

Æ

Neselva Hageby  
Byggetrinn 4 -  
Bygg 0 - Leilighet  
004

1396 Billingstad · Asker kommune

E

Vi hjelper deg med å



## Granit Zumberi

EIENDOMSMEGLER / SALGSLEDER / PARTNER

98 49 66 02

gz@eie.no

EIE Ensjø

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	20
Informasjon & dokumenter .....	22
Kort om oss .....	131

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Neselva Hageby Byggetrinn 4 - Bygg 0 - Leilighet 004, 1396 Billingstad, Etasje: 2  
Oppdraget gjelder salg av en kontraktsposisjon som gir rett til fast eiendom med bolig/fritidsbolig som er under oppføring.

## MATRIKSEL

Gnr. 32 Bnr. 16 i Asker kommune  
Eiendommen vil bli seksjonert, og boligen som den underliggende kontrakten gir rett til vil bli tildelt seksjonsnummer.

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 40 kvm består av:  
- BRA-i (internt bruksareal): 35 kvm  
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

## AREAL

Primærom: 35 kvm, Bruksareal: 40 kvm, BRA-i: 35 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 9 kvm  
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra utbygger/entreprenør sitt prospekt. Eiendommen er under oppføring, og er derfor ikke oppmålt.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

2025

## TOMT

Fellestomt 3100 kvm  
Opplysninger er hentet fra utbygger/entreprenør sitt prospekt.

## PRISANTYDNING

3 800 000

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 2 800,- (Oppstartskapital)  
kr 6 320,- (Dokumentavgift av tomteverdi)  
kr 45 000,- (Transportgebyr)

-----  
kr 55 360,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 855 360,- (Totalpris inkl omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 1 400,- pr. mnd.

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til kr 40,- per kvm BRA-i per måned for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a. kommunale avgifter (for vann, avløp og renovasjon), forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, plenklipping, forretningsførsel og annen drift og renhold er inkludert. Energikostnader kommer i tillegg til felleskostnadene.

Akonto energi er estimert å være kr 12,- per BRA-i per måned. TV / bredbånd er stipulert til kr 350,- per seksjon per måned. Estimerte kostnader til huseierforening på kr 100,- per seksjon per måned kommer også i tillegg til felleskostnadene. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har engasjert OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

## EIER

Rui Zhang

## Beskrivelse

### SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Salget gjelder overdragelse av kontraktsposisjon med tilhørende rettigheter og forpliktelser til en bolig som ikke er fullført. Kjøper av kontraktsposisjonen trer inn i en allerede inngått kontrakt mellom utbygger (entreprenør/selger) og selger av kontrakten (kjøper 1). Den inngåtte kontrakten regulerer alle forhold knyttet til leveranse av boligen. Kjøper av kontraktsposisjonen overtar kjøper 1s rettigheter og forpliktelser, herunder lovpålagte garantier og betalingsvilkår. Det forutsettes at interessenter har satt seg grundig inn i den opprinnelige kjøpekontrakten med tilhørende vedlegg, før bud inngis. Kjøpekontrakt med vedlegg datert 23.02.2024 ligger vedlagt.



Prisantydningen som er oppgitt består av kjøpesum for boligen inkludert eventuelle tilvalg som kjøper 1 har bestilt hos utbygger (i hht. opprinnelig kontrakt), og kjøpesum for selve kontakten (merverdi). Merverdi til selger, kr 550 000,-, er prisantydning for kjøp av kontrakten, og det er denne som er utgangspunkt for budgivingen.

I tillegg kommer transportgebyr kr 45.000,-.

## **PARKERING**

Det medfølger ikke noen garasje plass med leiligheten.

Parkeringsplass i parkeringskjeller samt ekstra sportsbod kan kjøpes men selges kontinuerlig, ta kontakt med utbygger for mer info.

Parkeringsplass selges fortrinnsvis til de største leilighetene. Konferer megler om tilgjengelige plasser. Det vil være omsetningsbegrensning på parkeringsplasser og sportsboder som er kjøpt ekstra, da disse kun kan selges til de som fra før er eier av bolig innenfor Neselva Hageby. Selger opplyser om at parkeringsplassene har ulik størrelse og er derfor differensiert på pris. Se prislisen for mer informasjon.

Dersom kjøp av parkeringsplass i parkeringskjeller avtales etter inngått avtale vedrørende kjøp av leilighet, vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000,- inkl. mva. i tillegg til kjøpesum for parkeringsplassen. Parkeringsplass og/eller sportsbod som selges tett opp mot overtagelsene vil kunne selges uten realkobling og med eget skjøte. Dokumentavgift på 2,5 % av andel tomteverdi vil påløpe.

Parkeringskjelleren etableres som en egen eiendom (anleggseiendom) på gnr. 32 bnr. 298, og er planlagt etablert som et tingsrettslig sameie (realsameie). Hver parkeringsplass og sportsbod i parkeringskjelleren vil utgjøre ideelle andeler i realsameiet. Andelene er planlagt etablert og ttinglyst som en realkobling til den enkelte boligseksjon. Selger forbeholder seg likevel retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av parkeringskjelleren med tilhørende parkeringsplasser og sportsboder vil bli.

Ved overskjøting av anleggseiendommen kan det påløpe dokumentavgift for de som har kjøpt parkeringsplass og/eller ekstra sportsbod. Det legges til grunn en tomteverdi på 1/10 av markedsverdien pr. parkeringsplass og pr. ekstra sportsbod. Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av dette. Se prislisen for mer informasjon.

Lading for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra Selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at lading av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for lading av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at lading av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at Kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt. Det vil

også opparbeides en innvendig bilpoolordning der det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr 100 boliger innenfor planområdet. Tilbudet vil være markedsstyrt. I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, kan selger tinglyse midlertidige bruksretter for parkeringsplassene og ev. bodene. Andel i garasjeanlegget anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere ev. påløpte driftskostnader til garasjesameiet, eller fremtidige sameiere i garasjesameie, inntil hjemmel blir overført. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere i de ulike sameier på utbyggingseiendommen. Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder. Selger opplyser om 25 gjesteparkeringsplasser i hele prosjektet Neselva Hageby. Gjesteparkering kan bli tidsbegrenset og avgiftsbelagt.

## **Beliggenhet**

### **BELIGGENHET**

Vestre Billingstad ligger i Asker Kommune midt mellom Asker og Sandvika. Området er på totalt 190 mål grensende til store grøntarealer i vest. Det er godt utbygget offentlig kommunikasjon i området. Fullt utbygget vil Vestre Billingstad bli hjemmeplassen til rundt 4.000 mennesker i alle aldre fordelt på omlag 1.700 nye boliger med varierende størrelser og arkitektur. Denne utbyggingen blir den største i Asker, og kommunen har deltatt aktivt i planleggingen for å sikre sin visjon om å skape en helt ny bydel der folk skal trives. Dette skal bli et urbant, landlig og attraktivt og levende boligområde hvor bokvalitet sikres gjennom fokus på gode og inkluderende uteområder. Frodige og grønne tun og passasjer binder delområdene sammen. Uteområdene blir opparbeidet og beplantet og skal fungere som oppholdsrom og møteplass for store og små.

Hele utbyggingen vil bestå av tilsammen fire boligfelt og to felt avsatt til næring og barnehage. Barnehagen åpnet i 2022 og heter Vestre Billingstad Naturbarnehage. Den er en del av Læringsverkstedet. Boligene har varierende størrelse og utforming som sikrer kjøpere i alle aldre og livsfaser.

Området har tilgang til flotte friluftsområder, og i tillegg strekker Neselva seg gjennom området som en grønn lunge. Neselva er en viktig elv for gytested for sjørret i Oslosfjorden.

Det vil bli bygget et nytt lokalt nærsenter på området i tillegg til butikker på Nesbru og Holmen Senteret. Det har vært viktig i planleggingsfasen å tilrettelegge for en moderne boform med mulighet for å bo grønt og landlig med god kommunikasjon. Gangavstand til tog og buss med gode forbindelser til Asker, Sandvika og Oslo. Det er godt utbygget sykkelveinett som gjør det mulig å sykle til jobb eller til marka. Det er gangavstand til Billingstad skole, Nesbru Videregående skole, og det kommer ny barnehage med ca. ti avdelinger grensende mot jordbruksarealene i vest.

På Vestre Billingstad åpnes det for en moderne og grønnere livsstil med blant annet godt tilrettelagt lademulighet for bil og

sykkel, samtidig som det blir utarbeidet et helt nytt sykkel- og bildelingskonsept, hvor tanken er at flere kan ha tilgang til bil og sykkel uten å eie selv. Dette blir en helt ny grønn bydel med nytenkende arkitektur og løsninger som er skapt for å gi høy bokvalitet til mennesker i alle aldre.

På Billingstad Vest lever man godt i Asker!

## **BEBYGGELSE**

Neselva Hageby ligger omkranset av Neselva med elven og grøntområder på flere sider. Det er lagt vekt på å videreføre den gode kvaliteten fra tidligere byggetrinn. Neselva Hageby har store luftige og grønne uterom. Her vil det bli tilrettelagt for et levende bomiljø med grønne uteområder, hvor det tidligere var nærings- og landbruksområde. I forbindelse med utbyggingen vil det i umiddelbar nærhet bli etablert en barnehage, og det vil være kort vei til skoler, butikker og kollektivtransport.

Prosjektet Neselva Hageby er planlagt utbygget som en trinnvis feltutbygging med totalt nærmere 500 leiligheter, oppdelt i 4 byggetrinn. Det opparbeides flere underjordiske garasjeanlegg med parkeringsplasser og sportsboder. Videre opparbeides det et felles uteområde som består av område for lek og aktivitet, samt områder for opphold. Denne salgsoppgave omhandler det 4. og siste byggetrinn og er planlagt utbygget med 93 leiligheter fordelt på Hus I, O og H. Det planlegges også etablert en næringsseksjon i 1. etasje av Hus O som er tiltenkt bevertning. Denne salgsoppgaven omhandler Hus O. Det enkelte byggetrinn i prosjektet vil bestå av flere bygg som vil bli organisert i ett eller flere selskap, herunder eierseksjonssameier. Tingsrettslige sameier vil kunne bli opprettet for fellesarealer og garasjeanlegg. Selger tar forbehold om antall selskap, antall boliger, endelig organisering og omfang av den gjenværende utbyggingen.

Hver leilighet får sin egen balkong eller terrasse og det blir opparbeidet hyggelige omgivelser rundt leilighetsbyggene. Interne gater/gatetun i boligområdet skal ha begrenset biltrafikk og utformes på fotgjengernes premisser, og skal egne seg for lek og opphold for barn i alle aldre. For mer informasjon om standard/innhold for hver av leilighetene vises det til romskjema i prospekt.

## **TOMT**

Fellestomt, 3100 kvm

Neselva Hageby ligger omkranset av Neselva med elven og grøntområder på flere sider. Det er lagt vekt på store og luftige grønne uteområder. Her vil det bli tilrettelagt for et levende bomiljø med grønne lunger. Fra Bergerveien vil det etableres et gatetun tilrettelagt for opphold og lek. Mot vest vil gatetunet være tilknyttet en aktivitetsplass for store og små. I tillegg er det en gangbro over Neselva som fører mot Billingstad stasjon, som ligger med en gangavstand på ca. 500 meter. Mot sydøst fører gatetunet til nærsenteret på Vestre Billingstad.

Hus O skal oppføres på eiendommen gnr. 32, bnr. 16 i Asker kommune. Bnr. 16 skal fradeles/grensejusteres og

eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. I tillegg utgjør parkeringskjelleren en egen eiendom i bnr. 298. Det samlede tomteareal for bnr. 16 er ved salgsstart registrert i matrikkelen å være 16 753 m<sup>2</sup>, men endelig tomteareal for hus I, O og H er antatt å bli ca. 3 100 m<sup>2</sup>. Tomteareal for Soltorget som vil ligge i tilknytning til Hus O utgjør ca. 500 m<sup>2</sup> og inngår ikke i tomtearealet til sameiet. Selger tar forbehold om det endelige tomteareal. Sameiets tomt opprettes med eget matrikkelnummer som vil bli seksjonert, hvor hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen.

## **ADKOMST**

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

Fjerde byggetrinn i Neselva Hageby vil ligge sør-øst for byggetrinn 3.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## **SKOLE/BARNEHAGE**

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Entré, bad, stue/kjøkken, soverom. Utgang til balkong på 9 kvm fra stue.

Det medfølger en bod i kjeller på 5 kvm.

### **BYGGEMÅTE**

Informasjon om byggemåte er hentet fra originalt prospekt som ligger vedlagt til salgsoppgaven.

### **GENERELT**

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene. (Dette gjelder bl.a. planløsning, fasader, utomhus, tekniske løsninger, garasjeanlegg m.m.). Herunder endringer som følge av pålegg fra myndighetene, eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav, eller endringer i disse. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger og utforming i den grad det ikke forringer den generelle standarden på prosjektet.

### **KONSTRUKSJON**

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadeveggene utføres dels med stål og treverk. Utvendige fasader vil hovedsakelig kles med tegl/ panel/fasadeplater.

Rekkverk hvor det er påkrevet oppføres iht. forskriftene. Utbygger står fritt til å velge materialer og utførelse. Terrasser, balkonger og markterrasser leveres med tremme-gulv i trykkimpregnert tre.

#### **STANDARD INNVENDIG**

Det presiseres at salgsprospektet ikke er bindende for leilighetens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det som nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

#### **INNVENDIGE OVERFLATER**

Gulv: 1 stavs eikeparkett, hvitpigmentert. Fliser på bad. Vegger og himling: Malt.

#### **INNVENDIG TAKHØYDE**

Takhøyde innvendig vil være ca 2,60m. Enkelte steder vil det være bærebjelker i himling og steder som er senket pga. ventilasjon eller andre tekniske føringer. Dette innebærer redusert takhøyde.

#### **NEDFORET HIMLING / INNKASSING**

Tekniske rørføringer og ventilasjonskanaler vil i varierende grad bli montert i taket og langs vegger i innkassinger. Nedføringer/innkassinger i oppholdsrom som en følge av rør-/kanalføringer, vil bli utført med gipsplater eller prefabrikerte L-profiler. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonene blir montert. Innkassing for ventilasjon over kjøkken, vil løses med kjøkkenfronter alternativt malt gips.

#### **KJØKKEN**

Det leveres moderne, glatt kjøkkeninnredning fra anerkjent leverandør med integrerte hvitevarer fra anerkjent leverandør. Hvite fronter med slett overflate og laminat benkeplate. Håndtak i stål på underskap og push-up løsning på overskap. Innkassing over skap for å dekke kanaler fra volumhette/slimline vil forekomme. Der det ikke er behov for innkassing grunnet kanaler, går ikke kjøkken til tak. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålvaske, ettgreps blandebatteri og volum eller slimline hette over komfyr. Det presiseres at plantegningen kan avvike med tanke på innredningen som leveres. Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser nødvendigvis ikke den reelle leveransen.

#### **GARDEROBER/INNVENDIG BOD**

Det er avsatt plass til garderobeskap i leilighetene, men garderobeskap leveres ikke. Noen leiligheter har innvendig bod/walk-in garderobe i leiligheten i tillegg til sportsbod i kjeller.

#### **BAD**

Det leveres vegghengt WC og dusjarmatur montert på vegg. Det leveres videre skuffeseksjon med hvite glatte fronter, heldekkende servantplate. Speil med lys og stikkontakt på vegg. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetningen er at det kun benyttes kondenstørketrommel). Det leveres keramiske fliser i størrelse 60x60 cm på gulv, og keramiske fliser i størrelse 30x60 cm på vegger. Nedsenket

dusjnise med 10x10 cm fliser. Det blir forskriftsmessig terskel med nivåforskjell fra bad til tilliggende rom. Det leveres prefabrikerte våtromsmoduler og/eller plassbygde bad. Plassering av baderomsinnredning, toalett og dusj kan avvike fra tegninger/illustrasjoner avhengig av hva slags løsning som velges. Badene leveres med moderne fargepalett i beige med vegghengt toalett og dusjnise med glassdører.

#### **VINDUER/VINDUSDØRER**

Det leveres vinduer og karmen, ferdigbehandlet fra fabrikk. Vinduene er beslått utvendig med aluminium. Det er tilrettelagt for valg av solskjerming på solutsatt fasade som tilvalg.

#### **INNVENDIGE DØRER**

Det leveres hvite dører med hvite karmen. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk, med dørhåndtak i stål/børstet utførelse.

#### **HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET**

Hovedinngangsdør leveres i fabrikk malt utførelse med FG-godkjent sikkerhetslås. Det leveres ikke med kikke-hull.

#### **GULVLISTER/GERIKTER/TAKLISTER**

I rom med eikeparkett leveres eik gulvlister (vaskelist) eller fabrikkmalte hvite gulvlister. Alle utføringer/gerikter rundt dører leveres ferdig lakkert/malt fra fabrikk. Det vil bli synlige spikerhoder eller skruehoder i listverk, gerikter og utføringer. Taklister leveres ikke. Vindussmyg gipses.

#### **DIVERSE UTSTYR**

Det leveres brannslukningsutstyr iht. forskrifter. Husbrannslange på kjøkken, alternativt brannslukningsapparat.

#### **BALKONGER**

Impregnert trebord på balkonger og terrasser. Rekkverk: Det leveres ulike løsninger på balkongene. Glassrekkverk, glassrekkverk med trespiler og/eller beslag/tegl.

#### **VENTILASJON**

Det leveres separate balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Lydventiler kan/vil bli montert i yttervegg der dette eventuelt er nødvendig, disse bygger noe ut fra innvendig veggflate.

#### **ELEKTRISK**

Elektrisk anlegg ligger skjult i leiligheten, bortsett fra fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i innvendige boder eller mot brannskille/lydvegger. Alle elektriske punkt er plassert på vegg, takpunkt monteres ikke. Elektrisk gulvvarme på bad. Ved tilvalg vil planlagte stikkontakter ikke flyttes eller fjernes, det vil kun bli tillagt nye.

Komfyrvakt leveres til hvert kjøkken.

#### **SANITÆR**

Det monteres ett-greps blandebatterier. Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk med lekkasjestopper og opplegg for vaskemaskin som anvist på tegning.

#### **TV, TELEFON OG BREDBÅND**

Leilighetene leveres med 2 stk. uttak for TV, Radio og Internett. 1

uttak i stuen og 1 uttak på hovedsoverom. Punktet leveres ferdig med signaler fra GlobalConnect eller tilsvarende. Utbygger vil på vegne av sameiet tegne en 3-5 års kontrakt for signalleveranse og kollektiv grunnpakkeavtale for TV og Internett til alle leilighetene. Den enkelte kjøper kan selv ta kontakt med aktuell leverandør og abonnere på/betale for ytelser utover det som inkluderes i den "kollektive grunnpakken".

