende fellesareal og garasjearealer.

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

• Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden og eventuelle leietakere, at de blir overholdt av disse, og andre som får tilgang til seksjonen.

• Generelt gjelder at det skal vises årvåkenhet ved passasje av dører, porter og ved bruk av porttelefon. Ukjente skal henvises til bruk av egen nøkkel eller ringetablå. Dersom ukjente, for eksempel håndverkere, ber om adgang til fellesarealer som gang og garasje, skal vedkommende kontakte styret.

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene, eller andre sjenerende forhold, bør i første gang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.
Dersom forsøk på å løse problemene ikke fører frem, og hvis gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene finner sted, skal dette rapporteres skriftlig til styret.

4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

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

Det skal være ro mellom kl 23:00 – 07:00. Fredag/lørdag mellom kl 24:00 – 07:00.

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

Ved større private arrangement skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (som sigarettstumper, tomemballasje m.m) fra fellesareal så raskt som mulig etter arrangementet. Det er strengt forbudt å kaste sneiper over rekkverk på balkonger og terrasser. Dette ansees som forsøpling og er samtidig brannfarlig da det kan treffe brennbart materiale (se også pkt. 5).

5. FELLESOMRÅDER

INNENDØRS

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst.

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

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

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

Plassen ved siden av trappen i oppgangen fra garasjen kan brukes til korttidsparkering av barnevogn eller tilsvarende utstyr som brukes daglig med forbehold om at utstyret ikke hindrer rømningsvei.

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

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

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

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

Det kan monteres dørkikkert eller byttes dørlås på inngangsdør til leilighet, så lenge det bevarer dørens brann- og lydisolerende egenskaper. Dersom man erstatter den opprinnelige sylinderen er man pliktet til at brannvesenet har tilgang. Styret må orienteres slik at det kan videreformidles til brannvesenet. Original dørlås må overleveres til ny eier ved salg av leilighet.

UTENDØRS

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

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

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.
Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengeklær, tepper, eller lignende fra balkonger eller vinduer.

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

Kjøring på gressplen er strengt forbudt.

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

Styret anslår et årlig beløp for kostnader knyttet til nødvendig vedlikeholdsarbeid for sameiets hageanlegg. Kostnaden føres som en egen post i felleskostnadene og fordeles etter sameiebrøken. Innbetalt beløp tilbakebetales ved slutten av kalenderåret, dersom seksjonen har deltatt i dugnadsarbeidet i løpet av året.

6. BALKONGER OG TERRASSER
Solskjermingsalternativer skal følge sameiets gjeldende retningslinjer (vedlegg 1). Enhver installasjon som endrer byggets fasade, er søknadspliktig og må godkjennes av Sameiet.

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

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

Blomsterkasser på utsiden av balkonggelenderet er ikke tillatt.

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

Søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrasser eller balkonger.

7. AVFALLSHÅNDTERING
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesarealer er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i beholderne i søppelanlegg. Reduser volumet av søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelanlegget unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Avfall skal ikke settes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkonger.

Det er ikke tillatt å sette fra seg inventar og løsøre ved søppelanlegget. Dette nekter Renovasjonsetaten å ta med seg, og sameiet må betale ekstra for å få det fjernet.

Det er kun tillatt å kaste matavfall og annet organisk avfall (grønn pose), plast, glass/metall-emballasje, restavfall og papir/kartong i avfallsbrønnene. Store kartonger må deles opp slik at de passer i innkastet.

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

8. SKILTING/NØKLER
Den enkelte seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt. Skiltet skal være av samme type og utførelse som resterende skilt. Ved eierskifte bestilles nytt postkasseskilt som sameiet bekoster. Bytte av skilt eller erstatning av skilt bekostes seksjonseier. Rutiner av bestilling er publisert på Vibbo.

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

Tapte eller nye nøkler må bestilles av seksjonseier. Utgiftene betales av den aktuelle seksjonseier. Se ytterligere info på Vibbo.

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

Se rutine for brannsikring på Vibbo.

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

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

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

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

11. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer eller berører røropplegg må kun utføres av autoriserte fagpersoner pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

12. EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE
Eierskifte skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning. Ved utleie skal styre varsles og leietaker skal legges inn på Vibbo.

