

The image shows a spacious, modern interior of a two-bedroom apartment. On the left, a light-colored sofa is positioned in front of a large floor-to-ceiling window that offers a view of a lush green outdoor area. A coffee table sits in front of the sofa. In the center, a television is mounted on a low, modern stand. To the right, a dining table is set with plates, glasses, and a vase of flowers. A fireplace is built into the wall between the living and dining areas. The floor is made of light-colored wood, and the ceiling has recessed lighting.

aktiv.

Billingsstadlia 2, 1396 BILLINGSTAD

**Lys og moderne 2-roms med stor,
herlig terrasse mot grøntareal.**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142
E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 450 000,-
Omkostn.: Kr 112 600,-
Total ink omk.: Kr 4 562 600,-
Felleskostn.: Kr 2 828,-
Selger: Anett Sørlie

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 55/60 kvm
Tomtstr.: 2778.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 17
Snr. 23
Oppdragsnr.: 1006250057

Deres neste
drømmehjem?

Velkommen til Billingstadlia 2!
Her får dere et lys og innbydende hjem i et attraktivt og rolig boligområde på Billingstad. Leiligheten er fra 2006 og holder følgende god standard. Stor, solrik platting mot skjermede grøntareal blir som en fin forlengelse av boligen på varme dager. Bilen kan enkelt parkeres i garasjen. Her kan dere ta med dere flyttelasset og flytte rett inn!

- Lys og lekker 2-roms beliggende i underetasje mot grøntareal:
- Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning
 - Stor, solfylt terrasse m/hageflekk på bakkeplan
 - Sosial, åpen løsning mellom stue og kjøkken
 - Lekker gasspeis for varme og hygge
 - Pent flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
 - Innvendig bod og kjellerbod for lagring
 - Garasjeplass med el-lader
 - Populært og veldrevet boligsameie



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen32
Egenerklæring44
Energiattest65
Nabolagsprofil.....71
Forbrukerinformasjon 127
Budskjema 128

Velkommen inn!

Fra hyggelige fellesareal er det enkel adkomst via heis eller trapp til leiligheten som ligger i underetasjen.

I det dere trer over dørstokken forstår dere umiddelbart hvilket lyst og moderne hjem dette er. Gangen er romslig med god plass til yttertøy og sko. Her er det hyggelig å komme hjem!





Boligen er fra 2006 og framstår svært velholdt og innflytningsklar.

Sosialt oppholdsrom

I stuen er det naturlig plass til sofagruppe, bord og TV-benk.
Store vinduer med dype karmmer sikrer rikelig med naturlig lys i rommet.
Mellom stue og kjøkken er det etablert en lekker gasspeis som bidrar til varme og hygge på kalde kvelder.





Her ligger alt til rette for rolige kvelder med film, eller større, sosiale sammenkomster.

**Samle gode venner
til fine stunder**



Stilrent kjøkken

Kjøkkenet er praktisk plassert i hjørne av rommet. Innredningen er stilren med lyse fronter og laminat benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Av hvitevarer følger frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl-/frys. Dette er et herlig kjøkken hvor kokken vil trives!





Fra stuen er det adkomst til boligens innbydende soverom.

Innbydende soverom og walk-in

Fra stuen er det adkomst til boligens innbydende soverom. Soverommet er lyst og luftig med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Langs den ene vegg er det etablert en stor garderobe for oppbevaring av klær og sko.

Fra soverommet er adkomst til en stor, innvendig bod/ walk- in med masse oppbevaringsplass. Dette rommet vil dere garantert sette pris på!



Flislagt baderom

Badet er romslig og pent flislagt med underliggende gulvvarme. Her får dere alt dere trenger med dusjhjørne med svingbare glassdører, gulvmontert WC og pen innredning med god skaplass. Praktisk nisje med plass til vaskemaskin og tørketrommel.





Boligen er fra 2006 og framstår svært velholdt og innflytningsklar. Boligen egner seg utmerket for et par, som

Herlig uteplass

Utenfor døren er det etablert en stor terrasseplatting. Her er det masse plass til utemøblement, grill og blomsterkasser. Fra terrassen er det adkomst til en stor, felles hage. Her er det masse boltreplass på de varme dagene! Området forran terrassen (grensen går ved hekken) kan også benyttes av boligens eiere.





Her bor dere i rolige, ryddige og trivelige omgivelser.

Plantegning

-1. etasje

Billingstadlia 2, 1396 Billingstad
Leilighet



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?
2015

Hva var avgjørende for valget ditt?
Leiligheten ligger landlig til, samtidig som den ligger sentralt til mellom Asker og Sandvika. Kort avstand til både buss, tog og butikker.

Hvorfor skal du flytte?
Jeg skal flytte sammen med kjæresten min, også på Billingstad.

Hva har du likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?
Leiligheten fungerer kjempegodt med bod både inne i leiligheten, stor kjellerbod på samme nivå og garasje bare en trapp ned. Det beste med leiligheten er allikevel den flotte markterrassen. Den store gressplen foran gjør at man ikke føler man bor i blokk. Man kommer i god kontakt med alt det grønne og kan gå barbeint ut på gressplen om sommeren. Om vinteren er det deilig med gasspeis.

Hva har du likt best med området?
Nærheten til tog og buss. Fine turområder på Billingstad. Praktisk med kort vei til alt av butikker, både på Billingstadsletta, men også i Sandvika og Asker.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Siden det er utsikt mot masse grøntarealer følger man årstidene fra stuevinduet. På vinteren er det deilig med varm garasje under leiligheten. Ellers måkes og strøs det i regi av sameiet.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Pen, funksjonell og fint beliggende.

Hvordan er parkeringsmulighetene?
Det følger med egen parkeringsplass med elbil-lader. Lett tilgjengelig en trapp ned.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 55 m² Entrè, bad, 1 soverom, bod, stue og kjøkken

BRA-e: 5 m² Bod i felles rom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

19 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2778.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles opparbeidet tomteareal med felles grøntareal og asfaltert adkomst/parkeringsareal.

Beliggenhet

Billingstadlia er et hyggelig og barnevennlig sameie, attraktivt plassert med Billingstad togstasjon kun få minutters gange unna. Herfra tar du deg raskt til både Oslo, Sandvika og Asker - også med gode bussforbindelser fra Billingstadsletta.

I nærområdet finner du:

- Gangavstand til nærbutikk, skoler og barnehager

- Kort vei til badestrender, båthavner og

turmuligheter i Vestmarka

- Enkel tilgang til rekreasjonsområdene på Nesøya, Kalvøya, Kadettangen, Holmen og Hvalstrand

- 5 minutter med bil til Sandvika sentrum med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og kulturtilbud

Her bor du praktisk, skjermet og naturnært - samtidig som du har alt du trenger innen rekkevidde.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighet beliggende i u.etc. Oppført med hovedkonstruksjoner i betong/mur/ tre. Utvendige fasader med teglstein og liggende trepanel.