#### **TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG**

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av rørføringer bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det blir levert sprinkleranlegg. Det vil bli levert sprinklerhode for bolig, skjult med dekklokk. Sprinklerrør vil ligge i dekke, kasse, eller over himling.

#### **INNGANGSFORHOLD**

Det er inngang til de forskjellige trapperommene fra bakkeplan som vist på utomhusplan med innvendig trapp og heis til alle plan. Noen av leilighetene i første etasje har egen inngang, mens øvrige leiligheter har adkomst fra innvendig trapperom.

#### **HEIS**

Heis direkte opp fra parkering/bod etasje og til alle boligetasjer.

#### **PORTTELEFON**

Det monteres ringetablå med videoovervåkning ved inngangsdør med callinganlegg til hver leilighet. Det leveres fjernstyrt åpner til garasjeanlegg. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet. Monitor i leiligheter kan leveres som tilvalg.

#### **PARKERINGSETASJE**

Leveres med støvbundet overflater og oppmerkede parkeringsplasser. Det etableres p-plasser i parkeringskjeller. Ladestasjon til El. bil som tilvalg.

#### **BRUKSAREAL**

Bruksareal: 40 kvm

Oppgitt areal er hentet fra entreprenør/utbygges sitt prospekt. Boligen er under oppføring og er derfor ikke oppmålt.

#### **BODER**

Det leveres 1 stk. sportsbod til hver leilighet. Bodene ligger i felles bodanlegg i kjeller. Bodene deles opp med nettingvegger med åpning mot tak og dør. Bodene er klargjort for kjøpers egen montering av hengelås. Sportsbod ligger i felles bod-anlegg i kjeller som deles opp med nettingvegger og er klargjort for kjøpers egen montering av hengelås.

## **Standard**

#### **STANDARD**

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til originalt prospekt fra utbygger som er vedlagt salgsoppgaven.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Før boligen kan overtas av kjøper skal det foreligge midlertidig

brukstillatelse eller ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest besørger av utbygger (Selger i den kontrakten kjøper trer inn i). Kjøper har ingen plikt til å overta boligen eller innbetale oppgjør for boligen, før boligen er klar til overtakelse og det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er ikke tillatt å ta en bolig i bruk uten at det minimum foreligger midlertidig brukstillatelse.

## **Energi**

#### **OPPVARMING**

Oppvarming skjer ved vannbåren gulvvarme. Bad er utstyrt med elektriske varmekabler. Alle leiligheter vil ha egne separate energimålere.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke

## **Økonomi/drift**

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er ifølge kommunen ikke eiendomsskatt i Asker kommune per 2023, men Selger tar forbehold om at kommunen kan innføre dette før overtagelsesdato.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 1 400,- pr.mnd.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

#### **FORMUESVERDI**

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### **SAMEIE**

Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 93 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. I tillegg kommer eget sameie for parkeringskjeller. Antall boligselskap og seksjoner kan eventuelt bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

#### **Fellesareal/utomhus/infrastruktur**

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv. ferdigstilles av Selger samtidig med boligene. Utomhusarealene tilhørende det enkelte bygg og sameie i byggetrinnet ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år). På den private hagen (utenfor plattingen) vil det være varierende helning på terrenget. Dette vil kunne gi varierende bruksforhold av privat hage utenfor platting. Selger tar også forbehold om endelig arealangivelse frem mot overtagelse, ettersom oppgitte arealer er basert på estimater. På utbyggingseiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet og eventuelt data/tv/telefon og andre ledninger. Disse felles ledningene vil kunne gå over eiendommen i dette byggetrinnet og andre eiendommer i tidligere byggetrinn og/ eller senere salgstrinn. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at den enkelte eiendom vil få tinglystnødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter for sameiet dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

#### **Velforening**

Selger vil etablere en Huseierforening på vegne av hele Neselva

Hageby. Denne vil inneholde bestemmelser om vedlikehold, drift m.m. I tillegg etableres «Vestre Billingstad Fellesarealsameie» som vil bestå av felles adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad. Eiendommen(e) vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til huseierforeningene eller selskapene som eier fellesareal innenfor prosjektets delfelt og ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne. Kostnader i forbindelse med huseierforeningen og fellesarealsameiet er ikke inkludert i felleskostnadene og er estimert til kr 100,- per seksjon per måned. Det tas forbehold om endringer i det stipulerte beløpet, da dette er basert på erfaringstall.

#### **Vedtekter**

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for boligsameiet, garasjesameiet og Huseierforeningen og disse følger vedlagt kontrakt. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Forretningsførsel vil være gjennom OBOS Eiendomsforvaltning AS.

#### **STYREGODKJENNING**

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## **Diverse**

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### **ANNET**

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter. Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen/situasjonsplanen. Illustrasjoner i prospekt og annet salgsmateriale som bilder etc. er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges kontrakt, så som møblering, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, etc. Beplantning, blomster, innredninger, tepper, møbler, markiser og annet tilbehør som ikke er beskrevet, leveres ikke. Videre kan vindusplasseringen, størrelsen på

vinduene, slagretningen, samt størrelsen på dørene i den enkelte bolig avvike fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Tegninger gjelder foran illustrasjoner. Standard/utstyr som leveres fremgår av leveransebeskrivelsen og romskjema i prospektet. Det kan/vil bli enkelte synlige kabler/ledninger langs vegger for el. opplegg, tele og TV.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Ev. stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke dersom ikke annet er avtalt. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter. Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet/velforening, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste med vilkår uten varsel på usolgte boliger og eventuelle parkeringsplasser/boder. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser. Inntil alle eiendommer som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjeller er ferdigstilt, innehar utbygger alle nødvendige rettigheter til eiendommen, herunder grunnbokshjemmel.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Selger og Kjøper har ingen krav mot hverandre dersom boligareal skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal. Det tas generelt forbehold om myndighetenes behandlingstid og eventuelle forsinkelser i forhold til utbyggingen og fremdriften.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering. Kjøper er innforstått med at utbyggingen av Vestre Billingstad vil pågå over flere år, og området står foran en storstilt transformering. I tillegg skal Asker kommune gjennomføre større infrastrukturiltak. Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med ved utbyggingen av Vestre Billingstad også etter at innflytting har funnet sted.

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha

gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er folketrygdens grunnbeløp).

Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommen er: 32/16:

15.07.1972 - Dokumentnr: 409068 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:3025 Gnr:32 Bnr:16 Overført fra: Knr:3025 Gnr:32 Bnr:121 Gjelder denne registerenheten med flere Servituten omhandler overdragelse av bnr. 120 og 121 samt bestemmelser rundt vann og kloakk.

18.05.2018 - Dokumentnr: 777765 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighetshaver allmennheten Ferdseletsretten gjelder til fots og på sykkel Gjelder denne registerenheten med flere Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune Org.nr: 920 125 298 Servituten omhandler ferdselsrett for allmenheten over eiendommen. Ferdseletsretten gjelder til fots og på sykkel.

12.06.2020 - Dokumentnr: 2586097 - Bestemmelse om nettstasjon Rettighetshaver: Elvia AS Org.nr: 980 489 698 Stedvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse Bestemmelse om transport og ferdsel Bestemmelse om byggeforbud og beplantning Gjelder denne registerenheten med flere Mellom Elvira AS og Sandekra AS er det inngått slik overenskomst om rettighetsserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/ luftledningsnett. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/ luftledningsnett, samt nødvendig adkomst i forbindelse med dette. Sandekra AS må innhente skriftlig tillatelse av netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjon enn 5 meter.

05.11.2020 - Dokumentnr: 3287379 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Billingstad Energi AS Org.nr: 921 660 944 Gjelder denne registerenheten med flere

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune  
Org.nr: 920 125 298  
Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør

07.07.2021 - Dokumentnr: 838488 - Jordskifte  
Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD  
Oslo og Østra Viken Jordskifterett  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten omhandler ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett.

11.03.2022 - Dokumentnr: 277994 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme  
Rettighetshaver: Sandekra AS  
Org.nr: 980 916 871  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten omhandler rett til å koble seg på fjernvarmeanlegget og adkomstrett til dette.

11.03.2022 - Dokumentnr: 278773 - Bestemmelse om vann/kloakk, Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, Bestemmelse om adkomstrett og Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr: 3025, Gnr: 32, Bnr: 283, Fnr: 0 Snr: 1-125  
Rettighetshaver: Knr: 3025, Gnr: 32, Bnr: 288, Fnr: 0, Snr: 1-94  
Rettighetshaver: Knr: 3025, Gnr: 32, Bnr: 289  
Bestemmelse om renovasjonsbeholdere  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om sykkelparkering  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten omhandler sambruksrett samt adkomst til felles renovasjonsbeholdere på eiendommen, rett til adkomst gjennom kjelleren ifm. inn- og utkjøring av denne med flere bestemmelser.

11.03.2022 - Dokumentnr: 279363 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Asker kommune  
Org.nr: 920 125 298  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune  
Org.nr: 920 125 298  
Servitutten omhandler gjensidige rettigheter for hjemmelshaver av bnr. 288 og bnr. 289 til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer. Videre gis det også rettigheter til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense, gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer, rett til adkomst gjennom kjelleren, rett til adkomst til eksisterende renovasjonsbeholdere, sykkelparkering med mer.

24.08.2022 - Dokumentnr: 908624 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over hverandres eiendommer (bnr. 16, 295, 296, 297 og 298).

24.08.2022 - Dokumentnr: 908624 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten omhandler gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer (bnr. 16, 295, 296, 197 og 298).

24.08.2022 - Dokumentnr: 908624 - Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten omhandler gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg.

24.08.2022 - Dokumentnr: 908624 - Bestemmelse om adkomstrett  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten omhandler at bnr. 16 gir bnr. 295, 296, 297 og 298 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer. Videre gir bnr. 298 rett til adkomst gjennom kjelleren i forbindelse med inn og utkjøring av denne for bnr. 289.

24.08.2022 - Dokumentnr: 908624 - Erklæring/avtale  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten omhandler at bnr. 16 gir bnr. 295 og 296 rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde, samt ha adkomst til renovasjonsbeholdere.

03.10.2023 - Dokumentnr: 1078116 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler for nettselskapet  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler, herunder restriksjoner mot bebyggelse nærmere nettstasjonen enn 5 meter uten skriftlig tillatelse fra nettselskapet  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten omhandler avtale vedrørende rettigheter for frittstående nettstasjon, med flere bestemmelser  
Rettigheter:

15.07.1972 - Dokumentnr: 409068 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 16  
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 120  
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 288 Fnr: 0 Snr: 1-94  
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 289  
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 295  
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 296  
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 297  
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 298  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 121  
Servitutten omhandler gnr. 32 bnr. 16 sin rett til å koble

seg inn på vann og kloakkledning som tilhører eier av bnr. 120 og 121.  
31.07.2002 - Dokumentnr: 22548 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 275  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Eiendommen gnr. 32 bnr. 16 er sikret bruksrett (atkomstrett) over eksisterende og fremtidig areal av gnr. 32 bnr. 275 som følger av servitutten.

Gnr. 32 bnr. 275 skal registreres som felles eiendom med: en ideell ½ på parsell gnr. 32 bnr. 104 og en ideell ½ på parsell gnr. 32 bnr. 274.

11.03.2022 - Dokumentnr: 278773 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 289

Servitutten omhandler gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer for tilgang til egen eiendom (bnr. 288 og 289).

11.03.2022 - Dokumentnr: 278773 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3025 Gnr:32 Bnr:288 Snr:1-94

Bestemmelse om renovasjonsbeholdere

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2022 - Dokumentnr: 277994 - Bestemmelse om

jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme

Rettighet hefter i: Knr: 3025, Gnr: 32, Gnr: 289

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler rett til å koble seg på fjernvarmeanlegget

## UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

## VEI/VANN/KLOAKK

Prosjektet vil bli tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnett via felles private stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Veirett over privat vei vil bli tinglyst i forkant av overlevering.

Området er under utbygging, og det må påberegnes midlertidig atkomst til kjeller og eiendommen etter innflytning. Dette vil også kunne gjelde forbi eiendommen til andre utbyggingsfelt i Neselva Hageby, og til området er ferdig utbygget. Sameiet plikter å medvirke til dette.

## REGULERING

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av Områdereguleringsplan for Vestre Billingstad, planid O220 2014003 med ikrafttredelse 30.01.2018. Eiendommen er også omfattet av Kommunedelplanen Holmen - Slependen med ikrafttredelse 29.01.2013 og Kommuneplan Asker 2023-2035 med ikrafttredelse 13.06.2023.

Området er regulert til bl.a. boligbebyggelse-blokkbebyggelse, gang-/sykkelvei, gatetun, naturområde-grøntstruktur, turvei, barnehage med mer. Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i bl.a. rammesøknad. Rammetillatelse for prosjektet er gitt per 16.05.2022. Rammetillatelsen er utformet iht. gjeldende reguleringsplan uten dispensasjon, men selger opplyser om at det kan søkes om dispensasjon på et senere tidspunkt vedr. bl.a. plassering av avfallsbeholdere.

Områdeplanen for Vestre Billingstad er en av Askers største reguleringsplaner. Området bygges ut etappevis der planforslaget legger til rette for et nytt boligområde i Asker med opptil 1 640 boenheter. Utbygging av området vil skje i faser og den konkrete utbyggingstakten avhenger stort sett av markedet og skole- og transportkapasiteten. Kjøper gjøres særlig oppmerksom på utbygging øst for dette byggetrinnet, hvor blant annet Ferd Eiendom planlegger å oppføre over 400 boliger med salgsstart i midten av 2024. Det henvises for øvrig til områdeplanen med tilførende plankart for nærmere informasjon. Det kan forekomme enkelte midlertidige adkomstveier i forbindelse med utbyggingen av senere bygge- eller salgstrinn. Skjøtselsplan for Vestre Billingstad kan fås fra megler etter forespørsel.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i avtalen som selger (kjøper1) har gjort med utbygger/entreprenør om rett til fast eiendom med bolig under oppføring. Overtakelse av boligen reguleres av den kontrakten kjøper trer inn i.

Selger har vedtatt igangsetting og siste frist for ferdigstilling av boligen er satt til 20.09.2025. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar til overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt. Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet. Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt. Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for



ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

#### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 2 800,- (Oppstartskapital)

kr 6 320,- (Dokumentavgift av tomteverdi)

kr 45 000,- (Transportgebyr)

-----  
kr 55 360,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 855 360,- (Totalpris inkl omkostninger)

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Merverdien og eventuelt transportgebyr skal innbetales til EIE Ensjø AS sin klientkonto ved kontraktsinngåelse.

Merverdien og transportgebyret vil bero på meglers klientkonto inntil kjøper har fått hjemmel til boligen. Når kjøper har fått hjemmel til boligen vil merverdien og transportgebyret bli utbetalt til selger (kjøper 1). Opptjente renter på merverdien tilfaller kjøper av kontrakten.

Den resterende del av kjøpesummen (kjøpesum for bolig i hht. opprinnelig kjøpekontrakt, eventuelle tilvalg og omkostninger) skal innbetales ved overtagelse av boligen, jf. bestemmelsene i kontrakten som transporteres. Oppgjør for kjøp av boligen gjennomføres av

Det er stilt entreprenørgaranti i tråd med bustadoppføringsloven § 12 beregnet av opprinnelig kjøpesum. det blir ikke stilt ny garanti beregnet av merverdien.

Dersom kjøper 2 er forbruker, faller plikten til å betale merverdien bort dersom entreprenøren ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven §1-1 fjerde ledd. kjøper 1 har likevel ikke noe ansvar for mangelfull eller forsinket levering fra selgers side, og kjøper plikter å betale hele merverdien i disse tilfellene. dette gjelder selv om mangler/forsinkelser er vesentlig og gir kjøper 2 rett til å heve kontrakten med selger.

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Innhenting av servitutter (per stk) (Kr.290)

Markedspakke 1 (Kr.19 900)

Oppgjør (Kr.8 300)

Tinglysning sikringspant selveier (Kr.500)

Transaksjonskostnad elektronisk signering (BankID) (Kr.390)

Tilrettelegging (Kr.14 000)

Fastprovisjon ved salg av kontraktsposisjon (Kr.44 660)

Innhenting av grunnbok (Kr.960)

Totalt kr. (Kr.89 000)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på rimelig vederlag for utført arbeid, samt dekning av pådratte utgifter til f.eks. innhenting av opplysninger, markedsføring/-pakke

#### **GARANTI**

Det er stilt entreprenørgaranti i tråd med bustadoppføringsloven § 12 beregnet av opprinnelig kjøpesum. Det blir ikke stilt ny garanti beregnet av merverdien. Frem til overtagelse skal garantien være på 3 % av vederlaget. Fra overtagelse og frem til 5 år etter overtagelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget i opprinnelig kjøpekontrakt (kjøpekontrakt mellom utbygger og kjøper 1).

Utbygger har stilt garanti etter bustadoppføringsloven § 47 for forskudd.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

91-24-0291

## **Kjøpsinformasjon**

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid

å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Prisantydningen som er oppgitt består av kjøpesum for boligen inkludert eventuelle tilvalg som kjøper 1 har bestilt hos utbygger (i hht. opprinnelig kontrakt), og kjøpesum for selve kontakten (merverdi). Merverdi til selger, kr 550 000, er prisantydning for kjøp av kontrakten, og det er denne som er utgangspunkt for budgivingen.

#### **LOVANVENDELSE**

Avtalen mellom kjøper 1 (selger av kontraktsposisjon) og kjøper 2 (ny kjøper), blir regulert av avhendings- og kjøpsloven. Den underliggende kontrakten som kjøper 2 trer inn i, blir regulert av bustadoppføringsloven.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

#### **EIE VEKST**

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

## **Megler**

#### **AVDELING**

Ensjø Eiendomsmegling AS

EIE Ensjø

Org. nr: 921542690

Gladengveien 24

0661 Oslo

Tlf: 22 34 34 64

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Salgsleder / Partner Granit Zumberi

#### **SAKSBEHANDLERE**

Granit Zumberi

EIE Ensjø

Eiendomsmegler / Salgsleder / Partner

Mob: 98 49 66 02 / E-post: [gz@eie.no](mailto:gz@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?