13. HENVENDELSER TIL STYRET
Henvendelser kan rettes til styret gjennom epost: neselvahageby1@styrerommet.no eller på Vibbo. Eventuell klage på nabo for brudd av husordensreglene eller på grunn av andre spesielle forhold bør først rettes til naboen selv. Fører ikke dette frem skal styret kontaktes.

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

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

Husordensreglene ble sist endret: 08.05.2025

Vedlegg 1

Sameiet Neselva Hageby 1

Veiledning for montering av utstyr for solskjerming, levegger og varmeovner – vedtatt av styret 30. november 2020.

Disse retningslinjene er utarbeidet for å kunne gi solskjerming, samtidig som vi ønsker å beholde et helhetlig inntrykk med et minimum av fasadeendringer for å unngå et rotete utseende.

Permanente overbygg skal ikke settes opp i boligsameiet. Dette inkluderer blant annet å bygge faste tak på takterrasser eller overbygg på balkonger uten tak.

INNGLASSING AV BALKONGER

Innglassing av verandaer har et brannaspekt fordi verandaene ikke har sprinkelanlegg. Ved ønske om innglassing av verandaer, må det søkes styret i hvert enkelt tilfelle.

LEVEGGER

Ved ønske om oppsetting av levegger må det søkes styret i hvert enkelt tilfelle.

TERRASSEVARMER (STRÅLEOVN)

Det er ikke sprinkleranlegg på balkongene. Dersom terrassevarmere monteres, må det tas spesielle hensyn til brannrisiko. Terrassevarmere (stråleovner) som er laget for å tåle nedbør og fuktighet over tid må benyttes og monteres i henhold til bruksanvisning. Terrassevarmere kan monteres på teglsteinsveggen men man må ta hensyn til at membran ikke skades.

MARKISER

Det kan installeres markiser i Neselva Hageby 1. Markiser bestilles og bekostes av den enkelte.

For å sikre et enhetlig preg utvendig brukes forhåndsbestemt duk og fargevalg.

Styret har gjort befaring, vurdering av fargeprøver og innhentet tilbud fra fem leverandører. Det beste tilbudet fikk vi fra Kjells markiser. Styret har derfor besluttet at vi inngår avtale med Kjells Markiser (se vedlegg) som eneleverandør av markiser til Neselva Hageby 1. Avtalen med Kjells markiser er gyldig ut 2021. Ta kontakt med Kjells markiser, kontaktinformasjon er gitt i vedlegg.

Produktbeskrivelse

Det skal benyttes Kjells classic terrassemarkise (eller tilsvarende fra annen leverandør) med eller uten motor eller annet tilbehør. Det skal benyttes grå rammer/profiler og markiseduk med selvrensende effekt i dukfarge Lumera 338 810. Dette er kjent for Kjells markiser. Mulighet for å montere med

- Hev/senk
- Nedfellbar duk (som opereres manuelt) i fronten for å skjerme ved lav sol

Gjennomføring

Beboere som monterer markiser, må ta hensyn til omkringliggende leiligheter slik at markisen ikke blir sjenerende for naboer. Markiser skal ikke monteres utover egen eiendomsgrense. De skal ikke kunne kjøres for langt ut, men bør avsluttes så nær enden av balkongen som praktisk mulig.

Kjells markiser leverer kun markisen med motor og montasje av selve markisen. Eventuelt nødvendig elektrikerarbeid og blikkenslagerarbeid må gjøres av fagpersonell som må skaffes av den enkelte beboer.

Blikkenslagerarbeidet på Neselva Hageby 1 ble utført av: Taktekkermester Bjørn Schram AS, https://www.tak-blikk.no med mailadresse: info@tak-blikk.no, som kan kontaktes ved behov.

På grunn av manglende styrke i teglsteinen og fare for punktering av tetningssjiktet på innsiden, skal markisen ikke monteres direkte på teglsteinen. Hvis ikke annet feste er mulig, ta kontakt med styret for utførelsen.