Vinduer

Vinduer i med karmen i tre og energiglass fra byggeår

Dører

Tett ytterdør med ekstra lydtetting/brannkrav

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Kan komme noen få maur inn fra terrassen på våren

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Egen lader på plass som følger seksjonen

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Bygning der Bentley, Lamborghini holder til er det ønske om å bygge to-tre etasjer. Uavklart.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Budsjettert med 15% økning fra 01.07.2025

Tilleggskommentar

Noe sprekker og begynnende råte i noen terrassebord ute.

Standard

Overflater

Vegger

Malte slette flater (plater og betong) ,tapet, flis på bad

Himling:

Malte betongelementer

Gulv:

Parkett, fliser på baderom

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.
Vannrør i plast (Rør-i-rør) og kobber.
Vannfordelingsskap i bod med avløp inn til badet.
Avløpsrør og sluk i plast.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Elektrisk anlegg

Sikringskap plassert i vegg mellom bod og bad.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger

informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Overflate gulv - Bad

Merknader: -Fall på gulv er utført etter eldre byggeskikk.

-Det er målt høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist på 18 mm. Svakt fall på gulvet mot sluket. Ved mindre fall enn 1:50 i dusjsone, så kan man oppleve vannansamling på gulvet ved bruk. Tilfredsstillende fall ihht Teknisk forskrift vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket.

Dvs. 16 mm. Det er oppkant med eikelist ved dørterskel på 50 mm. Det er ikke mulig å påvise membranoppkant uten å demontere listverk.(Dette gjøres ikke ved en tilstandbefaring)

TG 2:

Avvik på fall ihht forskrift TEK 97.

*Rommet er likevel ansett som lekkasjesikkert dersom membran er ført opp bak eikelist ved dør.

Membran, tettesjiktet og sluk - Bad

Merknader:

-Det er ikke mulig å foreta hullboring i vegg mot våtsoner, eller fra underside, grunnet konstruksjonsmessige årsaker.

Våtsone grenser mot felles gang og naboleilighet

-Det kan anbefales å evt. etablere en lukket dusjkabinett for sikrere bruk av våtrommet, da restlevetiden er noe usikker grunnet alder/funksjon.

Forventet levetid på membran er ca. 20 år

TG 2:

Forventet tid for utskiftning nærmer seg/ er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.

Balkonger, verandaer og lignende

Merknader:

TG 2:

-Det er påvist svikt i understøttelse, råte i enkelte terrassebord. Vedlikehold/utskiftning må påregnes.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke salget:

String hylle i stue delen og lampe over spisebordet.

Hylle på kjøkkenet og knagg til jakker i gang kan følge med om ønskelig.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Vaskemaskin på bad medfølger ikke.

Stringhylle i stue medfølger ikke salget.

Skap i utvendig bod medfølger.

Alle hvitevarer medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv og internett er inkl. i felleskostnadene.

Ny avtale om leveranse av TV og bredbåndstjenester 30. april 2025

Billingstadlia Boligsameie II har i dag inngått avtale med Telenor gjeldende fra 1. september. Avtalen innebærer utskifteng av ny kabelinfrastruktur basert på fiberkabel til alle boligenhetene. Nåværende nett som vil være operativt fram til 1. september eller inntil leveransen fra Telenor er satt i drift. Den nye avtalen vil ikke bety noen økning av prisen som faktureres over felleskostnadene.

Parkering

Det følger 1 garasje plass med el-lader med seksjonen som det betales kr 200,- for pr. stk. pr. mnd (inkl i felleskostandene). Merk at det kreves særskilt tinglysning ved kjøp av ekstra parkeringsplass.

Tilknytning til elbil-lading i garasje kan tilbys. Jfr. enstemmig vedtak fra årsmøte i Billingstadlia Boligsameie II i 2018, skal alle privat installerte ladestasjoner eller andre kontaktpunkter (dvs kontaktpunkter i garasje som er tilknyttet eierseksjonens sikringskurs) frakobles og eventuelt, hvis ønske om det, kobles om til sameiets felles infrastruktur for elbil lading. Kostnader ved frakobling og eventuell tilkobling til felles infrastruktur bekostes av selger eller kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Panelovner

Varmekabel på bad

Gasspeis

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 450 000

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er

primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 958 909

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 835 634

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
55/2920

Felleskostnader inkluderer
Styrehonorar, kommunale avgifter, vedlikehold, felles forsikring, driftskostnader.

Kabel TV og Internett kr 577,00
Garasje kr 200,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 2 051,00

Budsjettert med 15% økning fra 01.07.2025.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2828

Andel fellesformue
Kr 8 458

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Billingstadlia Boligsameie II

Organisasjonsnummer
989734601

Om sameiet
Sameiet består av 35 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeplasser som ikke inngår i de øvrige bruksenheter) på gnr. 38, bnr. 17 i Asker kommune.

Billingstadlia huseierforening
Billingstadlia boligsameie II er pliktig medlem av Billingstadlia huseierforening sammen med Billingstadlia boligsameie I og III. Kostnader vedrørende huseierforeningen fordeles mellom sameiene forholdsmessig etter antall boliger. Sameiene utligner sine respektive kostnader gjennom felleskostnadene. Huseierforeningen har ansvar for sameienes utendørs fellesarealer, gnr 38, bnr 777 og felles anlegg for gass og fellesareal for parkering på gnr 38, bnr 453.

Gassanlegg
Huseierforeningen fakturerer den enkelte bruker direkte. Forbruk av gass faktureres etter måleravlesning to ganger pr. år. Brukere har plikt til å lese av sin måler når dette kreves. Ved manglende avlesning faktureres samme volum som i tilsvarende periode året før pluss 20% samt et gebyr på kr 500,-.

Alle øvrige kostnader vedrørende gassanlegget så som service på fellesanlegget, vedlikehold av fellesanlegget, forsikringer, administrasjon, etc. deles likt på brukerne og faktureres to ganger per år sammen med forbruk av gass. Service av eget ildsted viderefaktureres den enkelte bruker. Bruker av ildsted plikter å få utført periodisk lovbestemt service på ildstedet. Ved tilkobling til anlegget kan huseierforeningen bestemme at det skal betales en tilkoblingsavgift. Nye brukere betaler alle kostnader ved tilkoblingen. Tidligere brukere som har vært frakoblet og ønsker ny tilkobling skal betale halv tilkoblingsavgift samt foreta full service og eventuell nødvendig utbedring

av sitt anlegg. For nye settes tilkoblingsavgiften til kr 10 000,-.

Vedtatt på årsmøtet 2024:
Investeringer utover budsjett
Styret forslag til vedtak:
Investeringer som gjøres i 2024:
Nødlys LED: kr. 55 000
Downlights i korridorer: kr. 70 000
Spyling avløp: kr 43 750
Øke styrehonorar med kr 10 000 pr. år
Totalt: Kr. 178 750 mnd
Kan vurderes utsatt til neste år
Brannsikring av garasje: kr 200 000(ny funksjon utenom forskriftsm. krav)
Lys i heisstolene: kr 15 000 (kan utsettes til neste år)
Utvendige stikk: kr 15 000 (kan utsettes til neste år)
Totalt: kr 230 000
Totalbehov: Kr. 408 750 over 2 år.