# LEILIGHET O 4

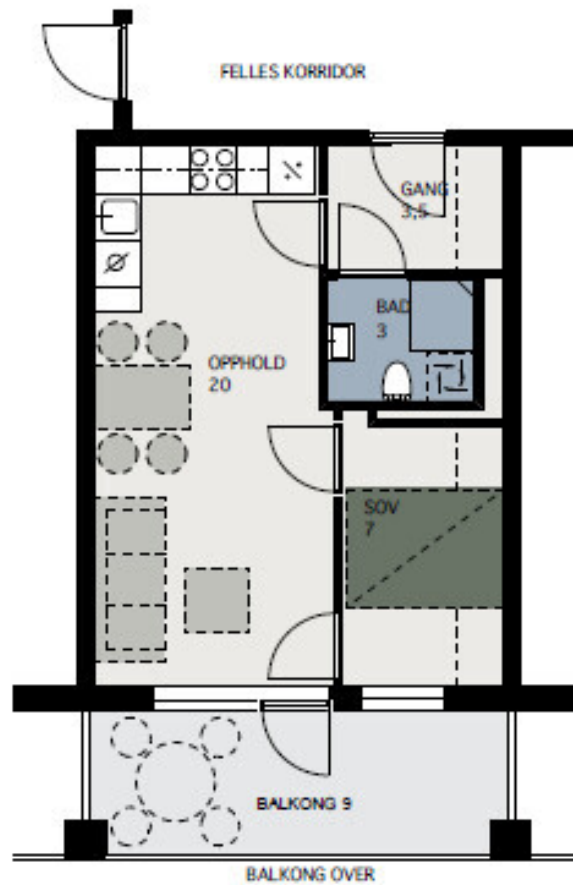
BRA- i 35 M2

BRA- e 5 M2

(bod i kjeller)

BRA total 40 M2

DATO: 30.01.24



0 1 2 3 4 5

**NESELVA HAGEBY**  
BYGGETRINN 4 - HUS O

H

I

O

**TOM EDVARSDEN**  
**ARKITEKTER**

THEAS KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO  
MOB 98 45 45 12 E-post: arkitekt@tomedwardsen.no

MÅL: 1:100

PLAN 2.ETASJE

**O4**

# INFORMASJON & DOKUMENTER





# NESELVA HAGEBY

ASKER

BYGGETRINN 4 - HUS 0



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





.....

# I Neselva Hageby bor du tett på naturen i fredelige og landlige omgivelser

.....







•••••

# Innhold

•••••

---

## Velkommen til Neselva Hageby

Side 9

---

## Billingstadutbyggingen - Et mangfold av tilbud

Side 14

---

## Nabolagsprofil

Side 18

---

## Din nye leilighet

Side 22

---

## Plantegninger og etasjeplaner

Side 43

---

## Landskapsplan

Side 80

---

## Leveransebeskrivelse og Eiendommens A til Å

Side 83

.....

# Neselva Hageby - ditt nye hjem på Billingstad

.....





**Velkommen til Neselva Hageby - ditt nye hjem beliggende meget sentralt på Billingstad, omkranset av grøntområder og med luftige grønne uterom mellom bebyggelsen.**

Neselva Hageby er en del av en større utbygging på Billingstad. Byggetrinn 4, hus 0 vil bestå av 32 moderne 2-4-roms selveierleiligheter fra 35-138 kvm. Totalt vil Neselva Hageby bestå av ca 480 leiligheter. Det blir moderne og effektive leiligheter av god kvalitet, samt flotte fellesområder. Med det utgangspunktet, ligger det til rette for hyggelige naborelasjoner og et godt miljø - her blir det flott å bo!



HUS O




HUS I

HUS H

.....

**Billingsstad  
og nærmiljøet**

.....



.....

**Å bo i Neselva  
Hageby vil si å ha  
fantastiske muligheter  
rett utenfor døren.**

.....



.....

## En del av Billingstad- utbyggingen

.....

Vestre Billingstad ligger i Asker Kommune midt mellom Asker og Sandvika. Området er på totalt 190 mål grensende til store grøntarealer i vest. Det er godt utbygget offentlig kommunikasjon i området.

Fullt utbygget vil Vestre Billingstad bli hjemplassen til rundt 4.000 mennesker i alle aldre fordelt på omlag 1.700 nye boliger med varierende størrelser og arkitektur. Denne utbyggingen blir den største i Asker, og kommunen har deltatt aktivt i planleggingen for å sikre sin visjon om å skape en helt ny bydel der folk skal trives.

Dette skal bli et urbant, landlig og attraktivt og levende boligområde hvor bokvalitet sikres gjennom fokus på gode og inkluderende uteområder. Frodige og grønne

tun og passasjer binder delområdene sammen. Uteområdene blir opparbeidet og beplantet og skal fungere som oppholdsrom og møteplass for store og små.

Hele utbyggingen vil bestå av tilsammen fire boligfelt og to felt avsatt til næring og barnehage. Barnehagen åpnet i 2022 og heter Vestre Billingstad Naturbarnehage. Den er en del av Læringsverkstedet.

Boligene har varierende størrelse og utforming som sikrer kjøpere i alle aldre og livsfaser.









.....

## Kort vei til det du er glad i

.....

Området har tilgang til flotte friluftsområder, og i tillegg strekker Neselva seg gjennom området som en grønn lunge. Neselva er en viktig elv for gyttested for sjørørret i Oslosfjorden.

Det vil bli bygget et nytt lokalt nærsenter på området i tillegg til butikker på Nesbru og Holmen Senteret.

Det har vært viktig i planleggingsfasen å tilrettelegge for en moderne boform med mulighet for å bo grønt og landlig med god kommunikasjon. Gangavstand til tog og buss med gode forbindelser til Asker, Sandvika og Oslo. Det er godt utbygget sykkelveinett som gjør det mulig å sykle til jobb eller til marka. Det er gangavstand til Billingstad skole, Nesbru Videregående











skole, og det kommer ny barnehage med ca. ti avdelinger grensende mot jordbruksarealene i vest.

På Vestre Billingstad åpnes det for en moderne og grønnere livsstil med blant annet godt tilrettelagt lademulighet for bil og sykkel.







Dette blir en helt ny grønn bydel med nytenkende arkitektur og løsninger som er skapt for å gi høy bokvalitet til mennesker i alle aldre.

På Billingstad Vest lever man godt i Asker!

## Transport

	Oslo Gardermoen	52 min 
	Oslo S Billingstad stasjon	21 min  12 min 
	Bergerveien	6 min 
	Miele Norge, Asker Enviro Bil, Nesbru	13 min  13 min 

## Sport og trening

	Nesbru videregående Mellom-Nes skole	9 min  18 min 
	Nr1 Fitness Nesbru Nesbru Trim & Helse	16 min  17 min 

## Varer og tjenester

	Kiwi Billingstad Joker Billingstad	9 min  14 min 
	Slependen senter Holmen Senter	23 min  6 min 
	Vitusapotek Nesbru Vitusapotek Slependen	17 min  24 min 
	Holmensenteret Vinmonopol Sandvika Vinmonopol	6 min  8 min 

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 9.2

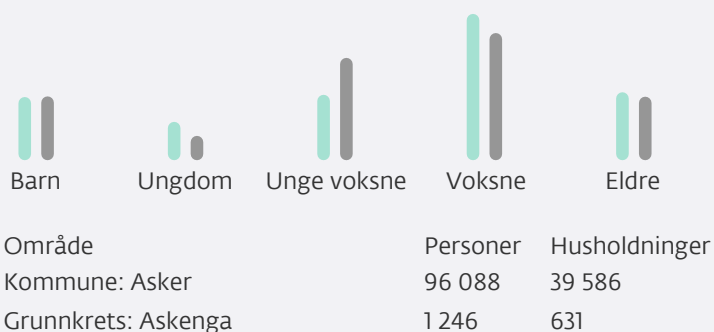
## Naboskapet

Godt vennskap 7.5

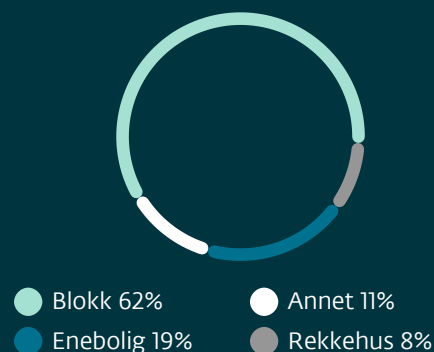
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 9.3


## Befolkning



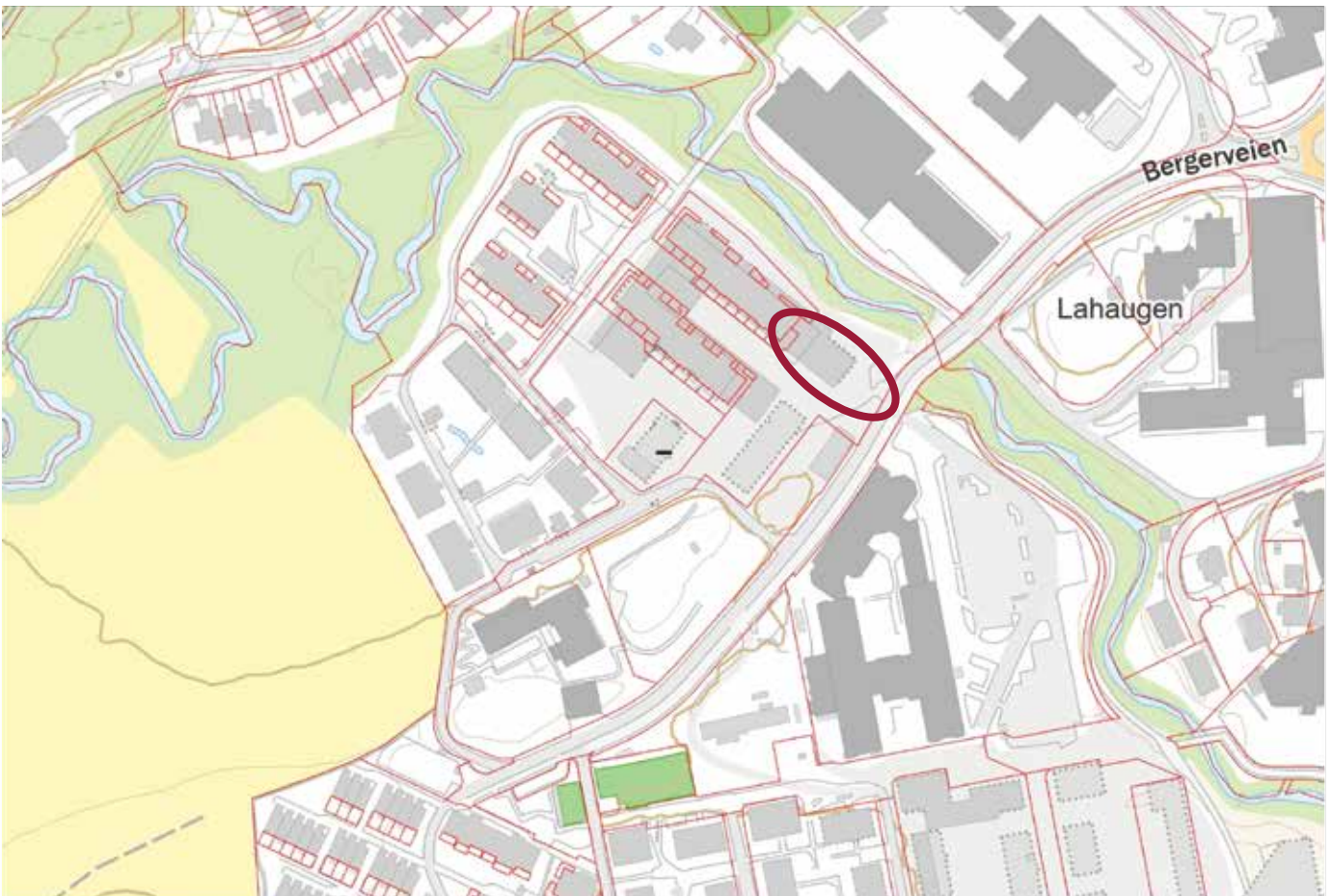
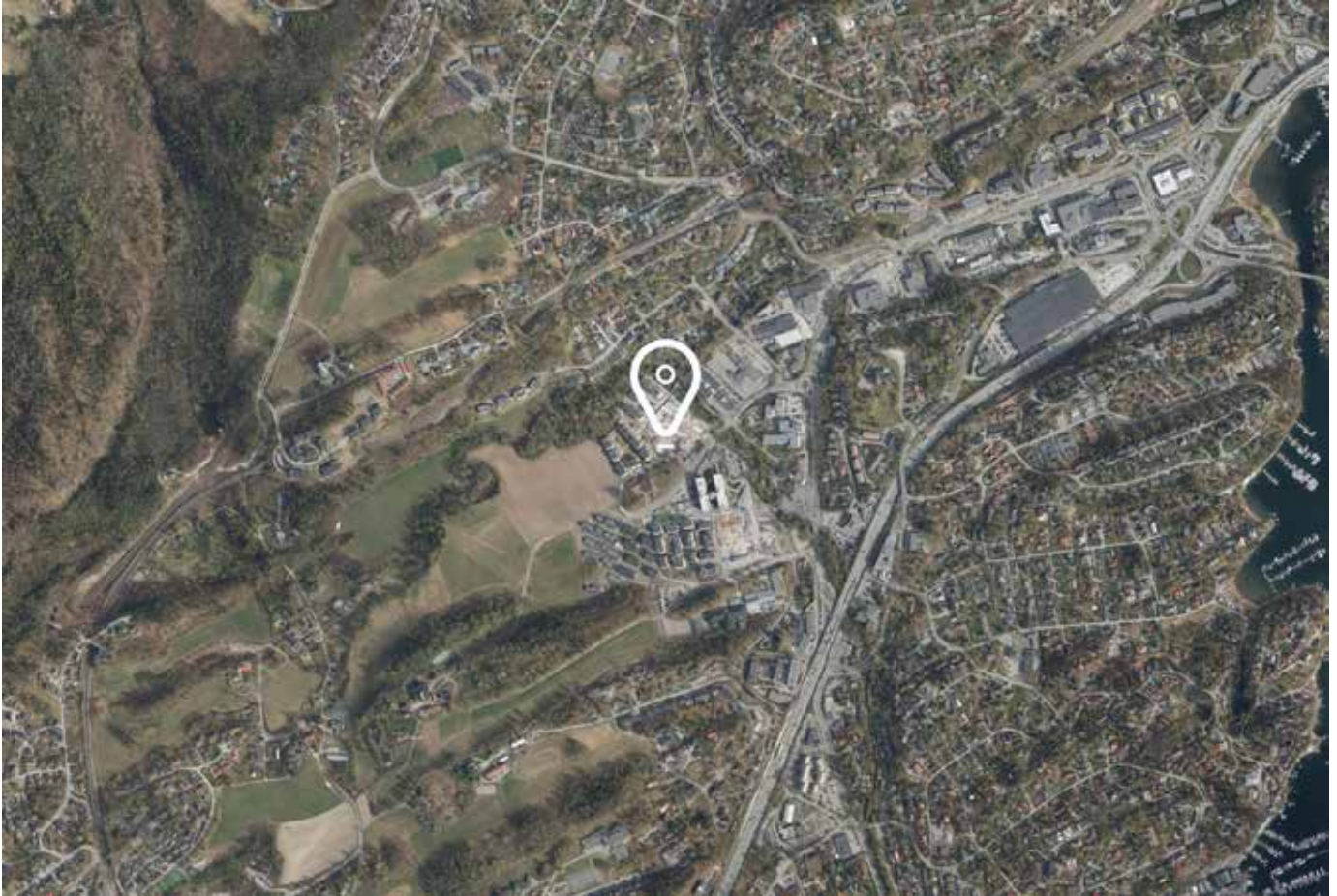
## Boligmasse



## Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Mellom-Nes skole	1-7 KL	24 KL	406	18 min 
Billingstad skole	1-7 KL	16 KL	301	21 min 
Steinerskolen i Asker	1-10 KL	12 KL	191	21 min 
Holmen skole	8-10 KL	4 KL	13	12 min 
Torstad ungdomsskole	8-10 KL	22 KL	438	19 min 
Landøya ungdomsskole	8-10 KL	25 KL	348	27 min 
Nesbru videregående skole	-	37 KL	715	9 min 
V. Billingstad bhg.	0-5 ÅR		138	5 min 
Holmentoppen barnehage	0-5 ÅR		14	10 min 

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjøre-/gåavstand. Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS, Geodata AS eller DnB Eiendom AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: SSB, Statens Kartverk, Nabolag.no, Geodata m.fl.  
Copyright © Finn.no AS 2023



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføringer, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Copyright © Finn.no AS 2023

.....

**I Neselva Hageby  
vil det være lett å  
trives!**

.....



Hus H. Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.



.....

# Leilighetene

.....



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.



.....

## Leiligheter for enhver smak og behov

.....

Den følelsen man får når man entrer en helt ny leilighet for første gang...  
...der alt er nytt er noe helt spesielt!  
Velkommen inn til ditt nye hjem i Neselva Hageby!

I Byggetrinn 4 Hus 0 blir det en god miks av leilighetstyper. Det blir 2-roms leiligheter fra 35-48 kvm, både effektive og praktiske, i tillegg til litt større for de som ønsker litt mer plass. Det blir 3-roms leiligheter på 53 kvm. 4-roms leilighetene ligger i toppetasjen og er hhv 114 kvm og 133 kvm. Begge med gode planløsninger og lyse og gode rom.

Alle leilighetene leveres med integrerte hvitevarer, stekeovn, komfyrtopp, oppvaskmaskin og integrert kjøøl/frys i lekker kjøkkeninnredning fra anerkjent kjøkkenleverandør.

Bad leveres med downlights som grunnbelysning - tidløst og bestandig. Baderom-

sinnredning leveres i hvit glatt utførelse i kombinasjon med servantbatteri fra Oras/Grohe eller tilsvarende, samt dusjnische med glassdører og lekre keramiske 60x60 cm fliser på gulv, 30x60 cm på vegg. I dusjnischen blir det 10x10 cm fliser.

Stue og soverom får hvitmalt vegger, og 1-stavs eikeparkett. Fra stuen er det utgang til balkong eller annen privat uteplass.

Alle rom får vannbåren gulvvarme bortsett fra bad som leveres med elektrisk gulvvarme.

Alle boligene får egen bod på 5 kvm i kjeller, og det er heis fra garasjen til etasjeplan.





.....  
**2-roms**  
.....







Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.



## 2-ROMS LEILIGHETER

2-roms leilighetene blir fra 35-48 kvm med gode og gjennomtenkte planløsninger. I tillegg får alle leilighetene egen bod på 5 kvm i kjeller.

Lekker kjøkken fra anerkjent leverandør med integrerte hvitevarer. Badet har lekke store beige fliser, og alle har plass til vaskemaskin.

Leilighetene i 1. etasje vil ha utgang til markterrasse og hage fra stue/kjøkken, mens leilighetene i øvrige etasjer vil ha utgang til balkong fra stue/kjøkken.



.....

# 3-roms

.....





Kun ment som illustrasjon. Det kan forekomme endringer i utvalg. Avvik vil foreklares.

**3-ROMS LEILIGHETER**  
3-roms leilighetene blir på 53 kvm.

Åpne stue- og kjøkkenløsninger skaper et luftig og fint oppholdsrom som er lyst og trivelig, takket være vinduer med godt lysinnslipp, og dør ut til balkong/hage.