PERGOLA (PERGOLINO)

Det skal kun benyttes pergola (pergolino) som monteres i vegg i den ene enden og hvor en markiseduk kan kjøres ut til et ytre stativ. Pergola (pergolino) kan ha screens, sidevegger etc, bortsett fra på toppetasjen. Det må være minimum 10% helning på takduken for å unngå ansamling av vann. Det gjelder samme regel for valg av duk, Lumera 338 810, rammer og profiler som for markisene.

BALKONGTREKK

Dersom man ønsker å dekke til glasset mellom balkongrekkverk og gulv kan dette gjøres ved å bruke frostet glass eller installasjon av balkongtrekk. Det skal brukes samme duk og farge som for markisene, Lumera 338 810.

SCREENS

Det skal brukes screens fra Lady i samme farge og duk som allerede er brukt sameiet.

Duk: Serge 600 007007 1%

Stativ: STR 9S07 grå struktur

Alt av kostnader i forhold til installasjon må bekostes av den enkelte seksjonseier. Se øvrige punkter.

ANSVAR FOR MARKISER, LEVEGGER, TERRASSEVARMERE, PERGOLINO, SCREENS

For all solskjerming gjelder at seksjonseier er ansvarlig for alle arbeider, som kun skal utføres av fagpersonell. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at gjenstander og innretninger på terrasser, balkonger og rekkverk sikres forsvarlig.

Seksjonseier bærer eneansvar for oppsett, vedlikehold og eventuelle skader som følge av oppsett av markiser, levegger, terrassevarmere, pergola (pergolino) og screens samt festemekanismer for dette.

Neselva Boligsameie 1
HUSORDENSREGLER
Vedtatt i årsmøte 23.05.2024
Endret i årsmøte 08.05.2025

1. INNLEDNING OG FORMÅL

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av gjensidig respekt mellom beboerne.

Husordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og hvordan vi skal verne om eiendommen og boområdet vårt.

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

2. GENERELT

Husordensreglene gjelder Bygg A, B, C, D, E, F og G på Neselva Hageby i tillegg til omkringliggende fellesareal og garasjearealer.

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

• Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden og eventuelle leietakere, at de blir overholdt av disse, og andre som får tilgang til seksjonen.

• Generelt gjelder at det skal vises årvåkenhet ved passasje av dører, porter og ved bruk av porttelefon. Ukjente skal henvises til bruk av egen nøkkel eller ringetablå. Dersom ukjente, for eksempel håndverkere, ber om adgang til fellesarealer som gang og garasje, skal vedkommende kontakte styret.

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene, eller andre sjenerende forhold, bør i første gang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.
Dersom forsøk på å løse problemene ikke fører frem, og hvis gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene finner sted, skal dette rapporteres skriftlig til styret.

4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

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

Det skal være ro mellom kl 23:00 – 07:00. Fredag/lørdag mellom kl 24:00 – 07:00.

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

Ved større private arrangement ~~bør~~ skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket
under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (som sigarettstumper,

tomemballasje m.m) fra fellesareal så raskt som mulig etter arrangementet. Det er strengt forbudt å kaste sneiper over rekkverk på balkonger og terrasser. Dette ansees som forsøpling og er samtidig brannfarlig da det kan treffe brennbart materiale (se også pkt. 5).

5. FELLESOMRÅDER

INNENDØRS
Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst.

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

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

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

Plassen ved siden av trappen i oppgangen fra garasjen kan brukes til korttidsparkering av barnevogn eller tilsvarende utstyr som brukes daglig med forbehold om at utstyret ikke hindrer rømningsvei.

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

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

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

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

Det kan monteres dørkikkert eller byttes dørlås på inngangsdør til leilighet, så lenge det bevarer dørens brann- og lydisolerende egenskaper. Dersom man erstatter den opprinnelige sylinderen er man pliktet til at brannvesenet har tilgang. Styret må orienteres slik at det kan videreformidles til brannvesenet. Original dørlås må ~~overgis~~ overleveres til ny eier ved salg av leilighet.

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

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

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

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

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

Kjøring på gressplen er strengt forbudt.

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

Styret anslår et årlig beløp for kostnader knyttet til nødvendig vedlikeholdsarbeid for sameiets hageanlegg. Kostnaden føres som en egen post i felleskostnadene og fordeles etter sameiebrøken. Innbetalt beløp tilbakebetales ved slutten av kalenderåret, dersom seksjonen har deltatt i dugnadsarbeidet i løpet av året.