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har p.t. ingen lån.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende

vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos meglerforetaket.

Dyrehold

Fra husordensreglene:
Lufting av dyr må skje under kontroll og utenom fellesarealene. Eventuelle etterlatenskaper er hundeiers ansvar og skal fjernes umiddelbart. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. For øvrig vises til kommunale båndtvangregler for hund.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 17, seksjonsnummer 23 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/38/17/23:
15.07.2003 - Dokumentnr: 19065 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2004 - Dokumentnr: 26435 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:50
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:122

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:133
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:242
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2025 - Dokumentnr: 454894 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

21.02.2006 - Dokumentnr: 142346 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 55/2920

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.11.2016.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.11.2016.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Bentley-bygget – siste nytt i byggesaken
26. mars 2025
Sameiene i Billingstadlia og Billingstadlia Huseierforening har klaget inn kommunestyrets vedtak om ny reguleringsplan vedr. videre utbygging av Bllingstadsletta 31 (Bentley-bygget) inn for Statsforvalteren.

15. januar 2025
Huseierforeningen har i dag mottatt nabovarsel etter plan og bygningsloven § 21-3.
Tiltaket gjelder tilbygg og påbygg på eksisterende næringsbygg Billingstadsletta 31, Gnr./Bnr.: 39/454 og 39/491. Vi har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager.

Skissen nedenfor viser fasade sett fra sør, fra Billingstadsletta og nederst, fra nord Billingstadlia. Perspektivet er sett rett fra siden og ikke ovenfra. Stiplet rød innramming illustrerer eksisterende bygningsmasse.

For å få tilgang til komplett dokumentasjon, kontakt en av styrene i Billingstadlia Boligsameie I, II eller III. Vil også bli tilgjengelig på kommunens innsynsportal, Asker kommunes innsynsportal.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter meldt til styret og forretningsfører.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger
111 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

112 600 (Omkostninger totalt)
123 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
126 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 562 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 573 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 576 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 968 Kommunale opplysninger
17 990 Markedspakke
6 990 Oppgjørshonorar
16 000 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk. Betaler kun første runde.
Alle privatvisninger inkl.
0 Eierskiftegebyr
6 750 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 000 Utlegg fotograf
5 247 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 82 948

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

15.05.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250057

Selger 1 navn

Anett Sørlie

Gateadresse

Billingstadlia 2

Poststed

BILLINGSTAD

Postnr

1396

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

9

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

GJENSIDIGE

Polise/avtalendr.

77885886

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei☐ Ja

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Kan komme noen få maur inn fra terrassen på våren

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Egen lader på plass som følger seksjonen

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Bygning der Bentley, Lamborghini holder til er det ønske om å bygge to-tre etasjer. Uavklart.

Initialer selger: AS

2

45

- 20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Budsjettet med 15% økning fra 01.07.2025
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1006250057

Tilleggskommentar

Noe sprekker og begynnende råte i noen terrassebord ute.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

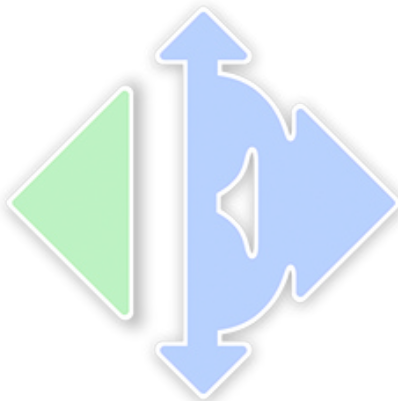
Document reference: 1006250057

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anett Sørli	062f8a52ceffda0e7fcb65f47f8a9894ce6911fc	24.04.2025 17:26:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006250057

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Leilighet U0103
Billingstadlia 2
1396 Billingstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Geir A.B. Randen
Dato: 06/05/2025

Asker Bygg og Eiendom AS
3474 Åros
91742811
askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.
Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

2/12

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

©mstr.no

www.bmtf.no

3/12

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:38, Bnr: 17
Hjemmelshaver:	Anett Sørlie
Seksjonsnummer:	23
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2006
Tomt:	Felles m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	30.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

OM TOMTEN:

Felles opparbeidet tomteareal med felles grøntareal og asfaltert adkomst/parkeringsareal.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet beliggende i u.etg. Oppført med hovedkonstruksjoner i betong/mur/ tre. Utvendige fasader med teglstein og liggende trepanel .

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Terrassen bør vurderes byttet. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