Stuen blir romslig med god plass til både spisebord og sofakrok!

Leilighetene i Neselva Hageby har ekstra takhøyde på ca 260 cm, noe som gir ekstra god romfølelse.







Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.

.....  
**4-roms**  
.....





Kun med utsikt mot vann og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.

#### LEKRE TOPPLEILIGHETER

I toppetasjen blir det to stk 4-roms leiligheter på hhv 114 kvm og 133 kvm, som begge får gjennomtenkte løsninger og godt lysinnslipp gjennom store vinduer. Vi har lagt stor vekt på arkitektur, funksjonelle planløsninger og god standard. Leilighetene får direkte utgang til balkong fra stue/kjøkken til å nyte lange dager på.

Det blir 1-stavs eikeparkett med behagelig vannbåren gulvvarme. Leilighetene har balansert ventilasjonsanlegg. Ønsker man å sette eget preg på leiligheten, kan man velge egne farger som tilvalg.





Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.



.....

## Dagen starter og avsluttes på badet

.....

Badene leveres med moderne fargepalett i beige med vegghengt toalett og dusjnise med glassdører. På gulvet kommer lekre fliser i 60x60 cm, mens det på vegg kommer fliser i 30x60 cm. I dusjnisen blir det fliser på 10x10 cm.

Gulvene er flislagt og med behagelig gulvvarme.

Det leveres innfelt downlights i taket.

Det blir servant med skuffeseksjon, uten sokkel, med hvite glatte fronter.

Det monteres speil med lys på vegg over servant.

Det er avsatt plass til vaskemaskin/kondenstørketrommel på ett av badene i hver bolig.





Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.





.....

**Plantegninger**

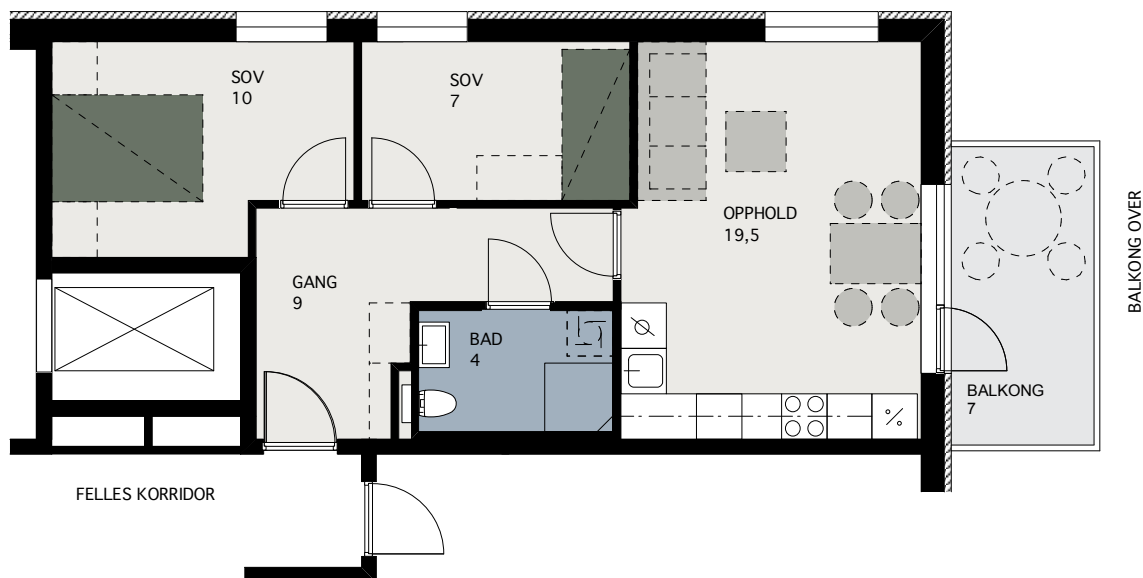
**Bygg O**

.....

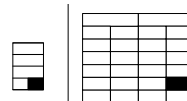
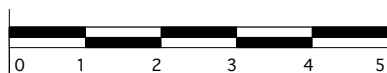
# 3-roms

01

BRA- i 53 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 58 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



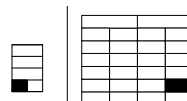
# 2-roms

O2

BRA- i 48 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 53 M2



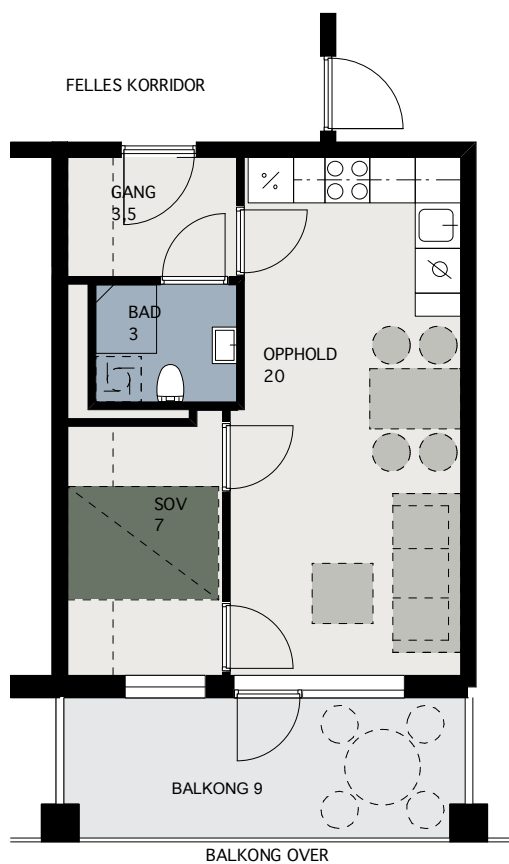
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



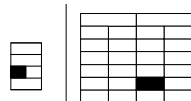
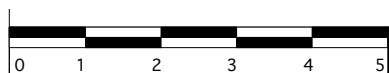
# 2-roms

03

BRA- i 35 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 40 M2



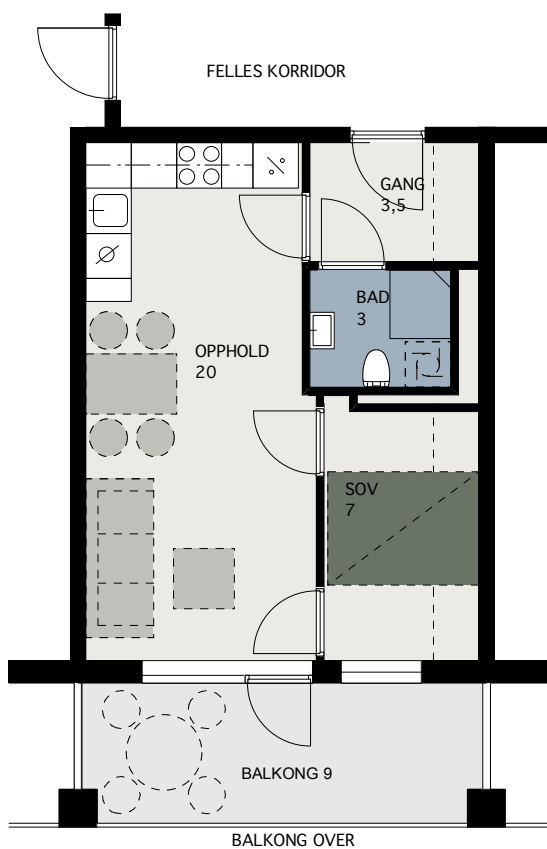
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



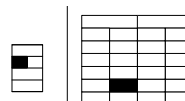
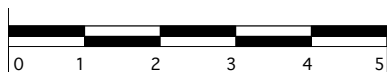
# 2-roms

O4

BRA- i 35 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 40 M2



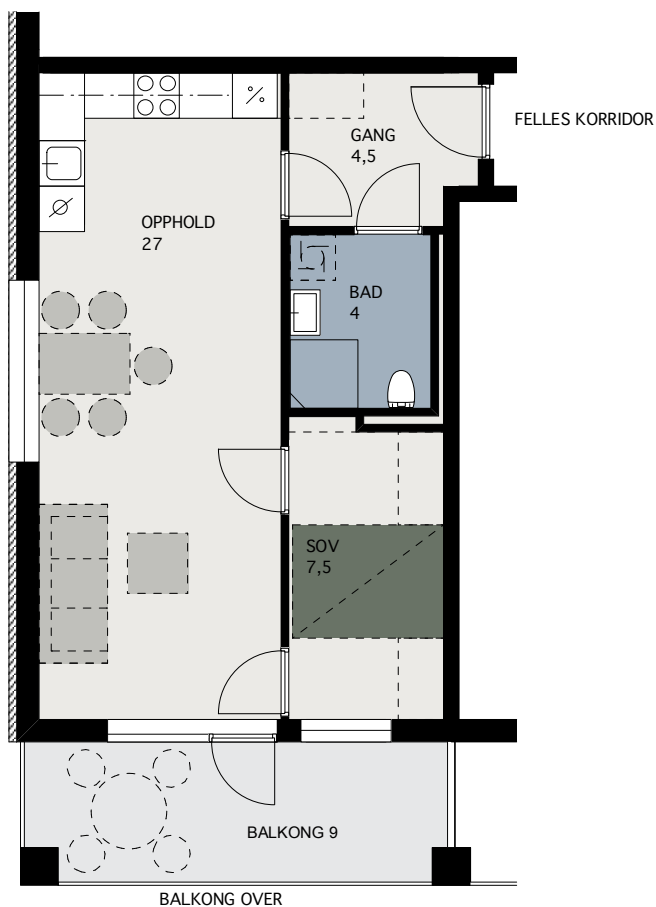
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



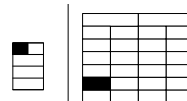
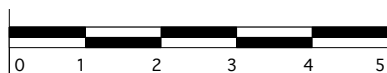
# 2-roms

05

BRA- i 46 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 51 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.





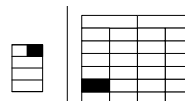
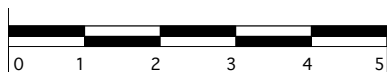
# 2-roms

O6

BRA- i 38 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 43 M2



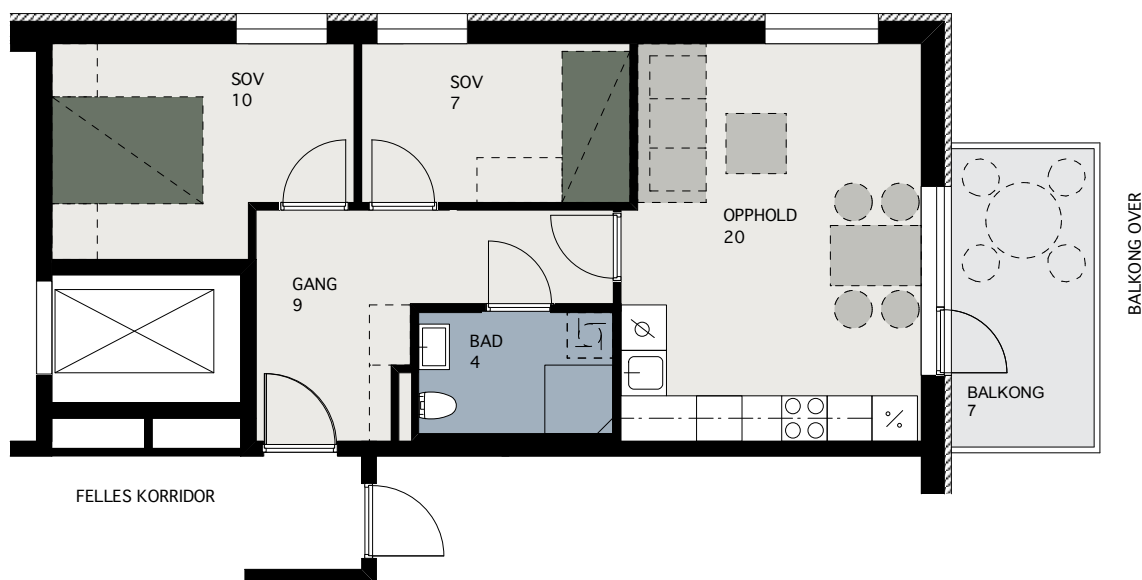
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



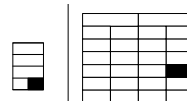
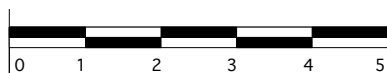
# 3-roms

07

BRA- i 53 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 58 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



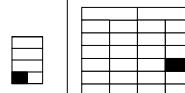
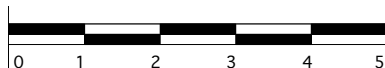
# 2-roms

O8

BRA- i 48 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 53 M2



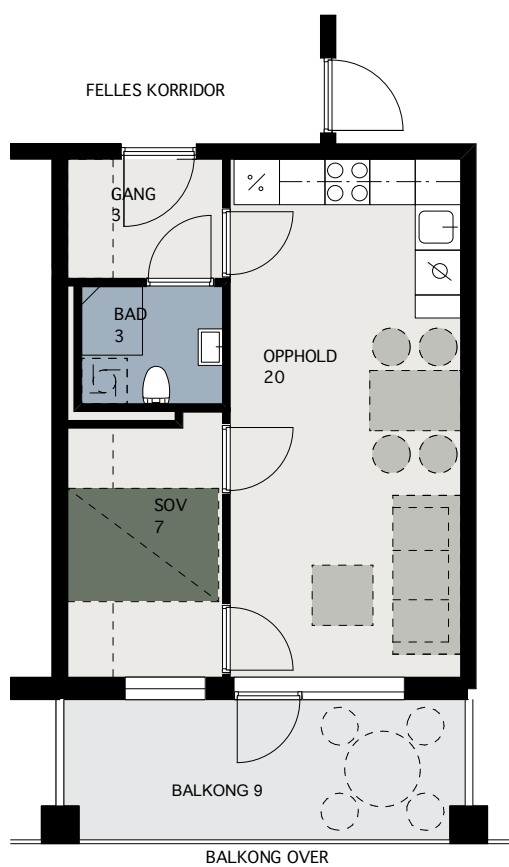
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



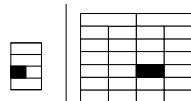
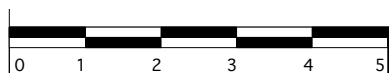
# 2-roms

09

BRA- i 35 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 40 M2



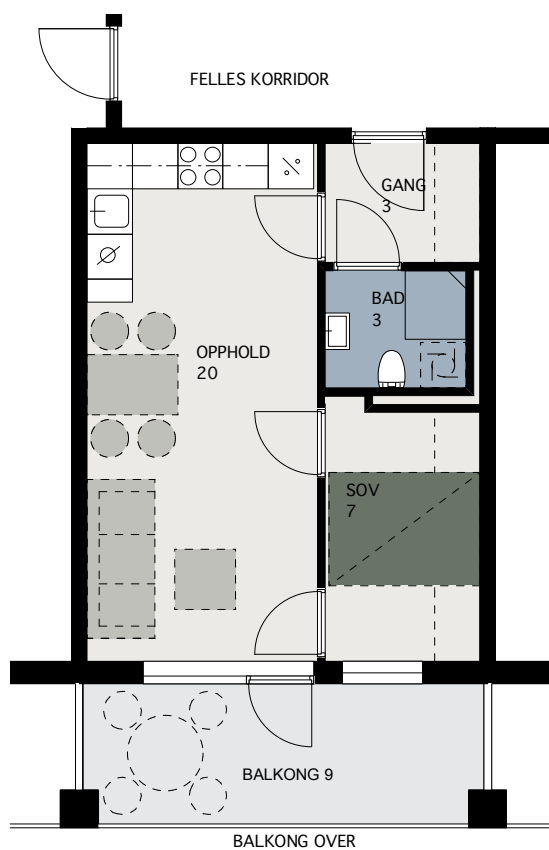
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



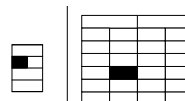
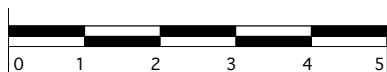
# 2-roms

O10

BRA- i 35 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 40 M2



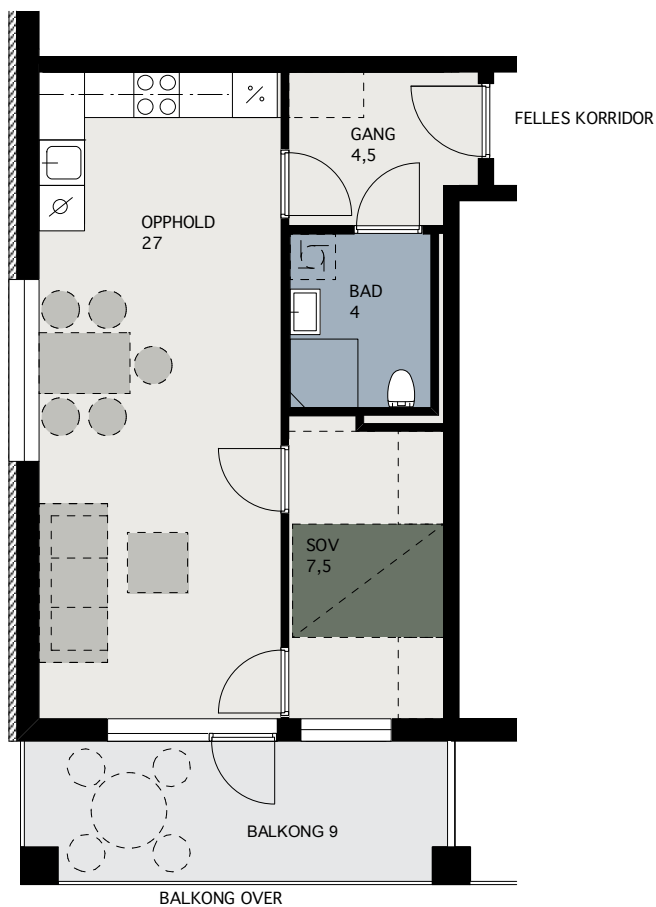
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



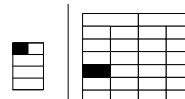
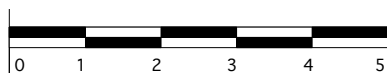
# 2-roms