6. BALKONGER OG TERRASSER

Solskjermingsalternativer skal følge sameiets gjeldende retningslinjer (vedlegg 1). Enhver installasjon som endrer byggets fasade, er søknadspliktig og må godkjennes av Sameiet.

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

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

Blomsterkasser på utsiden av balkonggelenderet er ikke tillatt.

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

Søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrasser eller balkonger.

7. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesarealer er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i beholderne i søppelanlegg. Reduser volumet av søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelanlegget unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Avfall skal ikke settes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkonger.

Det er ikke tillatt å sette fra seg inventar og løsøre ved søppelanlegget. Dette nekter Renovasjonsetaten å ta med seg, og sameiet må betale ekstra for å få det fjernet.

Det er kun tillatt å kaste matavfall og annet organisk avfall (grønn pose), plast, glass/metall-emballasje, restavfall og papir/kartong i avfallsbrønnene. Store kartonger må deles opp slik at de passer i innkastet.

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

8. SKILTING/NØKLER

Den enkelte seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt. Skiltet skal være av samme type og utførelse som resterende skilt. Navneskiltet bekostes av beboer. Rutiner av bestilling vil publiseres på Vibbo.

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

Tapte eller nye nøkler må bestilles av seksjonseier. Utgiftene betales av den aktuelle seksjonseier.

Se ytterligere info på Vibbo.

9. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

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

Se rutine for brannsikring på Vibbo.

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

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

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

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

11. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer eller berører røropplegg må kun utføres av autoriserte fagpersoner pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

12. EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE
Eierskifte skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning. Ved utleie skal styre varsles og leietaker skal legges inn på Vibbo.

13. HENVENDELSER TIL STYRET
Henvendelser kan rettes til styret gjennom epost: neselvahageby1@styrerommet.no eller på Vibbo. Eventuell klage på nabo for brudd av husordensreglene eller på grunn av andre spesielle forhold bør først rettes til naboen selv. Fører ikke dette frem skal styret kontaktes.

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

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

Husordensreglene ble sist endret: 23.05.2024

Vedlegg 1

Sameiet Neselva Hageby 1

Veiledning for montering av utstyr for solskjerming, levegger og varmeovner – vedtatt av styret 30. november 2020.

Disse retningslinjene er utarbeidet for å kunne gi solskjerming, samtidig som vi ønsker å beholde et helhetlig inntrykk med et minimum av fasadeendringer for å unngå et rotete utseende.

Permanente overbygg skal ikke settes opp i boligsameiet. Dette inkluderer blant annet å bygge faste tak på takterrasser eller overbygg på balkonger uten tak.

INNGLASSING AV BALKONGER

Innglassing av verandaer har et brannaspekt fordi verandaene ikke har sprinkelanlegg. Ved ønske om innglassing av verandaer, må det søkes styret i hvert enkelt tilfelle.

LEVEGGER

Ved ønske om oppsetting av levegger må det søkes styret i hvert enkelt tilfelle.

TERRASSEVARMER (STRÅLEOVN)

Det er ikke sprinkleranlegg på balkongene. Dersom terrassevarmere monteres, må det tas spesielle hensyn til brannrisiko. Terrassevarmere (stråleovner) som er laget for å tåle nedbør og fuktighet over tid må benyttes og monteres i henhold til bruksanvisning. Terrassevarmere kan monteres på teglsteinsveggen men man må ta hensyn til at membran ikke skades.

MARKISER

Det kan installeres markiser i Neselva Hageby 1. Markiser bestilles og bekostes av den enkelte.

For å sikre et enhetlig preg utvendig brukes forhåndsbestemt duk og fargevalg.

Styret har gjort befaring, vurdering av fargeprøver og innhentet tilbud fra fem leverandører. Det beste tilbudet fikk vi fra Kjells markiser. Styret har derfor besluttet at vi inngår avtale med Kjells Markiser (se vedlegg) som eneleverandør av markiser til Neselva Hageby 1. Avtalen med Kjells markiser er gyldig ut 2021. Ta kontakt med Kjells markiser, kontaktinformasjon er gitt i vedlegg.