50

51

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Våtrom 1.1 Bad/vask TG 1	1.1.1 Overflate vegger og himling
	Det er ikke påvist riss og sprekker.
	Det er ikke påvist sprekker i fuger.
	Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
	Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.	
Flislagte vegger, malte plater i himling med downlights. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speil og veggskap. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Gulvmontert WC. Innredning og benkeplate med opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himling med sentralvifte. (Det står beskrevet at denne i tillegg er fuktstyrt)	
Merknader: -Baderom med normal/liten bruksslitasje ihht alder	
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.(Levetidstabeller byggforskeriens detaljblad 700.320)	
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
TG 2	1.1.2 Overflate gulv
	Det er ikke påvist riss og sprekker.
	Det er ikke påvist sprekker i fuger.
	Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
	Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.	
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Flislagte gulv med varmekabler. Normal bruksslitasje ihht alder.	
Merknader: -Fall på gulv er utført etter eldre byggeskikk.	
-Det er målt høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist på 18 mm. Svakt fall på gulvet mot sluket. Ved mindre fall enn 1:50 i dusjsone, så kan man oppleve vannansamling på gulvet ved bruk. Tilfredsstillende fall ihht Teknisk forskift vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm. Det er oppkant med eikelist ved dørterskel på 50 mm. Det er ikke mulig å påvise membranoppkant uten å demontere listverk.(Dette gjøres ikke ved en tilstandbefaring)	
TG 2:	
Avvik på fall ihht forskrift TEK 97.	
*Rommet er likevel ansett som lekkasjesikkert dersom membran er ført opp bak eikelist ved dør.	
TG 2	1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen er fra byggeår
	Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
	Det er muligheter for å rengjøre sluk.
	Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.	
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer. Det er synlig membran/mansjett som er ført ned under klemring i sluket.	
©mstr.no	
8/12	
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:	
-Det er ikke mulig å foreta hullboring i vegg mot våtsoner, eller fra underside, grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Våtsonene grenser mot felles gang og naboileilighet	
-Det kan anbefales å evt. etablere en lukket dusjkabinett for sikrere bruk av våtrommet, da restlevetiden er noe usikker grunnet alder/funksjon.	
Forventet levetid på membran er ca. 20 år	
TG 2:	
Forventet tid for utskifting nærmer seg/ er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.	
2. Kjøkken TG 1	2.1 Kjøkken
	Vanninstallasjonen er fra byggeår
	Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
	Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
	Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Kjøkken i direkte tilknytning til stuen. Slette fronter. Benkeplate i tre med nedfelt vask og ett-greps armatur. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl-/frys i tilknytning til innredning. Ventilator i veggskap med direkte avkast til felles ventilasjonskanal.	
Merknader: Kjøkken med normal brukslitasje ihht alder	
3. Andre Rom TG 1	3.1 Andre rom
	Det er malte flater på vegger og himling. Parkett og fliser på gulv.
	Merknader:
	Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.
	-Enkelte hakk/riper i gulv.
4. Vinduer og ytterdører TG 1	4.1 Vinduer og ytterdører
	Det er ikke påvist punkterte glass.
	Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
	Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.
	Vinduer i med karmen i tre og energiglass fra byggeår
Tett ytterdør med ekstra lydtetting/brannkrav	
Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.	
-Liten skade i overflate på vindu på soverom. Kosmetisk betydning.	
*Det er ikke avklart hvem som har ansvar for vedlikehold/evt. utskifting av vinduer. (I enkelte sameier så er vinduer ansett som en felles bygningsdel)	
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
5. Balkonger, verandaer og lignende	
©mstr.no	
9/12	
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.	
Terrasse mot Sør på bakkeplan, utført i trekonstruksjoner.	
Merknader: TG 2: -Det er påvist svikt i understøttelse, råte i enkelte terrassebord. Vedlikehold/utskiftning må påregnes.	
6. VVS	
TG 1	6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår	
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.	
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.	
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.	
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Det er ingen WC med innebygget sisterner.	
Vannrør i plast (Rør-i-rør) og kobber. Vannfordelingsskap i bod med avløp inn til badet. Avløpsrør og sluk i plast.	
Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger. -Stoppekran bak inspeksjonsluke på badet er testet OK -Det ble ikke avdekket lekkasjer eller synlige svekkelser.	
Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år (Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)	
Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet, en utvidet sjekk av vann og avløpsintallasjoner må utføres av rørlegger.	
Ingen	6.2 Varmtvannsbereder
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Varmtvann fra felles anlegg	
TG 1	6.3 Ventilasjon
Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår	
Boligen har mekanisk ventilasjon.	
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.	
Yttervegsventiler i vegger. Fra bad og kjøkken er det montert avtrekkskanaler med felles vifte på taket. (Se boligperm for ytterligere beskrivelser)	
Merknader: -Boligen fremsto greit ventilerert på befaringsdagen. Ventilasjon er tilfredsstillende etter datidens byggeskikk. (Dette kan ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima/ventilasjon) -Det er viktig at ventiler holdes åpne og vinduer brukes aktivt gjennom hele året for utskiftning av luft. *Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form av varmegjenvinning.	
7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
©mstr.no	10/12
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.	
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2011	
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.	
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår	
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.	
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.	
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.	
Sikringskap plassert i vegg mellom bod og bad.	
Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg. -Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme. -Downlights/lys ikke demontert for kontroll -Mindre avvik fra tilsyn i 2011 er utbedret -Samsvarserklæring er ikke fremvist. Eier har ikke opplyst om utførte el-arbeider.	
*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det er anbefalt med en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden dette ble utført.	
©mstr.no	11/12
www.bmtf.no	

Egengerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

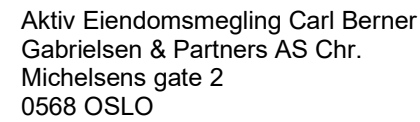
-Det er opplyst om at det kan komme noe maur fra terrasse på våren.

Takstmannens vurdering ved TG2:

*Rommet er likevel ansett som lekkasjesikkert dersom membran er ført opp bak eikelist ved dør.

Forventet tid for utskiftning nærmer seg/ er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.

Det er påvist svikt i understøttelse, råte i enkelte terrassebord. Vedlikehold/utskiftning må påregnes.



Oslo, 24.04.2025

Selger: Sørлие, Anett

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
--------------------	----	------

Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 051,00
--------------------------------------	----	----------

Totalt kr 2 828,00 pr. mnd.

Gassforbruk blir avregnet og fakturert fra sameiet 2 gang per år.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 8 458,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere. Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen. Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no
kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Per Erik Løkken
Mobil:
E-post: nkirkeru@online.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Det er ikke tatt opp lån inneværende år.

Garasje: Det følger 1 garasjeplass med seksjonen som det betales kr 200,- for pr. stk. pr. mnd. Merk at det kreves særskilt tinglysning ved kjøp av ekstra parkeringsplass. Tilknytning til elbil-lading i garasje kan tilbys. Jfr. enstemmig vedtak fra årsmøte i Billingstadlia Boligsameie II i 2018, skal alle privat installerte ladestasjoner eller andre kontaktpunkter (dvs kontaktpunkter i garasje som er tilknyttet eierseksjonens sikringskurs) frakobles og eventuelt, hvis ønske om det, kobles om til sameiets felles infrastruktur for el-bil lading. Kostnader ved frakobling og eventuell tilkobling til felles infrastruktur bekostes av selger eller kjøper.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

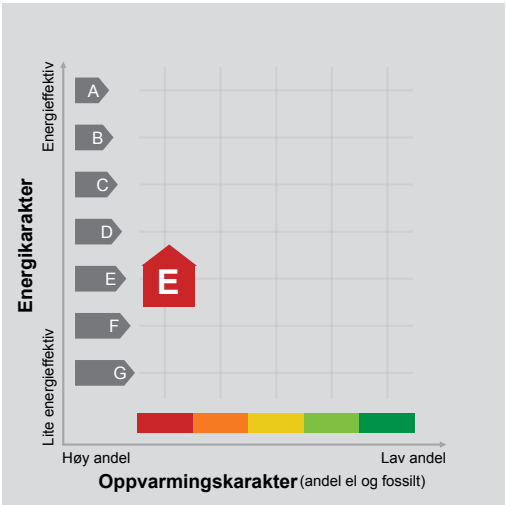
Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Adresse	Billingstadlia 2
Postnummer	1396
Sted	BILLINGSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16275417
Bruksenhetsnummer	U0103
Merkenummer	Energiattest-2025-110254
Dato	24.04.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass
	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

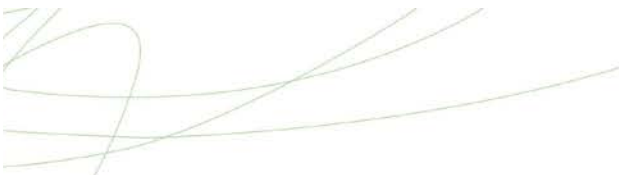
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Platen til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Nabolagsprofil

Billingstadlia 2 - Nabolaget Billingstadsletta - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

	Billingstadveien Linje 250, 250N, 260E, 270	3 min 0.2 km
	Billingstad stasjon Linje L1	7 min 0.5 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 18.2 km
	Oslo Gardermoen	51 min