O11

BRA- i 46 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 51 M2



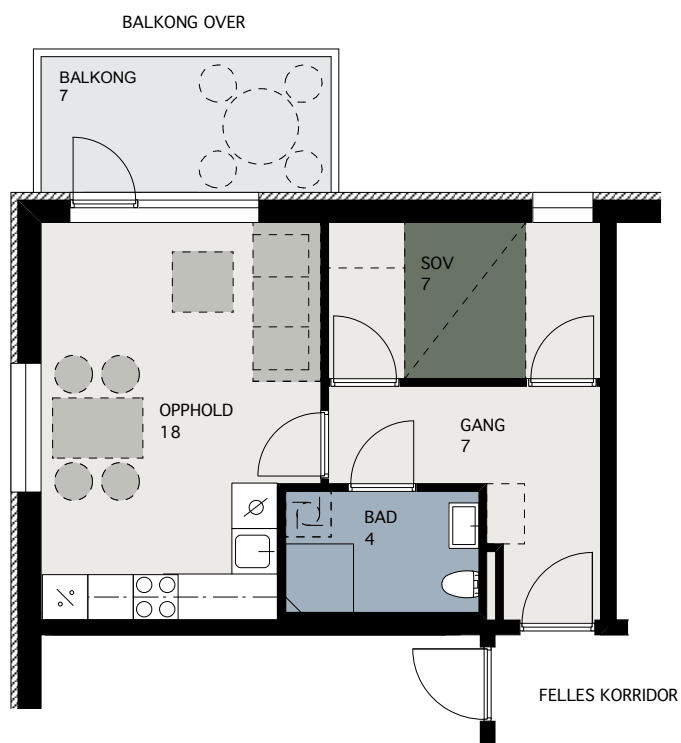
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



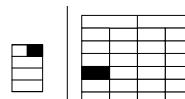
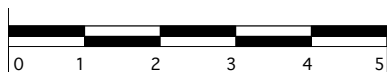
# 2-roms

O12

BRA- i 38 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 43 M2



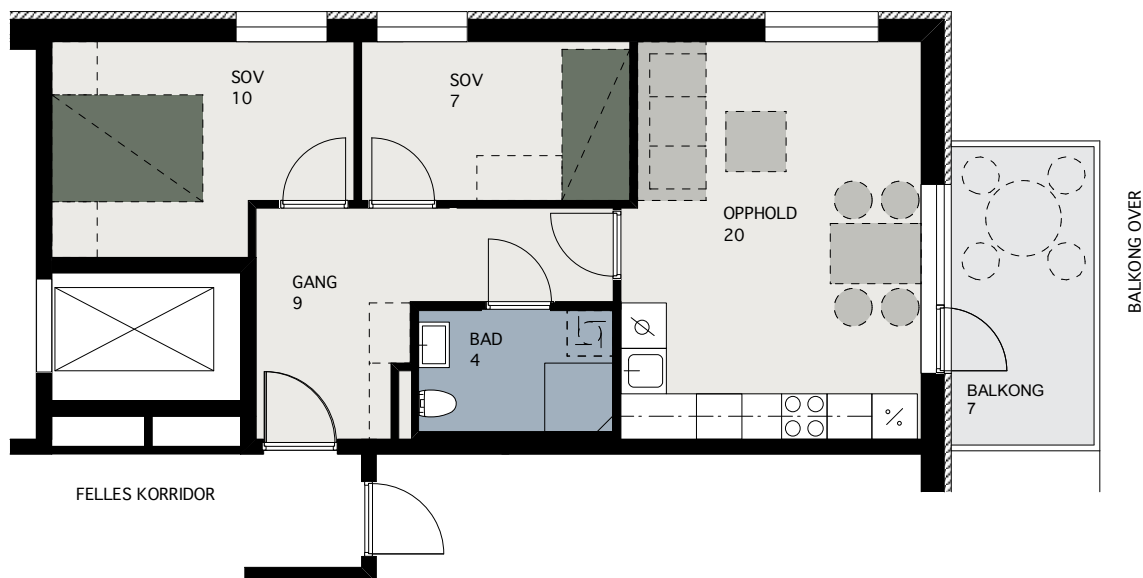
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



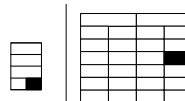
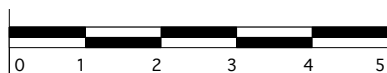
# 3-roms

013

BRA- i 53 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 58 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.





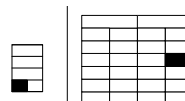
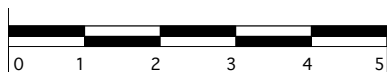
# 2-roms

O14

BRA- i 48 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 53 M2



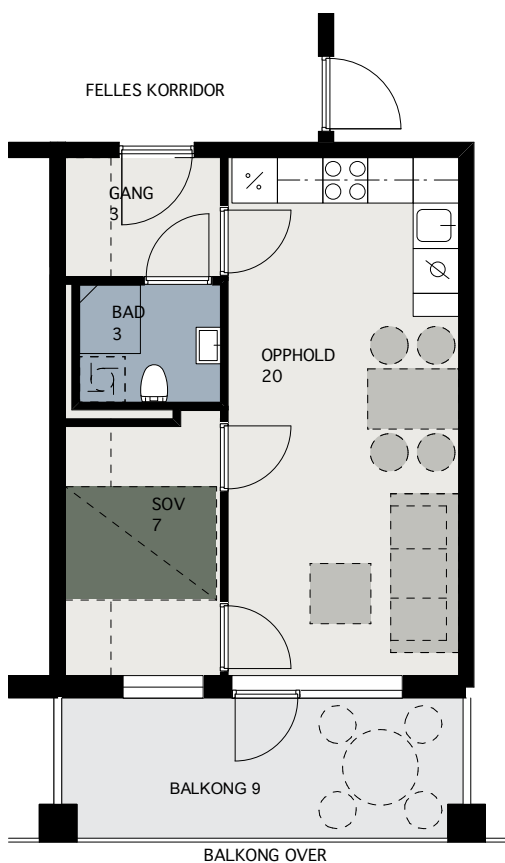
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



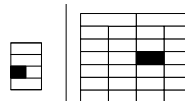
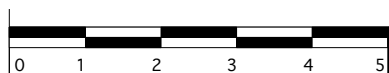
# 2-roms

O15

BRA- i 35 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 40 M2



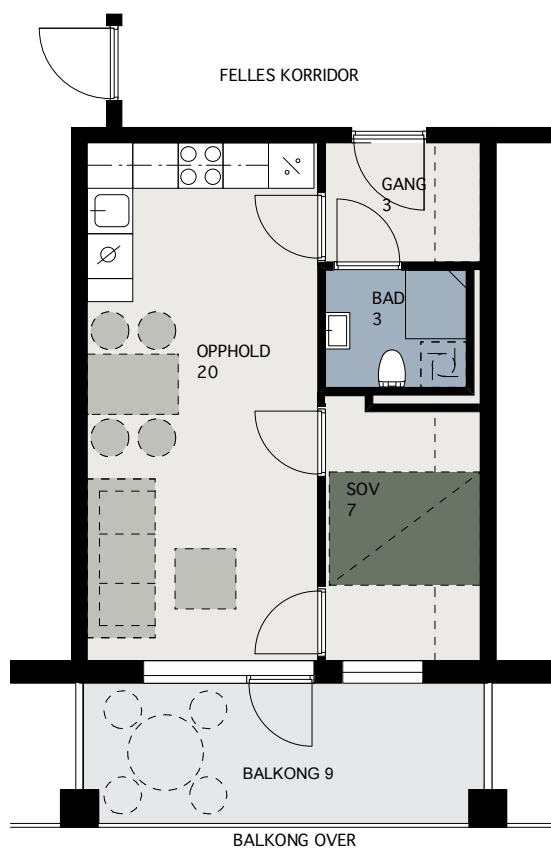
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



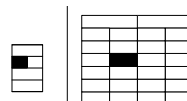
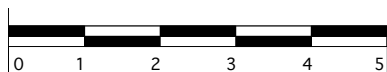
# 2-roms

O16

BRA- i 35 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 40 M2



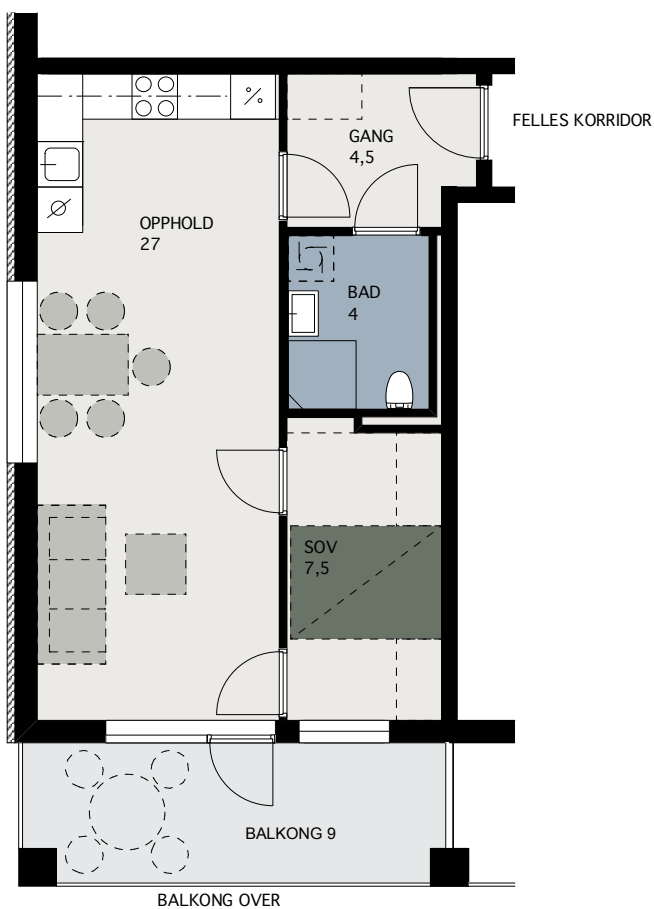
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



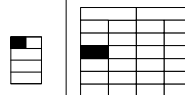
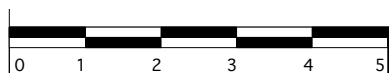
# 2-roms

O17

BRA- i 46 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 51 M2



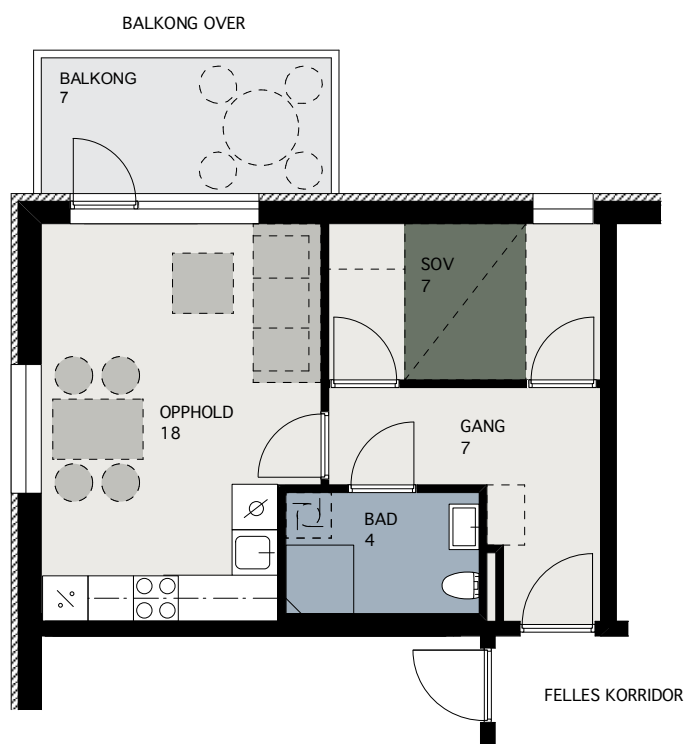
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



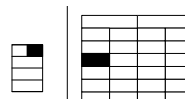
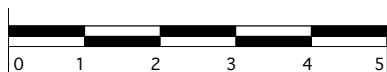
# 2-roms

O18

BRA- i 38 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 43 M2



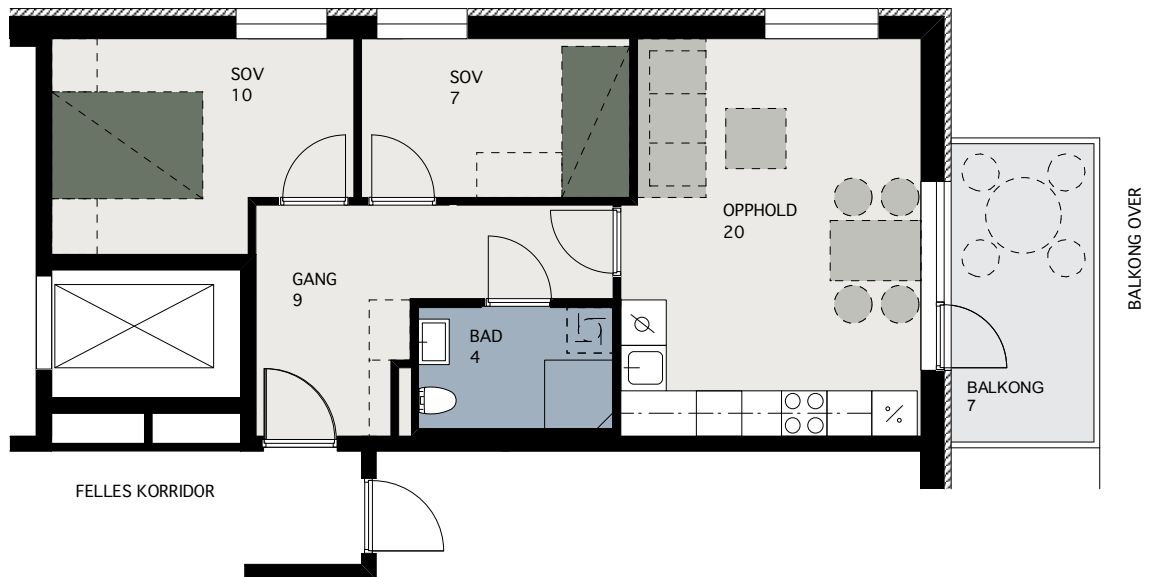
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



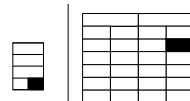
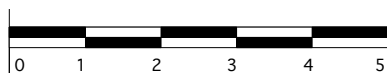
# 3-roms

019

BRA- i 53 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 58 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



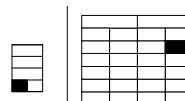
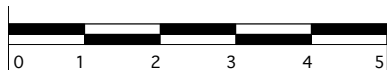
# 2-roms

O20

BRA- i 48 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 53 M2



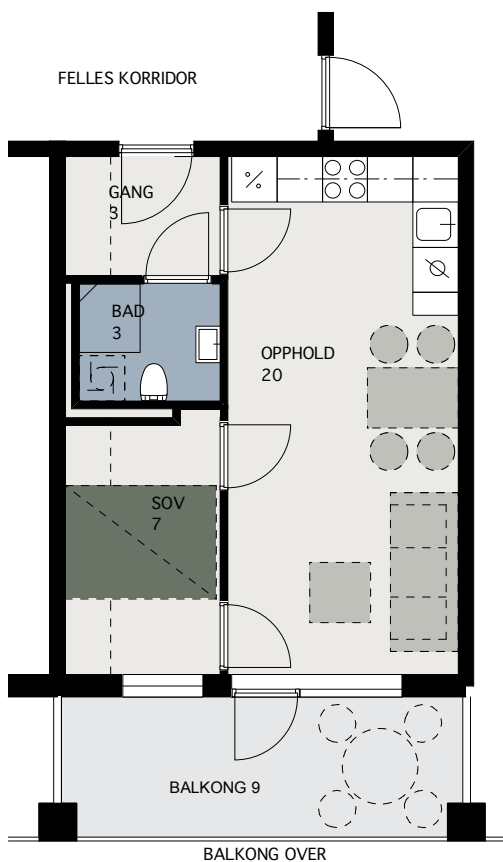
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



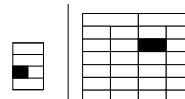
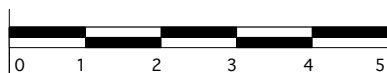
# 2-roms

O21

BRA- i 35 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 40 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

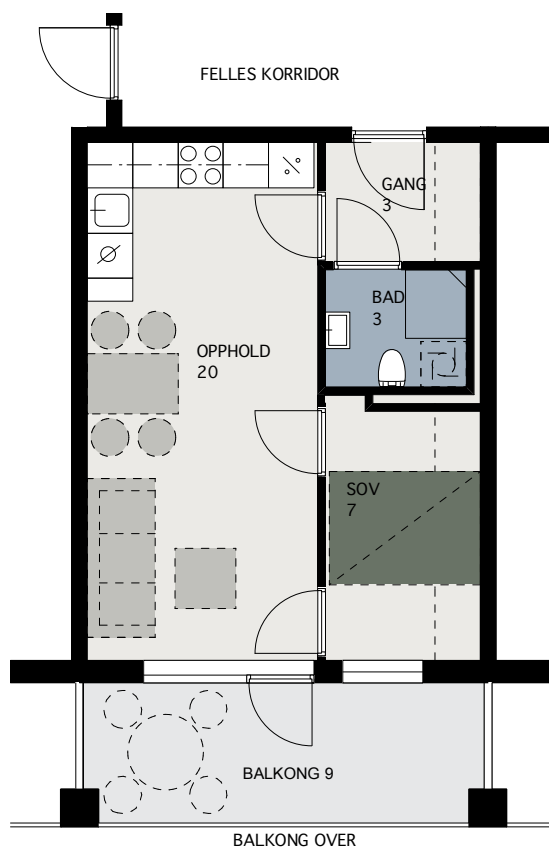




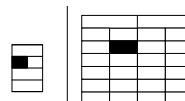
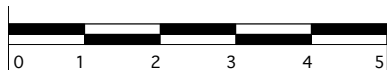
# 2-roms

O22

BRA- i 35 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 40 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



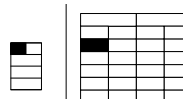
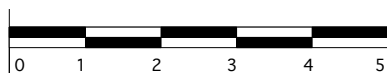
# 2-roms

O23

BRA- i 46 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 51 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



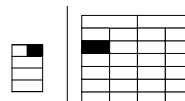
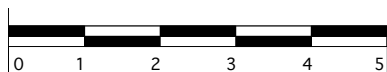
# 2-roms