Produktbeskrivelse

Det skal benyttes Kjells classic terrassemarkise med eller uten motor eller annet tilbehør. Det skal benyttes grå rammer/profiler og markiseduk med selvrensende effekt i dukfarge Lumera 338 810. Dette er kjent for Kjells markiser. Mulighet for å montere med

- Hev/senk
- Nedfellbar duk (som opereres manuelt) i fronten for å skjerme ved lav sol

Gjennomføring

Beboere som monterer markiser, må ta hensyn til omkringliggende leiligheter slik at markisen ikke blir sjenerende for naboer. Markiser skal ikke monteres utover egen eiendomsgrense. De skal ikke kunne kjøres for langt ut, men bør avsluttes så nær enden av balkongen som praktisk mulig.

Kjells markiser leverer kun markisen med motor og montasje av selve markisen. Eventuelt nødvendig elektrikerarbeid og blikkenslagerarbeid må gjøres av fagpersonell som må skaffes av den enkelte beboer.

Blikkenslagerarbeidet på Neselva Hageby 1 ble utført av: Taktekkermester Bjørn Schram AS, https://www.tak-blikk.no med mailadresse: info@tak-blikk.no, som kan kontaktes ved behov.

På grunn av manglende styrke i teglsteinen og fare for punktering av tetningssjiktet på innsiden, skal markisen ikke monteres direkte på teglsteinen. Hvis ikke annet feste er mulig, ta kontakt med styret for utførelsen.

PERGOLA (PERGOLINO)

Det skal kun benyttes pergola (pergolino) som monteres i vegg i den ene enden og hvor en markiseduk kan kjøres ut til et ytre stativ. Pergola (pergolino) kan ha screens, sidevegger etc, bortsett fra på toppetasjen. Det må være minimum 10% helning på takduken for å unngå ansamling av vann. Det gjelder samme regel for valg av duk, Lumera 338 810, rammer og profiler som for markisene.

BALKONGTREKK

Dersom man ønsker å dekke til glasset mellom balkongrekkverk og gulv kan dette gjøres ved å bruke frostet glass eller installasjon av balkongtrekk. Det skal brukes samme duk og farge som for markisene, Lumera 338 810.

SCREENS

Det skal brukes screens fra Lady i samme farge og duk som allerede er brukt sameiet.

Duk: Serge 600 007007 1%

Stativ: STR 9S07 grå struktur

Alt av kostnader i forhold til installasjon må bekostes av den enkelte seksjonseier. Se øvrige punkter.

ANSVAR FOR MARKISER, LEVEGGER, TERRASSEVARMERE, PERGOLINO, SCREENS

For all solskjerming gjelder at seksjonseier er ansvarlig for alle arbeider, som kun skal utføres av fagpersonell. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at gjenstander og innretninger på terrasser, balkonger og rekkverk sikres forsvarlig.

Seksjonseier bærer eneansvar for oppsett, vedlikehold og eventuelle skader som følge av oppsett av markiser, levegger, terrassevarmere, pergola (pergolino) og screens samt festemekanismer for dette.

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUSS S20/4099	GBNR 32/16 L27670/22	26.09.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/4099

Delegasjonssak: 22/1958

32/16 Felt D1-3 - Ferdigattest - Vestre Billingstad - Nybygg leilighetsbygg C
Sandekra - Tiltakshaver: Neselva Hageby AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 01.09.2022.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator - tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler - tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

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

enova

Energiattest



Adresse **Voll terrasse 25, 1358 JAR**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298409**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17199072**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **182**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1941**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **427,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **427,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **183,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **182,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **77 736 kWh**



Voll terrasse 25, 1358 JAR

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Voll terrasse 25, 1358 JAR

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 25: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

Utskriftsdato: 12.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	283	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	81
Adresse	Elvetangen 19, 1396 BILLINGSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 568 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** BS8
	Delareal 608 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 8 568 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	17 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2

Delareal	8 376 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_1

Delareal	8 568 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202011101
Navn	Holmen - Slependen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 568 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** B7