Skoler

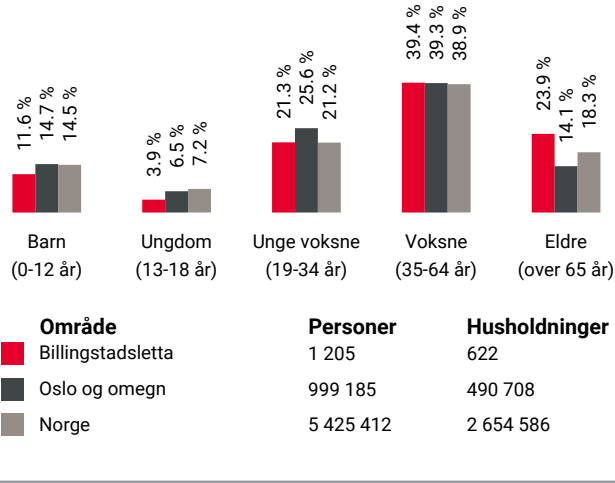
Billingstad skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 412 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.) 185 elever, 11 klasser	22 min 1.9 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	15 min 1.3 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 425 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Holmen videregående skole 76 elever	15 min 1.3 km

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bekkeveien barnehage (1-5 år) 78 barn	7 min 0.5 km
Sollia barnehage (1-5 år) 33 barn	11 min 0.9 km
V. Billingstad bhg. (1-5 år) 145 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Billingstadsletta Post i butikk	7 min 0.6 km
Joker Billingstad PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km



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

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



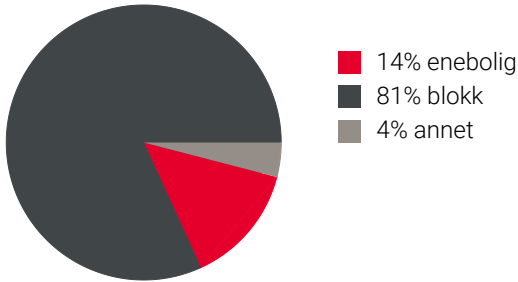
Vedlikehold veier

Godt velholdt 90/100

Sport

	Nesbru videregående Aktivitetshall, ballspill	14 min 	1.2 km
	Lynbanen Ballspill, sandvolleyball	14 min 	1.2 km
	Feel24 Billingstad	7 min 	
	SATS Billingstad	9 min 	

Boligmasse



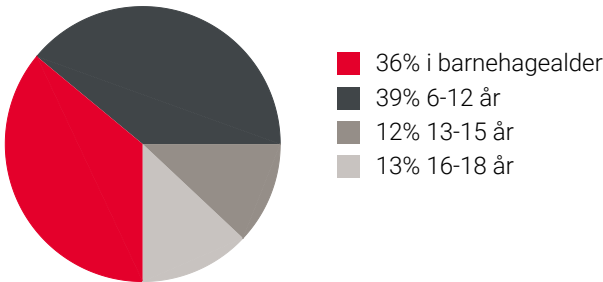
«Det er nærhet til sjø, skog og mark.
Gode boforhold og generasjonsboliger
som passer unge som gamle.
Hyggelige naboer og godt bomiljø!»

Sitat fra en lokalkjent

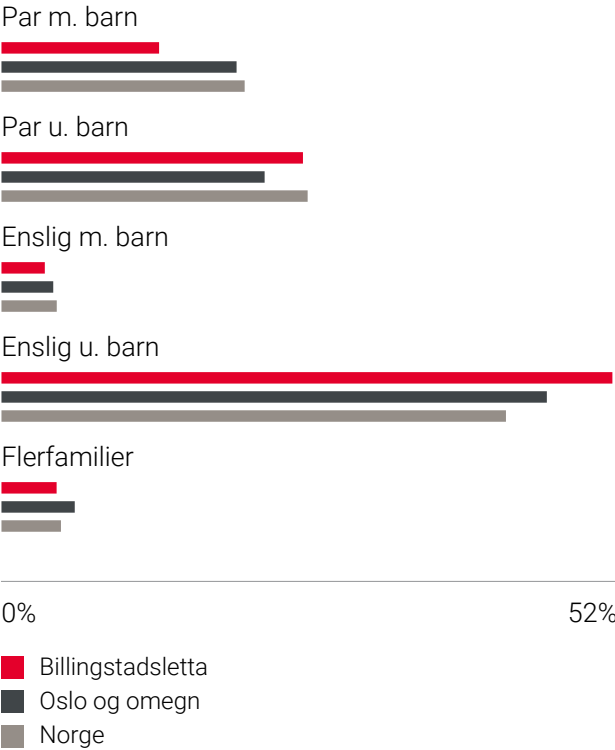
Varer/Tjenester

	Slependen senter	13 min 
	Vitusapotek Slependen	13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