O24

BRA- i 38 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 43 M2



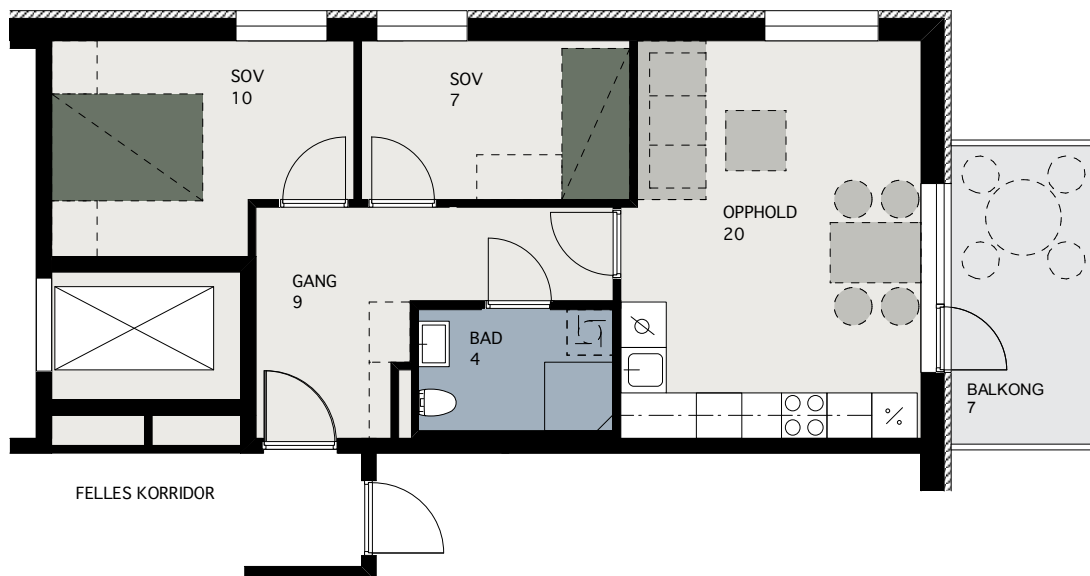
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



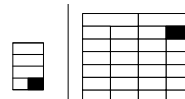
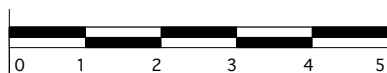
# 3-roms

025

BRA- i 53 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 58 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



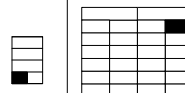
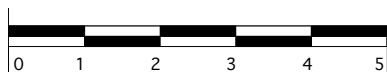
# 2-roms

O26

BRA- i 48 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 53 M2



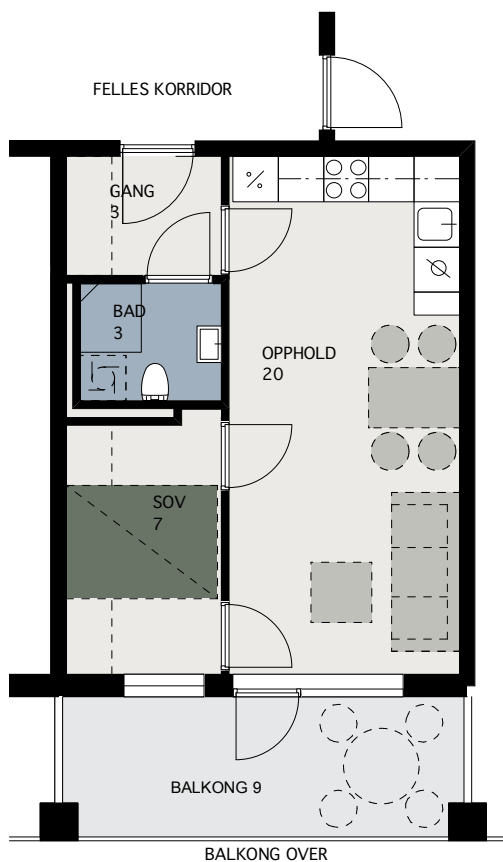
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



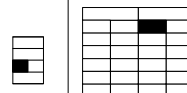
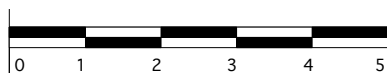
# 2-roms

O27

BRA- i 35 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 40 M2



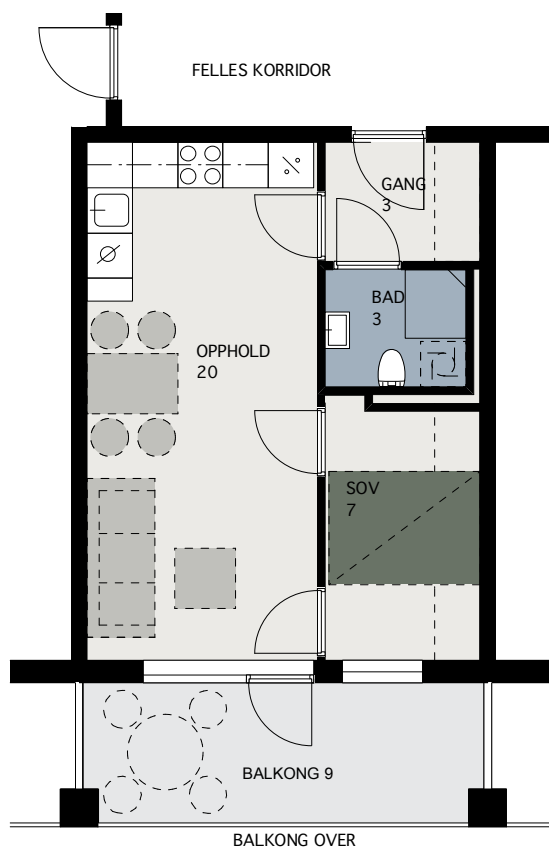
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



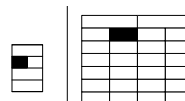
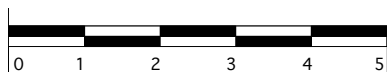
# 2-roms

O28

BRA- i 35 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 40 M2



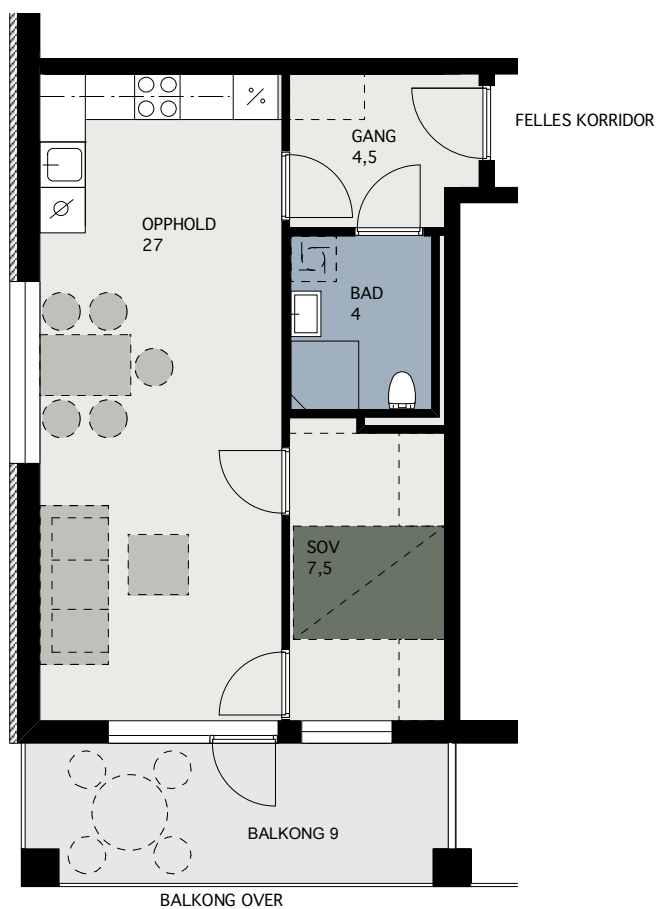
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



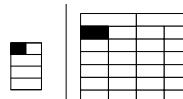
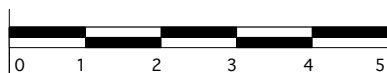
# 2-roms

O29

BRA- i 46 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 51 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.





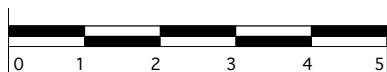
# 2-roms

O30

BRA- i 38 M2  
BRA- e 5 M2  
(bod i kjeller)  
BRA total 43 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



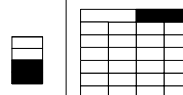
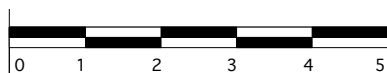
# 4-roms

031

BRA- i 133 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 138 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



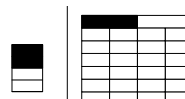
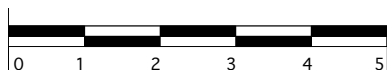
# 4-roms

032

BRA- i 114 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 119 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.





.....

**Etasjeplaner**

**Bygg O**

.....

Neselva Hageby BT4

2. ETG.



3. ETG.



4. ETG.



Neselva Hageby BT4

5. ETG.



6. ETG.



7. ETG.



# ILLUSTRASJONSPLAN NESELVA HAGEBY

06.11.21



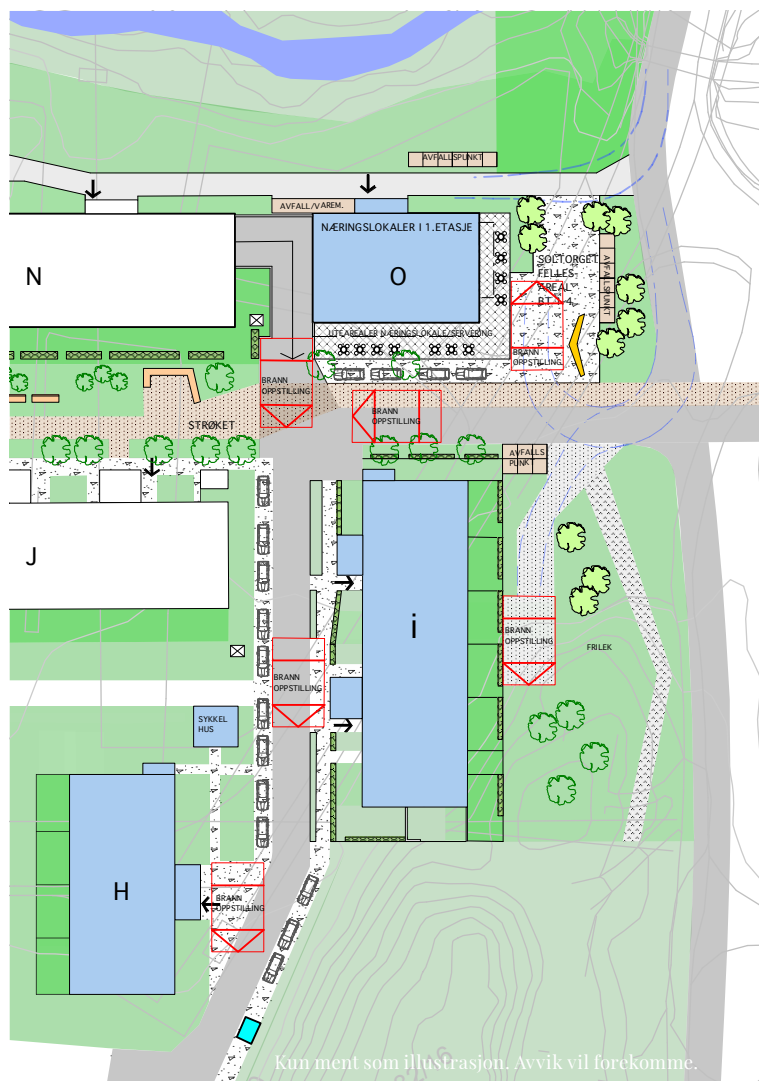
Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



# UTOMHUSPLAN NESELVA HAGEBY 4 - HUS H, I OG O

06.11.21

Neselva Hageby ligger omkranset av Neselva med elven og grøntområder på flere sider. Det er lagt vekt på store og luftige grønne uteområder. Her vil det bli tilrettelagt for et levende bomiljø med grønne lunger. Fra Bergerveien vil det etableres et gatetun tilrettelagt for opphold og lek. Mot vest vil gatetunet være tilknyttet en aktivitetsplass for store og små. I tillegg er det en gangbro over Neselva som fører mot Billingstad stasjon, som ligger med en gangavstand på ca. 500 meter. Mot sydøst fører gatetunet til nærsenteret på Vestre Billingstad.





.....

# **Leveranse- beskrivelse**

.....

# LEVERANSEBESKRIVELSE

Hus O

Dat. rev. 06.11.2023

## GENERELT

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene. (Dette gjelder bl.a. planløsning, fasader, utomhus, tekniske løsninger, garasjeanlegg m.m.). Herunder endringer som følge av pålegg fra myndighetene, eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav, eller endringer i disse.

Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger og utforming i den grad det ikke forringer den generelle standarden på prosjektet.

## KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadeveggene utføres dels med stål og treverk. Utvendige fasader vil hovedsakelig kles med tegl/ panel/fasadeplater. Rekkverk hvor det er påkrevet oppføres iht. forskriftene. Utbygger står fritt til å velge materialer og utførelse. Terrasser, balkonger og markterrasser leveres med tremme-gulv i trykkimpregnert tre.

## STANDARD INNVENDIG

Det presiseres at salgsprospektet ikke er bindende for leilighetens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det som nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

## INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: 1 stavs eikeparkett, hvitpigmentert. Fliser på bad. Vegger og himling: Malt.

## INNVENDIG TAKHØYDE

Takhøyde innvendig vil være ca 2,60m. Enkelte steder vil det være bærebjelker i himling og steder som er senket pga. ventilasjon eller andre tekniske føringer. Dette innebærer redusert takhøyde.

## NEDFORET HIMLING / INNKASSING

Tekniske rørføringer og ventilasjonskanaler vil i varierende grad bli montert i taket og langs vegger i innkassinger. Nedføringer/innkassinger i oppholdsrom som en følge av rør-/kanalføringer, vil bli utført med gipsplater eller prefabrikerte L-profiler. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonene blir montert. Innkassing for ventilasjon over kjøkken, vil løses med kjøkkenfronter alternativt malt gips.

## UTSTYR

### KJØKKEN

Det leveres moderne, glatt kjøkkeninnredning fra anerkjent

leverandør med integrerte hvitevarer fra anerkjent leverandør. Hvite fronter med slett overflate og laminat benkeplate. Håndtak i stål på underskap og push-up løsning på overskap. Innkassing over skap for å dekke kanaler fra volumhette/slimline vil forekomme. Der det ikke er behov for innkassing grunnet kanaler, går ikke kjøkken til tak. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålvaske, ettgreps blandebatteri og volum eller slimline hette over komfyr. Det presiseres at plantegningen kan avvike med tanke på innredningen som leveres. Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser nødvendigvis ikke den reelle leveransen.

## GARDEROBER/INNVENDIG BOD

Det er avsatt plass til garderobeskap i leilighetene, men garderobeskap leveres ikke. Noen leiligheter har innvendig bod/walk-in garderobe i leiligheten i tillegg til sportsbod i kjeller.

## BAD

Det leveres vegghengt WC og dusjarmatur montert på vegg. Det leveres videre skuffeseksjon med hvite glatte fronter, heldekkende servantplate. Speil med lys og stikkontakt på vegg. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetningen er at det kun benyttes kondensørkrommel). Det leveres keramiske fliser i størrelse 60x60 cm på gulv, og keramiske fliser i størrelse 30x60 cm på vegger. Nedsenket dusjnisje med 10x10 cm fliser. Det blir forskriftsmessig terskel med nivåforskjell fra bad til tiliggende rom. Det leveres prefabrikkerte våtromsmoduler og/eller plassbygde bad. Plassering av baderomsinnredning, toalett og dusj kan avvike fra tegninger/illustrasjoner avhengig av hva slags løsning som velges.

## VINDUER/VINDUSDØRER

Det leveres vinduer og karmen, ferdigbehandlet fra fabrikk. Vinduene er beslått utvendig med aluminium. Det er tilrettelagt for valg av solskjerming på solutsatt fasade som tilvalg.

## INNVENDIGE DØRER

Det leveres hvite dører med hvite karmen. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk, med dørhåndtak i stål/børstet utførelse.

## HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør leveres i fabrikk malt utførelse med FG-godkjent sikkerhetslås. Det leveres ikke med kikke-hull.

## GULVLISTER/GERIKTER/TAKLISTER

I rom med eikeparkett leveres eik gulvlister (vaskelist) eller fabrikkmalte hvite gulvlister. Alle utføringer/gerikter rundt dører leveres ferdig lakkert/malt fra fabrikk. Det vil bli synlige spikerhoder eller skruerhoder i listverk, gerikter og utføringer. Taklister leveres ikke. Vindussmyg gipses.

## DIVERSE UTSTYR

Det leveres brannslukningsutstyr iht. forskrifter. Husbrannslange på kjøkken, alternativt brannslukningsapparat.

#### BALKONGER

Impregnerert trebord på balkonger og terrasser. Rekkverk: Det leveres ulike løsninger på balkongene. Glassrekkverk, glassrekkverk med trespiler og/eller beslag/tegl.

#### BODER

Det leveres 1 stk. sportsbod til hver leilighet. Bodene ligger i felles bodanlegg i kjeller. Bodene deles opp med nettingvegger med åpning mot tak og dør. Bodene er klar-gjort for kjøpers egen montering av hengelås.

#### TEKNISKE ANLEGG

##### VENTILASJON

Det leveres separate balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Lydventiler kan/vil bli montert i yttervegg der dette eventuelt er nødvendig, disse bygger noe ut fra innvendig veggflate.

##### ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger skjult i leiligheten, bortsett fra fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i innvendige boder eller mot brannskille/lydvegger. Alle elektriske punkter er plassert på vegg, takpunkt monteres ikke. Elektrisk gulvvarme på bad. Ved tilvalg vil planlagte stikkontakter ikke flyttes eller fjernes, det vil kun bli tillagt nye. Komfyrvakt leveres til hvert kjøkken.

##### SANITÆR

Det monteres ett-greps blandebatterier. Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk med lekkasjestopper og opplegg for vaskemaskin som anvist på tegning.

##### OPPVARMING

Oppvarming skjer ved vannbåren gulvvarme. Bad er utstyrt med elektriske varmekabler. Alle leiligheter vil ha egne separate energimålere.

##### TV, TELEFON OG BREDBÅND

Leilighetene leveres med 2 stk. uttak for TV, Radio og Internett. 1 uttak i stuen og 1 uttak på hovedsoverom. Punktet leveres ferdig med signaler fra GlobalConnect eller tilsvarende. Utbygger vil på vegne av sameiet tegne en 3-5 års kontrakt for signalleveranse og kollektiv grunnpakkeavtale for TV og Internett til alle leilighetene. Den enkelte kjøper kan selv ta kontakt med aktuell leverandør og abonnere på/betale for ytelse utover det som inkluderes i den "kollektive grunnpakken".

##### TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av rørføringer bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det blir levert sprinkleranlegg. Det vil bli levert sprinklerhode for bolig, skjult med dekklokk. Sprinklerrør vil ligge i dekke, kasse, eller over himling.

#### FELLESAREAL

##### INNGANGSFORHOLD

Det er inngang til de forskjellige trapperommene fra bakkeplan som vist på utomhusplan med innvendig trapp og heis til alle plan. Noen av leilighetene i første etasje har egen inngang, mens øvrige leiligheter har adkomst fra innvendig trapperom.