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202014003
Navn	Vestre Billingstad
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15649/02202014003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 139 m^2 **Formål** Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål **Feltnavn** GD5

Delareal	2 179 m^2
RPHensynsonenavn	H310_2
Faresone	Ras- og skredfare

Delareal	2 792 m^2
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn	D1

Delareal	5 854 m^2
Bestemmelsesområde	utforming

Delareal 784 m^2
Formål Gatetun
Feltnavn f_GD4

Delareal 166 m^2
RPHensynsonenavn H310_1
Faresone Ras- og skredfare

Delareal 69 m^2
RPHensynsonenavn H320_
Faresone Flomfare

Delareal 3 160 m^2
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn D2

Delareal 1 693 m^2
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn D3



Asker kommune

Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:1000
Dato:22/5-2026
Format A4

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

Elvetangen 22

Nabolaget Billingstad - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Billingstad skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 412 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.) 185 elever, 11 klasser	19 min 1.7 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	12 min 1 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 425 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	7 min 0.6 km
Holmen videregående skole 76 elever	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergerveien Linje 250, 250N, 260E, 270	7 min 0.6 km
Billingstad stasjon Linje L1	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 18.9 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

V. Billingstad bhg. (1-5 år) 145 barn	1 min 0.1 km
Holmen barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 0.7 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år) 78 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Neselva	3 min
Kiwi Billingstad	8 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Slependen senter	22 min
Vitusapotek Nesbru	16 min
Holmensenteret Vinmonopol	6 min

SPORT

Nesbru videregående	7 min
Billingstadbanen	17 min
Feel24 Billingstad	5 min
Nesbru Trim & Helse	16 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

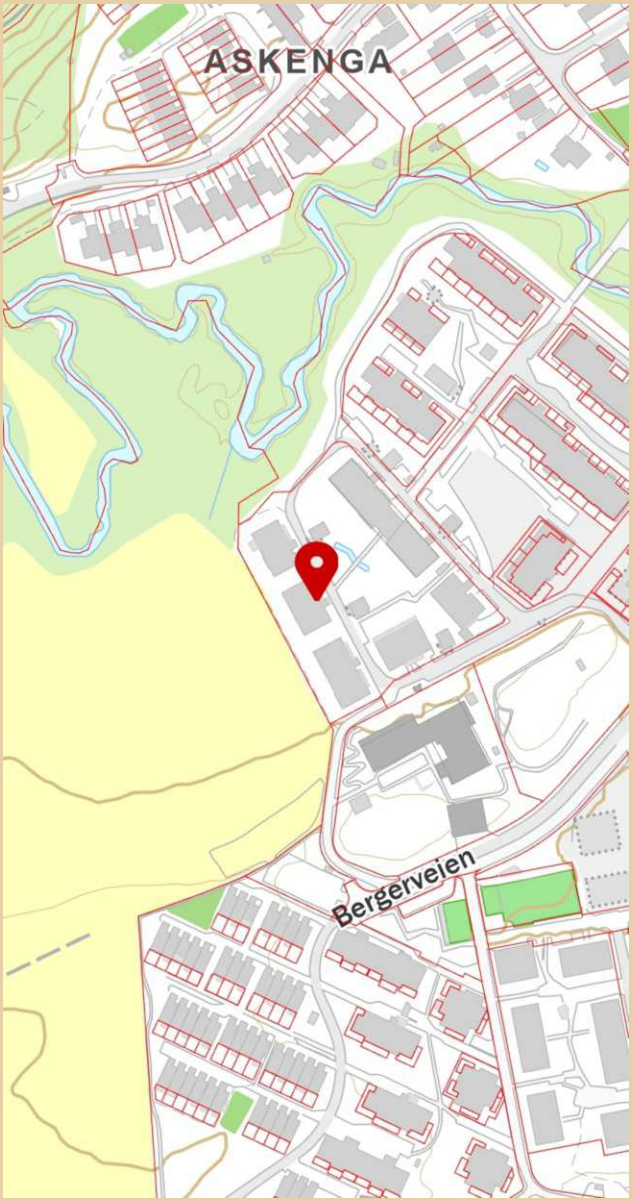
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

—

Gateparkering
Lett 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss



FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