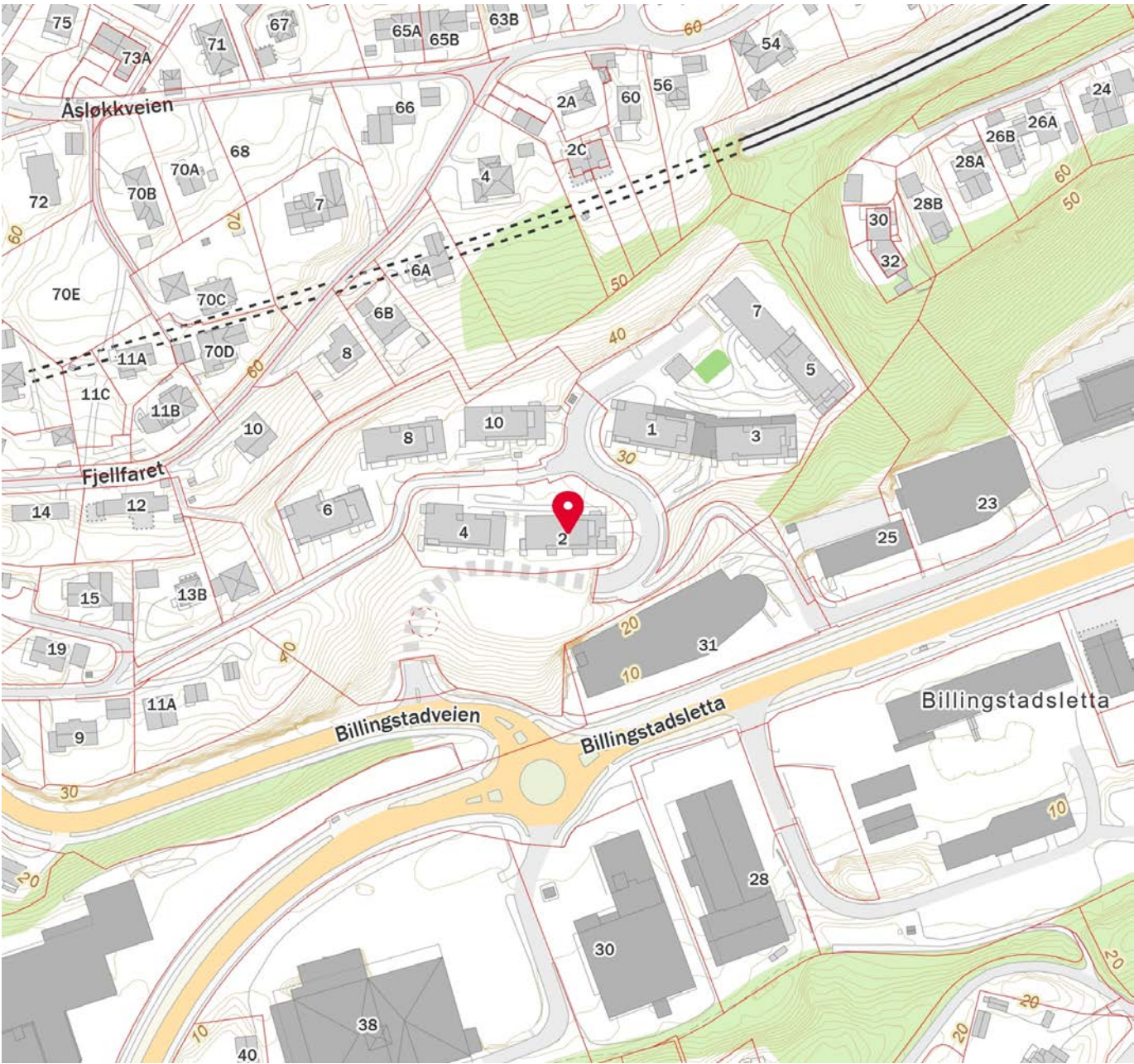
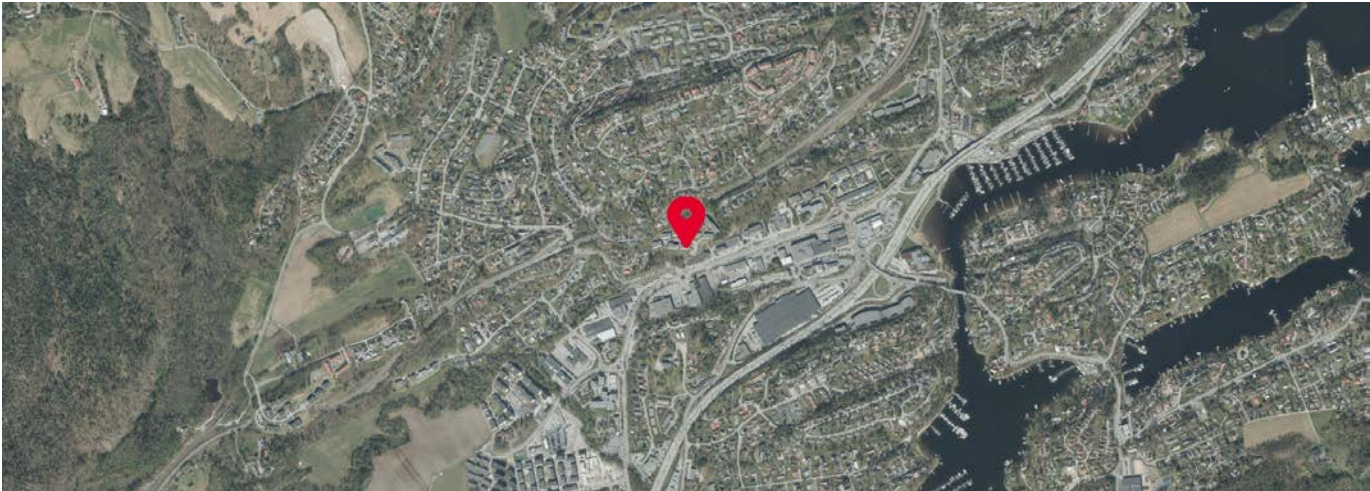


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 24.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	23
Adresse	Billingstadlia 2, 1396 BILLINGSTAD								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
☒ Reguleringsplaner under arbeid	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal 2 778 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 778 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delarealer	Delareal 2 778 m² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