##### HEIS

Heis direkte opp fra parkering/bod etasje og til alle boligetasjer.

##### PORTTELEFON

Det monteres ringetablå med videoovervåkning ved inngangsdør med callinganlegg til hver leilighet. Det leveres fjernstyrt åpner til garasjeanlegg. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet. Monitor i leiligheter kan leveres som tilvalg.

##### PARKERINGSETASJE

Leveres med støvbundet overflater og oppmerkede parkeringsplasser. Det etableres p-plasser i parkeringskjeller. Ladestasjon til El. bil som tilvalg.

##### TILVALGSMULIGHETER

Alternative utførelser og kvaliteter (endringer/tilvalg) tilbys iht. etterfølgende tilvalgsliste. Noen tilvalg vil være kostnadsfrie, men andre vil ha en kostnadsmessig konsekvens for kjøper. Nærmere informasjon vil bli gitt.

## ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
GENERELT			T-profil himlingsplater i bod i leilighet.	NEK 400 – 2014 Røykvarsling iht. krav 2014 (kan avvike pga bygningsmessige) Brannalarmanlegg iht. krav	Sprinkleranlegg. Boligsprinkling med skjulte hvite sprinkelhoder med dekklokk.  Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod og bad.	Balansert ventilasjon. Separat anlegg pr leilighet	Nødvendig utstyr iht. brannkrav skal leveres.
GANG	1-stavs lys hvitpigmentert eike parkett.	Sparklet og malt. Hvit standard.	Malt gipshimling. Standard hvit.	Uttak iht. norm. Sikringskap Porttelefon svarapparat Spotter i gang			
STUE / KJØKKEN	1-stavs lys hvitpigmentert eike parkett.	Sparklet og malt. Hvit standard.	Malt gipshimling. Standard hvit.	Uttak iht. norm. Uttak for TV/internett. (IKT) Egen kurs til stikk o/benk. Benkarmatur tilpasset det enkelte kjøkken.	Oppvaskkum i rustfritt stål. Ettgreps blandeblender svingbart. Opplegg for oppvaskmaskin.		Kjøkkeninnredning med hvit, glatt overflate fra anerkjent leverandør. Innredningen leveres med hvitevarer, integrert stekeovn, komfyrtopp, oppvaskmaskin og integrert kjøleskap.
SOVEROM	1-stavs lys hvitpigmentert eike parkett.	Sparklet og malt. Hvit standard.	Malt gipshimling. Standard hvit.	Uttak iht. norm. Hovedsoverom utstyres med Uttak for TV/internett. (IKT)			
BAD	Beige fliser 60x60cm med 10x10cm i dusjnise.	Fliser 30x60 Beige.	Foliert hvit stål eller hvitmalt betong	Uttak iht. norm Downlight i himling. Uttak til vaskemaskin og tørketrommel på egne kurser. (3stk kurser til Badekabin) Elektrisk gulv varme	Heldekkende servant over 60 cm skuffeseksjon, Servantbatteri Oras/Grohe armatur eller tilsvarende. Dusjhjørne med glassdører. Termostatslyrt dusjbatteri og dusjgarnityr. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel der vaskemaskin er vist på bad.		Hvit glatt baderomsinnredning. Speil med lys over servant. Dusjhjørne
WC	Beige fliser 60x60cm	Sparklet og malte Hvit standard.	Malt gipshimling. Standard hvit.	Lys i tak med dobbel stikk. Uttak iht. norm	Oras/Grohe armatur eller tilsvarende Vegghengt toalett		
Bod i kjeller	Støvbundet betong.	Sprøytemalt betong til full dekk/ stålvegger type Troax el, tilsvarende. Ståldører foreberedt for hengelas.	Sprøytemalt betong til full dekk	Iht. norm. Belysning i tak.		Sentralt ventilasjonsanlegg iht. norm.	
Parkeringsanlegg	Betong, støvbundet.	Sprøytemalt betong.	Sprøytemalt betong.	Ei-billading: Tilvalg – Infrastruktur tilrettelegges		Iht. krav.	Oppmerking og nummerering av parkeringsplasser. 1 sender pr. parkeringsplass for åpning av garasjeport.
Innvendig fellesareal, Ganger og trapper.	Fliser i inngangsparti og i tiliggende trapper/repoer i alle plan	Sparklet og malt betong	Systemhimling Spiler i tak plan 1 inngangsparti.	Iht. norm. 1stk dobbel stikk på hvert hovedrepe samt min i hvert rom. Takklampe inngangsparti. Lys iht norm.		Iht. krav.	Rekkverk: Lakkerte rekkverk i stål eller aluminium.
Balkong/Takterrasse	Imp. trebord på takterasser og balkonger.		Brettskurt betong / panel	Veggmontert lys med innvendig bryter. 1 dobbel stikkontakt.			Rekkverk: Det vil kunne leveres ulike løsninger på rekkverk. Glassrekkverk med klart eller foliert/frosted glass. Det kan bli innslag av trespiler/beslag/tegl (ikke endelig avklart).
Markterrasse	Impregnert treplating.	Skillevegg mot tiliggende boenhet.	Brettskurt betong	Veggmontert lys med innvendig bryter. 1 dobbel stikkontakt.			Leiligheter i 1. etasje vil få enerett/bruksrett/tilleggsdel grunn på markterrassen og plen. Plenarealet er estimert til ca. 2,5 meter utenfor plating. Se plantegning 1. etasje for estimert areal. Endelig størrelse og organisering på markterrasse og plen avklares i detaljeringsfasen/utførelsesfasen.

# ROMSKJEMA

## GENERELLE OPPLYSNINGER:

Utførelse:	Alle arbeider / leveranser skal være iht. NS 3420 normal utførelse.
Toleranser:	Alle arbeider / leveranser skal tilfredsstillende NS 3420 normal utførelse.
Skilting:	Nødvendig skilting av bygninger, med adressemerking, merking av postkasser, boder og parkeringsplass for bil og sykkel leveres.
Tegninger:	Utstyr og innredninger som er stiple leveres ikke.
Betong:	Alle synlige flater som ikke er beskrevet med spesifikk behandling støvbindes.
Himlingshøyde	Himlingshøyde i stue/kjøkken vil bli ca. 2,6 meter. Men i andre rom og spesielt i våtrom, bod og entre/gang vil himlingshøyden kunne være lavere pga. tekniske føringer. Innkassinger for tekniske føringer vil også kunne komme i stue/kjøkken, soverom, bod, gang m.m. som vil medføre lavere høyder lokale steder.
Ringeanlegg	Ringeanlegg med kamera ved hovedatkomst på bakkeplan, med betjeningsforbindelse uten bilde til hver leilighet. Fargeskjerm til leiligheten kan leveres som tilvalg.
Oppvarming/varmtvann:	Energi til produksjon av varmtvann og oppvarming av leilighetene leveres med fjernvarme, enten lokalt eller sentralt. Varmen leveres til leilighetene som vannbåren gulvvarme. Elektriske varmekabler på bad. Det leveres energimåler i hver leilighet.
Ventilasjonsanlegg:	Aggregat for balansert ventilasjon for leiligheter monteres i bod i leilighet. For leiligheter uten bod monteres aggregat i kjøkken. Avtrekkslette på kjøkken er av type Volumhette eller Slimline.
TV/Tele/Bredbånd:	Det leveres 2 stk. uttak pr. leilighet. 1 stk i stue og 1 stk på hovedsoverom. Tilrettelagt for dekoder for TV. Månedlig serviceavgift inkluderes i månedlige fellesutgifter. Tilknytningsavgift og abonnementsavgift må kjøpes selv betale via fellesutgifter til sameie. Selger inngår en avtale med leverandør på vegne av sameiet.
Listverk og foringer:	Til dører leveres ferdig malt fra fabrikk med synlige spikerhull. Overgang vegg / tak fuges og males uten taklister. Gulvlist er i hvit standard/eikelist med synlige spikerhull. Vindusmyg gipses.
Vinduer/balkongdør:	Vinduer med hvite trekammer med aluminiumsbeslag utvendig.
Vindusvask:	Åpningsbare vinduer plasseres slik at det gir adkomst for vindusvask fra hver enkelt leilighet innenfra.
Solskjerming:	Mulighet for valg av solskjerming på solutsatt fasade som tilvalg.
Balkonger:	Imp. trebord på gulv. Det leveres ulike rekkverkløsninger på balkongene: Glassrekkverk, glassrekkverk med spiler og/eller beslag/tegl.
Tak- og markterasser:	Tak- og markterasser med gulvbord av imp. trebord. Det leveres ulike rekkverkløsninger på takterassene: Glassrekkverk, glassrekkverk med spiler og/eller beslag/tegl.
Dører fellesanlegg:	Dører i fellesanlegg skal være i stål eller aluminium, pulverlakkert standard RAL-farge, med dørpumpe. Hovedinngangsdør til trapperom i 1. etasje leveres med glass.
Inngangsdør leilighet:	Inngangsdør til leilighet leveres ferdig malt med listverk, og foringer i standard RAL-farge.
Innvendige dører:	Hvite, lette innerdører og hvite trekammer/listverk med synlig spikerhull.
El. anlegg:	Anlegget leveres iht. NEK 400:2014. Det leveres el.-skap med egen måler plassert i fellesareal i trapp. Elektrisk anlegg ligger skjult i leiligheten, bortsett fra fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i innvendige boder eller mot brannskille/lydvegger. Alle elektriske punkt er plassert på vegg, takpunkt monteres ikke.
Sprinkelhoder	Synlige sprinkelhode(r) med dekklokk iht. krav i leiligheten. Enkelte steder er det nødvendig med synlige nedsenket tradisjonelle sprinkelhoder.
Fasader:	Fasaden består av en miks av følgende materialer: Lyst/mørkt murverk og tegl, beiset kledning, betong og fasadeplater. Endelig farge på hus er ikke avklart. Endringer fra illustrasjoner vil forekomme
Fasadevedlikehold- / rengjøring:	Vindusvask, se beskrivelse ovenfor. Øvrig vedlikehold må utføres med stillas eller mobilkran. Bøttekott i kjeller med varmt/kaldtvann og utslagsvask.
Utvendige vannuttak:	Det leveres vannuttak for vedlikehold av felles utearealer og hageanlegg. Det leveres ikke vannuttak for vasking av biler og det leveres ikke vannuttak i garasjeanlegg.
Avfallshåndtering:	MOLOCK Nedgravde containere eller tilsvarende
Uteanlegg / lek:	Det vil forekomme endringer av utomhusplanen i prosjektering og utførelsesfasen. Nærheten til Neselva og hensynssoner medfører at det vil kunne komme endringer/avvik på prosjekterte høyder og skråninger. Dette vil kunne medføre endring på skråninger og høyder på den enkelte private hage og private forhage i 1. etasje.
Atkomst:	Området er under utbygging, og det må påberegnes midlertidig atkomst til kjeller og eiendommen etter innflytning. Dette vil også kunne gjelde forbi eiendommen til andre utbyggingsfelt i Neselva Hageby, og til området er ferdig utbygd. Sameiet plikter å medvirke til dette.
Parkeringsanlegg:	ihht reguleringsbestemmelser for Vestre Billingstad. Fremtidige parkeringsanlegg er planlagt organisert som én eller flere anleggseiendommer. Dette avhenger av utbyggingsstakten og når de ulike byggetrinnene blir etablert. Utbygger forbeholder seg retten til å organisere denne og fremtidige parkeringsanlegg som én eller flere anleggseiendommer, samt å slå flere sammen til én. Det må i perioden etter innflytning påberegnes midlertidig adkomst til parkeringsanlegg da anlegget skal bygges på / forlenges til fremtidige byggetrinn.
Postkasser:	Plasseres sentralt ved inngangspartier.
Kjøkken:	Overskap til kjøkken er standard høyde – Ikke takhøye skap. Balansert ventilasjonsaggregat kan bli plassert i overskap i kjøkken.
Baderom:	Rør-i-rørskap blir plassert i himlingene eller på vegg i baderommet.

Leveransen er i henhold til TEK17.

I nye bygg vil det normalt oppstå riss ved skjøter og sammenføyninger, pga. små setninger og uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at riss i materialoverganger mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret. Det kan være nødvendig å kle inn rørføringer som kommer lavere enn himlingshøyde i stue/kjøkken og soverom.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/ kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det vil bli mulighet for individuelle løsninger/ tilvalg på kjøkken, garderobe, farger på innvendige vegger, parkett med fotlist, elektro og sanitær. Tilvalg utføres i en kundebehandlerperiode. Etter denne perioden vil det ikke være anledning å gjøre endringer.

Endringer som følge av avklaringer i detaljplanen, rammesøknad og detaljprosjekteringen kan bli nødvendig. Dette gjelder også inne i leilighetene. Dette gjelder spesielt behov for lokale utvidelser for bæresystem og utvidelse for innkassing av tekniske installasjoner i form av utføringer av vegger og sjakter, samt nedførede himlinger i deler av leiligheten. Som følge av dette kan det forekomme mindre arealavvik fra de oppgitte arealer. I forbindelse med skjulte tekniske anlegg må det monteres inspeksjonsluker. Det vil være synlige luker opptil 80x80cm som kan bli plassert på vegg og i himlinger.

Produkter som er spesifikt beskrevet kan bli endret dersom det i detaljprosjekteringen avdekkes behov for endring, for eksempel at arkitekt ber om endring for å ivareta det komplette arkitektoniske uttrykk, eller at leverandør skifter navn på produkter underveis. Eventuelle endringer vil i tilfelle gjøres med produkter som har tilsvarende kvalitet. Det vil også forekomme endringer på utomhusplanen i prosjektering og utførelsesfasen.

# EIENDOMMENS A TIL Å

## MEGLER

### Oppdragsnummer

912245002

### Kontaktperson og ansvarlig megler

Navn: Bente Stubberud, telefon 913 39 949

Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS

Adresse: Dronning Eufemias gate 30, 0191 Oslo

Org.nr.: 910 968 955

## SELGER

### Selger/Utbygger

Navn: Neselva Hageby 4 AS

Adresse: Postboks 414, 1302 Sandvika

Org.nr.: 931 704 591

### Hjemmelshaver

Navn: Sandekra AS

Org.nr.: 980 916 871

Selger/utbygger råder over eiendommen gjennom en ugjenkallelig generalfullmakt.

### Entreprenør

Navn: Alento AS

Org.nr.: 912 553 620

## PROSJEKTET

### Om prosjektet

Neselva Hageby ligger omkranset av Neselva med elven og grøntområder på flere sider. Det er lagt vekt på å videreføre den gode kvaliteten fra tidligere byggetrinn. Neselva Hageby har store luftige og grønne uterom. Her vil det bli tilrettelagt for et levende bomiljø med grønne uteområder, hvor det tidligere var nærings- og landbruksområde. I forbindelse med utbyggingen er det etablert en barnehage på området, og det vil være kort vei til skoler, butikker og kollektivtransport.

Prosjektet Neselva Hageby er planlagt utbygget som en trinnvis feltutbygging med totalt nærmere 500 leiligheter, oppdelt i 4 byggetrinn. Det opparbeides flere underjordiske garasjeanlegg med parkeringsplasser og sportsboder. Videre opparbeides det et felles uteområde som består av område for lek og aktivitet, samt områder for opphold.

Denne salgsoppgave omhandler det 4. og siste byggetrinn og er planlagt utbygget med 93 leiligheter fordelt på Hus I, O og H. Det planlegges også etablert en næringsseksjon i 1. etasje av Hus O som er tiltenkt bevertning. Denne salgsoppgaven omhandler Hus O med 32 leiligheter.

Det enkelte byggetrinn i prosjektet vil bestå av flere bygg som vil bli organisert i ett eller flere selskap, herunder eierseksjonssameier. Tingsrettslige sameier vil kunne bli opprettet for fellesarealer og garasjeanlegg. Selger tar forbehold om antall selskap, antall boliger, endelig organi-

sering og omfang av den gjenværende utbyggingen.

### Adkomst

Ta inn Bergerveien fra Billingstadsletta. Når Bergerveien svinger svakt til venstre kjører man videre rett frem Sandekra. Fjerde byggetrinn i Neselva Hageby vil ligge sør-øst for byggetrinn 3.

### Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Selger har vedtatt igangsetting og siste frist for ferdigstillelse av boligen er satt til 20.09.2025. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar til overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt. Selger kan kreve overtageelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse.

Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelestidspunktet. Det eksakte overtagelestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

### Selgers forbehold om igangsetting

Selger tar ingen forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen.

### Innhold og standard

Hver leilighet får sin egen balkong eller terrasse og det blir opparbeidet hyggelige omgivelser rundt leilighetsbyggene. Interne gater/gatetun i boligområdet skal ha begrenset biltrafikk og utformes på fotgjengernes premisser, og skal egne seg for lek og opphold for barn i alle aldre. For mer informasjon om standard/innhold for hver av leilighetene vises det til romskjema i prospekt.

### Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen



gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av Selger eller Selgers representanter til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggarbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/ending som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/Selger.

### Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig fremkommer i prislisten. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

### Eierforhold

Selveier

### Boligtype

Leilighet

### TOMTEN

Hus O skal oppføres på eiendommen gnr. 32, bnr. 16 i Asker kommune. Bnr. 16 skal fradeles/grensejusteres og eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. I tillegg utgjør parkeringskjelleren en egen eiendom i bnr. 298. Det samlede tomteareal for bnr. 16 er ved salgsstart registrert i matrikkelen å være 16 753 m<sup>2</sup>, men endelig tomteareal for hus I, O og H er antatt å bli ca. 3 100 m<sup>2</sup>. Tomteareal for Soltorget som vil ligge i tilknytning til Hus O utgjør ca. 500 m<sup>2</sup> og inngår ikke i tomtearealet til sameiet. Selger tar forbehold om det endelige tomteareal. Sameiets tomt opprettes med eget matrikelnummer som vil bli seksjonert, hvor hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen.

### Adresse

Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

### Tomtetype

Eiet tomt

### SAMEIET

#### Sameiet

Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 93 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. I tillegg kommer eget sameie for parkeringskjeller. Antall boligselskap og seksjoner kan eventuelt bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varslings, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

#### Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv. ferdigstilles av Selger samtidig med boligene.

Utomhusarealene tilhørende det enkelte bygg og sameie i byggetrinnet ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til

Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år). På den private hagen (utenfor plattingen) vil det være varierende helning på terrenget. Dette vil kunne gi varierende bruksforhold av privat hage utenfor platting. Selger tar også forbehold om endelig arealangivelse frem mot overtagelse, ettersom oppgitte arealer er basert på estimater.

På utbyggingseiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet og eventuelt data/tv/telefon og andre ledninger. Disse felles ledningene vil kunne gå over eiendommen i dette byggetrinn og andre eiendommer i tidligere byggetrinn og/eller senere salgstrinn. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at den enkelte eiendom vil få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter for sameiet dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

### Velforening

Selger vil etablere en Huseierforening på vegne av hele Neselva Hageby. Denne vil inneholde bestemmelser om vedlikehold, drift m.m. I tillegg etableres «Vestre Billingstad Fellesarealsameie» som vil bestå av felles adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad. Eiendommen(e) vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til huseierforeningene eller selskapene som eier fellesareal innenfor prosjektets delfelt og ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne. Kostnader i forbindelse med huseierforeningen og fellesarealsameiet er ikke inkludert i felleskostnadene og er estimert til kr 100,- per seksjon per måned. Det tas forbehold om endringer i det stipulerte beløpet, da dette er basert på erfaringstall.

### Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for boligsameiet, garasjesameiet og Huseierforeningen og disse følger vedlagt kontrakt. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

## PARKERING

### Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Det medfølger 1 stk. sportsbod i parkeringskjeller til hver bolig, samt innvendig bod der dette fremkommer av plan-tegning. Sportsbod ligger i felles bod-anlegg i kjeller som deles opp med nettingvegger og er klargjort for kjøpers egen montering av hengelås.

Parkeringsplass i parkeringskjeller samt ekstra sportsbod kan kjøpes, se prisliste for nærmere info. Parkeringsplass selges fortrinnsvis til de største leilighetene. Konferer megler om tilgjengelige plasser. Det vil være omsetningsbegrensning på parkeringsplasser og sportsboder som er kjøpt ekstra, da disse kun kan selges til de som fra før er eier av bolig innenfor Neselva Hageby. Selger opplyser om at parkeringsplassene har ulik størrelse og er derfor differensiert på pris. Se prislisten for mer informasjon.

Parkeringsplassene er prosjektert og bygget etter TEK 17 og iht. veileder til parkeringsnormen som var gjeldende på prosjekteringstidspunktet, utarbeidet av SINTEF gjeldende før revisjon av 26. oktober 2023. SINTEF Byggforsks anvisninger angir at parkeringsplasser må være 2,5 meter brede,

men at søyle eller vegg inntil parkeringsplassen, eller lite manøvreringsareal foran parkeringsplassen, krever en enda bredere plass for at den skal oppfylle funksjonskravet i teknisk forskrift. I visse tilfeller hele 3 meter. For HC-plasser gjelder et breddekrav på 4,5 meter.

Det er tilrettelagt for enkelte doble parkeringsplasser. De doble parkeringsplassene gir ikke bytterett til HC-plass. Dette er nærmere omtalt i vedtektene i Neselva Hageby 3-4 garasjesameie.

Dersom kjøp av parkeringsplass i parkeringskjeller avtales etter inngått avtale vedrørende kjøp av leilighet, vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000,- inkl. mva. i tillegg til kjøpesum for parkeringsplassen. Parkeringsplass og/eller sportsbod som selges tett opp mot overtagelsene vil kunne selges uten realkobling og med eget skjøte. Dokumentavgift på 2,5 % av andel tomteverdi vil påløpe.

Parkeringskjelleren etableres som en egen eiendom (anleggseiendom) på gnr. 32 bnr. 298, og er planlagt etablert som et tingsrettslig sameie (realsameie). Hver parkeringsplass og sportsbod i parkeringskjelleren vil utgjøre ideelle andeler i realsameiet. Andelene er planlagt etablert og tinglyst som en realkobling til den enkelte boligseksjon. Selger forbeholder seg likevel retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av parkeringskjelleren med tilhørende parkeringsplasser og sportsboder vil bli.

Ved overskjøting av anleggseiendommen kan det påløpe dokumentavgift for de som har kjøpt parkeringsplass og/eller ekstra sportsbod. Det legges til grunn en tomteverdi på 1/10 av markedsverdien pr. parkeringsplass og pr. ekstra sportsbod. Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av dette. Se prislisten for mer informasjon.

Lading for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra Selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at lading av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for lading av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at lading av el-bil kan bli levert og administrert av eksternt leverandør og at Kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, kan selger tinglyse midlertidige bruksretter for parkeringsplassene og ev. bodene. Andel i garasjeanlegget anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere ev. påløpte driftskostnader til garasjesameiet, eller fremtidige sameiere i garasjesameie, inntil hjemmel blir overført.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere i de ulike sameier på utbyggingseiendommen.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Selger opplyser om 25 gjesteparkeringsplasser i hele

prosjektet Neselva Hageby. Gjesteparkering kan bli tidsbegrenset og avgiftsbelagt.

#### **Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bytteretten gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemming disponerer en annen parkeringsplass som har tilsvarende eller større størrelse enn standard i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er i vedtektene til Neselva Hageby 3-4 garasjesameie regulert at doble p-plasser ikke gis bytterett.

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

## **ØKONOMI**

### **Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan**

Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se egen prisliste. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

### **Eiendommens faste, løpende kostnader**

#### **1) Felleskostnader**

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til kr 40,- per kvm BRA-i per måned for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a. kommunale avgifter (for vann, avløp og renovasjon), forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, plenklipping, forretningsførsel og annen drift og renhold er inkludert. Energikostnader kommer i tillegg til felleskostnadene. Akonto energi er estimert å være kr 12,- per BRA-i per måned. TV / bredbånd er stipulert til kr 350,- per seksjon per måned. Estimerte kostnader til huseierforening på kr 100,- per seksjon per måned kommer også i tillegg til felleskostnadene. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har engasjert OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Driftskostnader til garasje-/parkeringsanlegget er stipulert til kr 250,- per plass per måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i parkeringsanlegget. Kostna-

der for dette betales til Neselva Hageby garasjesameie.

#### **2) Info eiendomsskatt**

Det er ifølge kommunen ikke eiendomsskatt i Asker kommune per 2024, men Selger tar forbehold om at kommunen kan innføre dette før overtagelsesdato.

### **Forsikring**

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

### **Formuesverdi**

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

### **Kostnader ved avbestillinger**

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for Kjøper. Dersom kjøper benytter denne retten, kan Selger kreve å få dekket sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider kan bli en del av det Selger krever dekket.

## **OFFENTLIG INFORMASJON**

### **Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse**

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av Områderegeringsplan for Vestre Billingstad, planid 0220 2014003 med ikrafttredelse 30.01.2018. Eiendommen er også omfattet av Kommunedelplanen Holmen – Slepanden med ikrafttredelse 29.01.2013 og Kommuneplan Asker 2023-2035 med ikrafttredelse 13.06.2023.

Området er regulert til bl.a. boligbebyggelse-blokkbebyggelse, gang-/sykkelvei, gatetun, naturområde-grøntstruktur, turvei, barnehage med mer. Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i bl.a. rammesøknad. Rammetillatelse for prosjektet er gitt per 16.05.2022. Rammetillatelsen er utformet iht. gjeldende reguleringsplan uten dispensasjon, men selger opplyser om at det kan søkes om dispensasjon på et senere tidspunkt vedr. bl.a. plassering av avfallsbeholdere.

Områdeplanen for Vestre Billingstad er en av Askers største reguleringsplaner. Området bygges ut etappevis der planforslaget legger til rette for et nytt boligområde i Asker med opptil 1 640 boenheter. Utbygging av området vil skje i faser og den konkrete utbyggingstakten avhenger stort sett av markedet og skole- og transportkapasiteten. Kjøper gjøres særlig oppmerksom på utbygging øst for dette byggetrinn, hvor blant annet Ferd Eiendom planlegger å oppføre over 400 boliger med salgsstart i midten av 2024. Det henvises for øvrig til områdeplanen med tilførende plankart for nærmere informasjon.

Det kan forekomme enkelte midlertidige adkomstveier i forbindelse med utbyggingen av senere bygge- eller salgstrinn. Skjøtselsplan for Vestre Billingstad kan fås fra megler etter forespørsel.

### Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at Kjøper ikke overtar.

### Vei, vann og avløp

Prosjektet vil bli tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnett via felles private stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Veirett over privat vei vil bli tinglyst i forkant av overlevering.

Området er under utbygging, og det må påberegnes midlertidig atkomst til kjeller og eiendommen etter innflytning. Dette vil også kunne gjelde forbi eiendommen til andre utbyggingsfelt i Neselva Hageby, og til området er ferdig utbygd. Sameiet plikter å medvirke til dette.

### Heftelser/tinglyste bestemmelser

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er folketrygdens grunnbeløp).

Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommen er:

32/16:

15.07.1972 - Dokumentnr: 409068 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3025 Gnr:32 Bnr:16

Overført fra: Knr:3025 Gnr:32 Bnr:121

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler overdragelse av bnr. 120 og 121 samt bestemmelser rundt vann og kloakk.

18.05.2018 - Dokumentnr: 777765 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver allmennheten

Ferdselsretten gjelder til fots og på sykkel

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

Servitutten omhandler ferdselsrett for allmenheten over eiendommen. Ferdselsretten gjelder til fots og på sykkel.

12.06.2020 - Dokumentnr: 2586097 – Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Gjelder denne registerenheten med flere

Mellom Elvira AS og Sandekra AS er det inngått slik overenskomst om rettighetsverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett, samt nødvendig adkomst i forbindelse med dette. Sandekra AS må innhente skriftlig tillatelse av netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjon enn 5 meter.

05.11.2020 - Dokumentnr: 3287379 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Billingstad Energi AS

Org.nr: 921 660 944

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

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

07.07.2021 - Dokumentnr: 838488 - Jordskifte

Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD

Oslo og Østra Viken Jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett.

11.03.2022 – Dokumentnr: 277994 – Bestemmelse om

jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme

Rettighetshaver: Sandekra AS

Org.nr: 980 916 871

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler rett til å koble seg på fjernvarmeanlegget og adkomstrett til dette.

11.03.2022 – Dokumentnr: 278773 – Bestemmelse om vann/kloakk, Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, Bestemmelse om adkomstrett og Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr: 3025, Gnr: 32, Bnr: 283, Fnr: 0 Snr:

1-125

Rettighetshaver: Knr: 3025, Gnr: 32, Bnr: 288, Fnr: 0, Snr:

1-94

Rettighetshaver: Knr: 3025, Gnr: 32, Bnr: 289

Bestemmelse om renovasjonsbeholdere

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om sykkelparkering

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler sambruksrett samt adkomst til felles renovasjonsbeholdere på eiendommen, rett til adkomst gjennom kjelleren ifm. inn- og utkjøring av denne med flere bestemmelser.

11.03.2022 – Dokumentnr: 279363 – Bestemmelse om

vann/kloakk

Rettighetshaver: Asker kommune

Org.nr: 920 125 298

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

Servitutten omhandler gjensidige rettigheter for hjemmelshaver av bnr. 288 og bnr. 289 til å ha liggende, bruke og

vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer. Videre

gis det også rettigheter til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense, gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer, rett til adkomst gjennom kjelleren, rett til adkomst til eksisterende renovasjonsbeholdere, sykkelparkering med mer.

24.08.2022 – Dokumentnr: 908624 – Bestemmelse om

vann/kloakk

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler gjensidig rett til å ha liggende, bruke

og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over hverandres eiendommer (bnr. 16, 295, 296, 297 og 298).

24.08.2022 – Dokumentnr: 908624 – Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten omhandler gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer (bnr. 16, 295, 296, 197 og 298).

24.08.2022 – Dokumentnr: 908624 – Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten omhandler gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrænse med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg.

24.08.2022 – Dokumentnr: 908624 – Bestemmelse om adkomstrett  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten omhandler at bnr. 16 gir bnr. 295, 296, 297 og 298 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer. Videre gir bnr. 298 rett til adkomst gjennom kjelleren i forbindelse med inn og utkjøring av denne for bnr. 289.

24.08.2022 – Dokumentnr: 908624 – Erklæring/avtale  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten omhandler at bnr. 16 gir bnr. 295 og 296 rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde, samt ha adkomst til renovasjonsbeholdere.

03.10.2023 – Dokumentnr: 1078116 – Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler for nettselskapet  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler, herunder restriksjoner mot bebyggelse nærmere nettstasjonen enn 5 meter uten skriftlig tillatelse fra nettselskapet  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten omhandler avtale vedrørende rettigheter for frittstående nettstasjon, med flere bestemmelser

Rettigheter:

15.07.1972 - Dokumentnr: 409068 – Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 16

Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 120

Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 288 Fnr: 0 Snr: 1-94

Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 289

Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 295

Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 296

Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 297

Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 298

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 121

Servitutten omhandler gnr. 32 bnr. 16 sin rett til å koble seg inn på vann og kloakkledning som tilhører eier av bnr. 120 og 121.

31.07.2002 - Dokumentnr: 22548 – Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 275  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Eiendommen gnr. 32 bnr. 16 er sikret bruksrett (atkomstrett) over eksisterende og fremtidig areal av gnr. 32 bnr. 275 som følger av servitutten.  
Gnr. 32 bnr. 275 skal registreres som felles eiendom med: en ideell ½ på parsell gnr. 32 bnr. 104 og en ideell ½ på parsell gnr. 32 bnr. 274.

11.03.2022 – Dokumentnr: 278773 – Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 289  
Servitutten omhandler gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer for tilgang til egen eiendom (bnr. 288 og 289).

11.03.2022 – Dokumentnr: 278773 – Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3025 Gnr:32 Bnr:288 Snr:1-94  
Bestemmelse om renovasjonsbeholdere  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2022 – Dokumentnr: 277994 – Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme  
Rettighet hefter i: Knr: 3025, Gnr: 32, Gnr: 289  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten omhandler rett til å koble seg på fjernvarmeanlegget og adkomstrett til dette.

#### Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

#### ØVRIGE VILKÅR

##### Videresalg før overtagelse

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger kr 45 000 inkl. mva. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmedgljerforbund benyttes. Kjøper som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

Selger forutsetter at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Dersom det ønskes hjemmelsendring på skjøtet etter inngått avtale krever dette selgers forutgående samtykke. Her vil det kun godtas endringer i nær familie eller lignende. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr til selger på kr 5 000 inkl. mva. i forbindelse med

endringen og dette innbetales fortløpende etter endringen er godkjent.

### Særskilte bestemmelser

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen/situasjonsplanen.

Illustrasjoner i prospekt og annet salgsmateriale som bilder etc. er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges kontrakt, så som møblering, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, etc. Beplanting, blomster, innredninger, tepper, møbler, markiser og annet tilbehør som ikke er beskrevet, leveres ikke. Videre kan vindusplasseringen, størrelsen på vinduene, slagretningen, samt størrelsen på dørene i den enkelte bolig avvike fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Tegninger gjelder foran illustrasjoner. Standard/utstyr som leveres fremgår av leveransebeskrivelsen og romskjema i prospektet.

Det kan/vil bli enkelte synlige kabler/ledninger langs vegger for el. opplegg, tele og TV.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Ev. stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke dersom ikke annet er avtalt. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet/velforening, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste med vilkår uten varsel på usolgte boliger og eventuelle parkeringsplasser/boder.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser. Inntil alle eiendommer som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjeller er ferdigstilt, innehar utbygger alle nødvendige rettigheter til eiendommen, herunder grunnbokshjemmel.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Selger og Kjøper har ingen krav mot hverandre dersom boligareal skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes behandlingstid og eventuelle forsinkelser i forhold til utbyggingen og fremdriften.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering.

Kjøper er innforstått med at utbyggingen av Vestre Billingstad vil pågå over flere år, og området står foran en storstilt transformering. I tillegg skal Asker kommune gjennomføre større infrastrukturtiltak. Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med ved utbyggingen av Vestre Billingstad også etter at innflytting har funnet sted.

### Utleie

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager. Boligen har ingen egen utleieenhet.

### Kortidsutleie:

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Se vedtektene for ev. ytterligere informasjon rundt dette. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Utleie skal meldes til sameiets styre.

### Energimerking

Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge før overtagelse.

### Loverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor Selger er profesjonell og Kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at Kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

**Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling**  
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har

megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kunde-forholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

### Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### Meglernes vederlag (betales av Selger)

Meglernes vederlag er avtalt til kr 35 000 per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6 250 per enhet i oppgjørstjenester og kr 5 000 for rådgiving, fag og analyse per enhet.

### Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kundefrådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

### Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prislister
- 2) Romskjema
- 3) Leveransebeskrivelse
- 4) Plantegning
- 5) Fasade-, snitt- og etasjetegninger
- 6) Situasjonsplan
- 7) Utkast vedtekter for sameie
- 8) Utkast budsjett for sameie
- 9) Utkast vedtekter for garasjesameie
- 10) Utkast vedtekter huseierforening
- 11) Øvrig salgsprospekt
- 12) Standard kjøpekontrakt nedlastbar på prosjektets hjemmeside

- 13) Reguleringsplan m/bestemmelser
- 14) Matrikkelbrev/matrikkelrapport
- 15) Grunnbokskrift og kopi av tinglyste heftelser
- 16) For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Ovennevnte dokumenter som ikke fremgår i prospekt fås ved henvendelse til megler. Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

### Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 21.02.2024

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prislister som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

### FORBUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt Kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.





## NESELVA HAGEBY

- bli kjent med oss

Eierne i prosjektet har mer enn 25 års erfaring med utvikling av større boligprosjekter i Oslo, Bærum og Asker. Arbeidet med utvikling av Neselva Hageby på Vestre Billingstad startet for over 20 år siden og vi er stolt over å ha overlevert byggetrinn 1 og 2 til fornøyde kunder som flyttet inn i 2020 og 2022. Byggetrinn tre er under oppføring og vil overleveres i slutten av 2023. Totalt skal vi bygge ca. 480 leiligheter på Billingstad.

Vi har vært opptatt av å tilby et boligprosjekt med gode kvaliteter i inne- og uterom. Det skal være fint og godt å bo i Neselva Hageby. Vi er stolt av Neselva Hageby og ønsker dere velkommen som kjøpere i vårt prosjekt.

Neselva Hageby

Christen Sohlberg





[www.neselvahageby.no](http://www.neselvahageby.no)



DNB EIENDOM - NYBYGG OSLO

Bente Stubberud  
Ansvarlig Megler

[bente.stubberud@dnbeiendom.no](mailto:bente.stubberud@dnbeiendom.no)  
91 33 99 49

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3281863/zhfkuccfg>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

**Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040**

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



**Skann QR-koden** for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.



## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: [www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid)

**Leverandørinformasjon og godtgjørelse** Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus  
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer  
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer  
4214 kroner

Fritidsbolig  
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.  
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

**Buysure AS**  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
Foretaksregisteret NO 822 997 252  
[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

## Klagemuligheter

### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 [www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

## Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:  
Postboks 7070, 5020 Bergen.  
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# KORT OM OSS



## Granit Zumberi

EIENDOMSMEGLER / SALGSLEDER / PARTNER

98 49 66 02

gz@eie.no

EIE Ensjø

# Premium rådgivning

## **EIE Ensjø**

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)