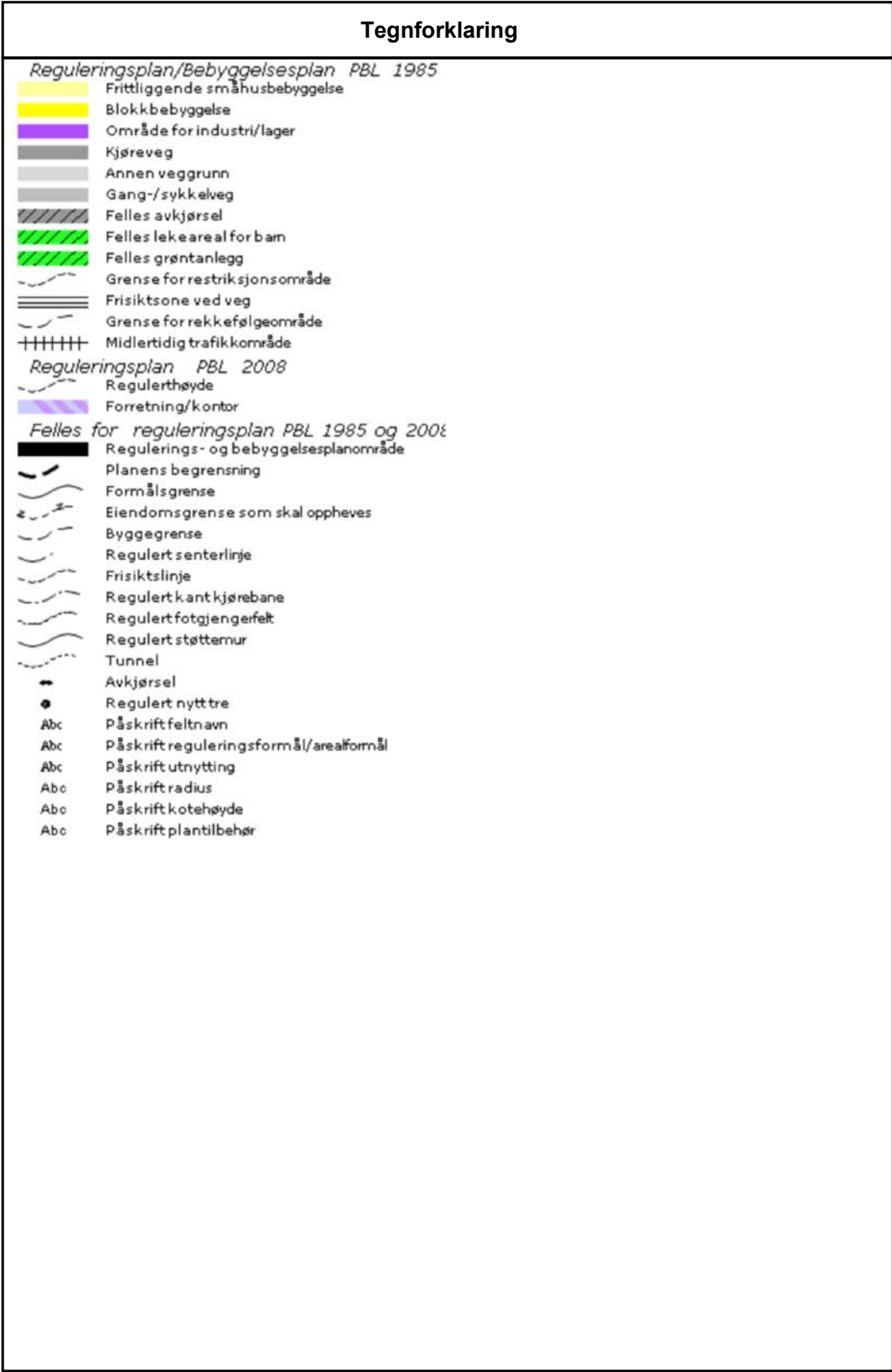
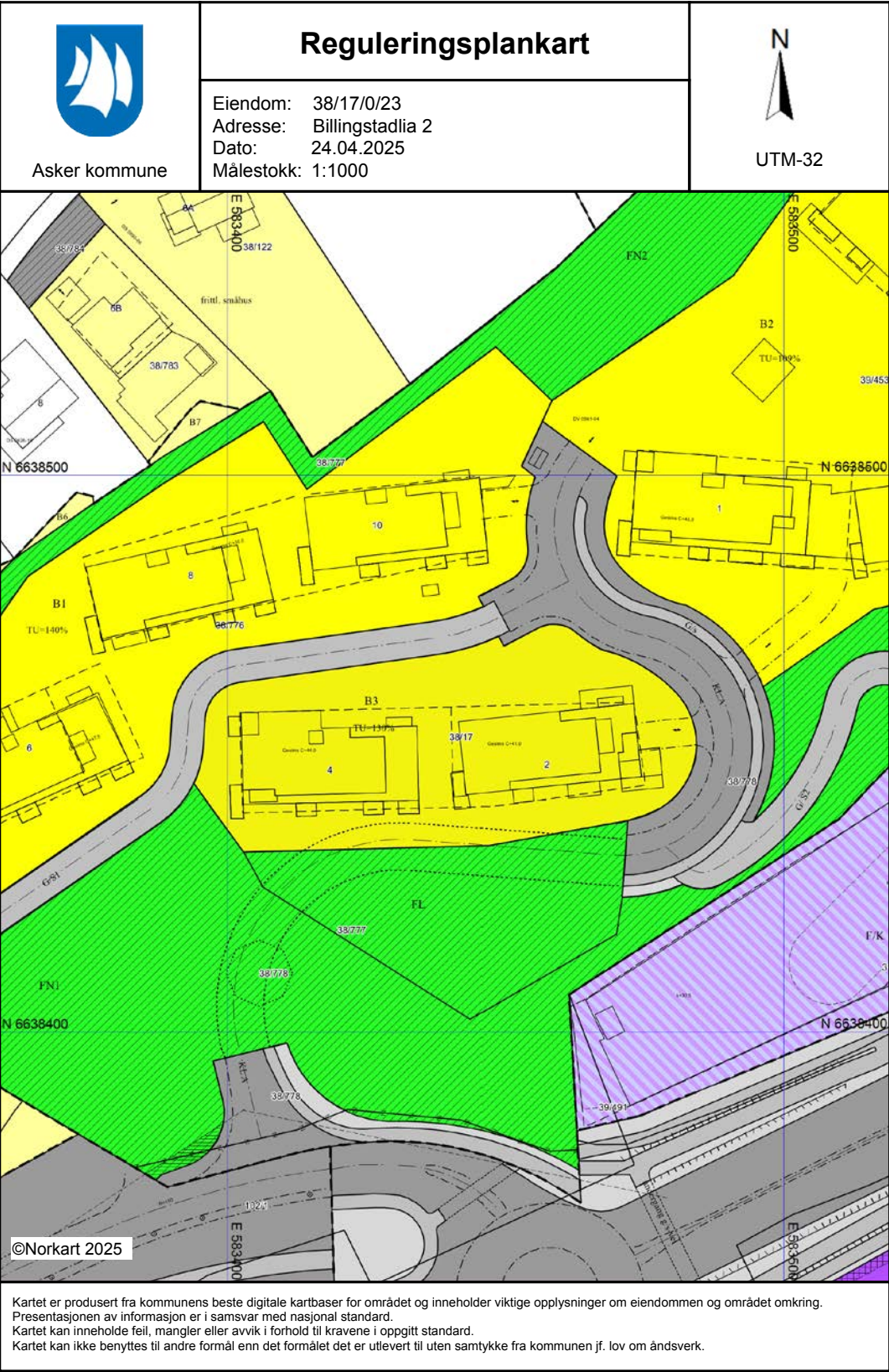
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022067E
Navn	Billingstadlia, GBNR. 38/17 og GBNR. 39/453 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/267/67E_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 777 m²
	Formål Blokkbebyggelse
	Feltnavn B3

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021019 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021019)
Navn	FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering
Id	2021005
Navn	Detaljregulering for E18 Ramstadsletta - Nesbru
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering





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

Utskriftsdato: 24.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	23
Adresse	Billingstadlia 2, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	183 144,08 kr
Feiing	5 952,00 kr
Renovasjon	124 166,00 kr
Vann	173 626,80 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSPØRSLER:

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



Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Telefon: 66 70 00 00
post@asker.kommune.no

Dato: 24.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	38	Bnr:	17	Fnr:		Snr:	23
Adresse:	Billingstadlia 2, 1396 BILLINGSTAD						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:
<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:	☒	
Ikke tilknyttet:	☐	

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

JM Norge AS v/Eirik Prestmo
Postboks 33

1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1	GBNR 38/17	16.11.2016
	S15/8586	L105138/16	

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/8586.

38/17 Ferdigattest - Nybygg 5 blokker A, B, C, H OG I
Billingstadlia korrespondansemappe Tiltakshaver: JM Norge A/S

Asker kommune viser til henvendelse vedrørende manglende dokumentasjon for ferdigattest mottatt 5.10.2016, samt komplett dokumentasjon mottatt 11.11.2016.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

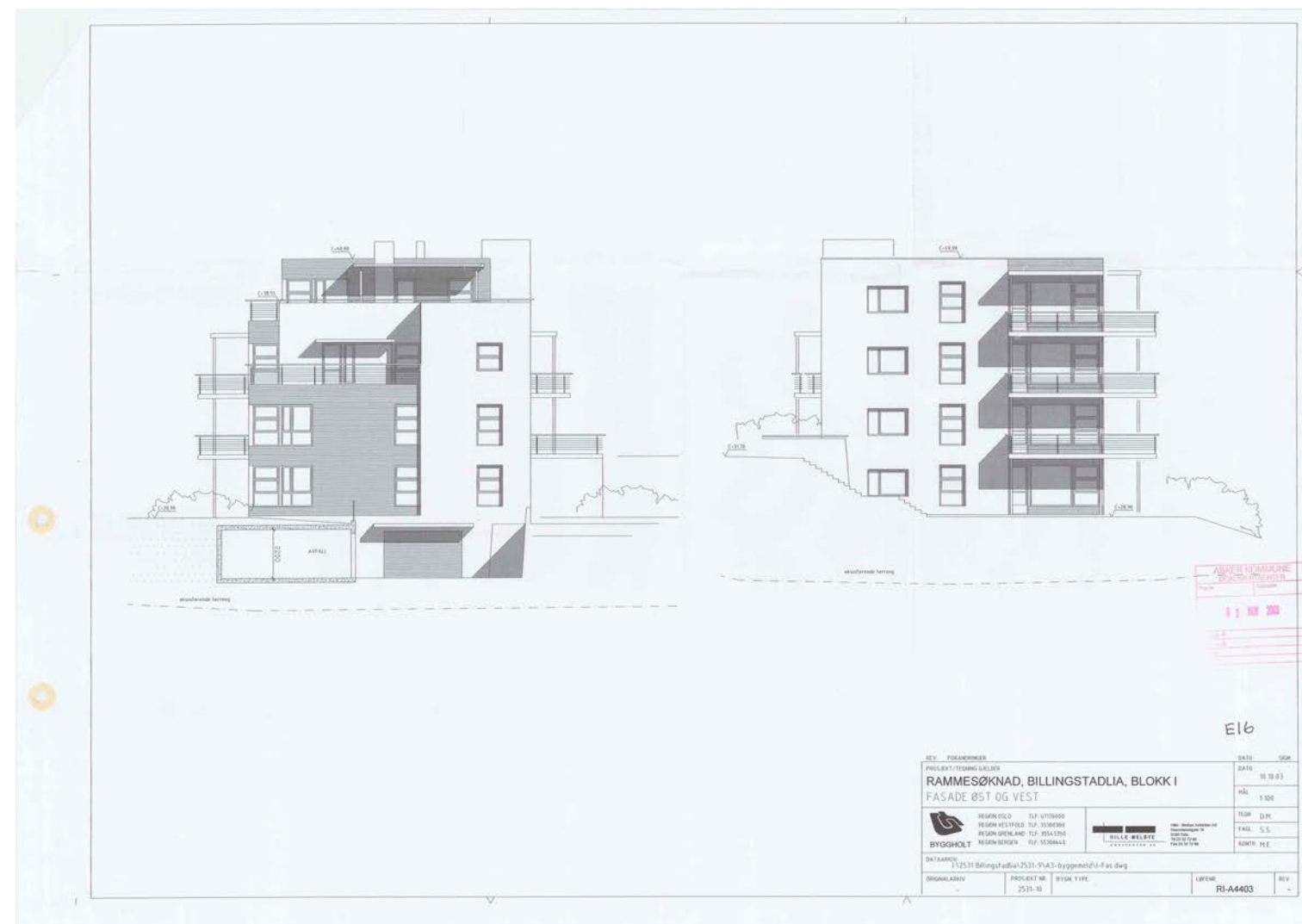
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

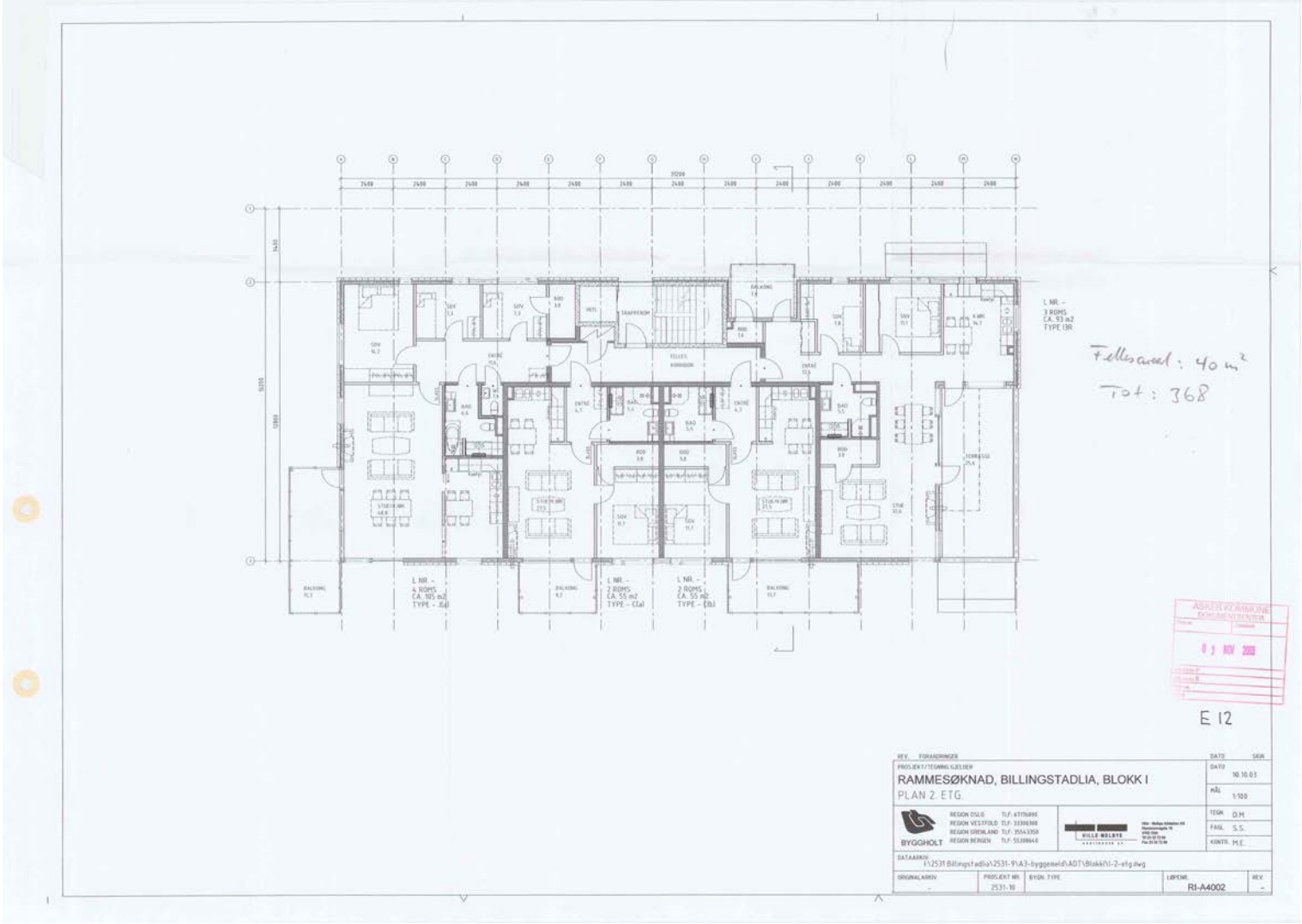
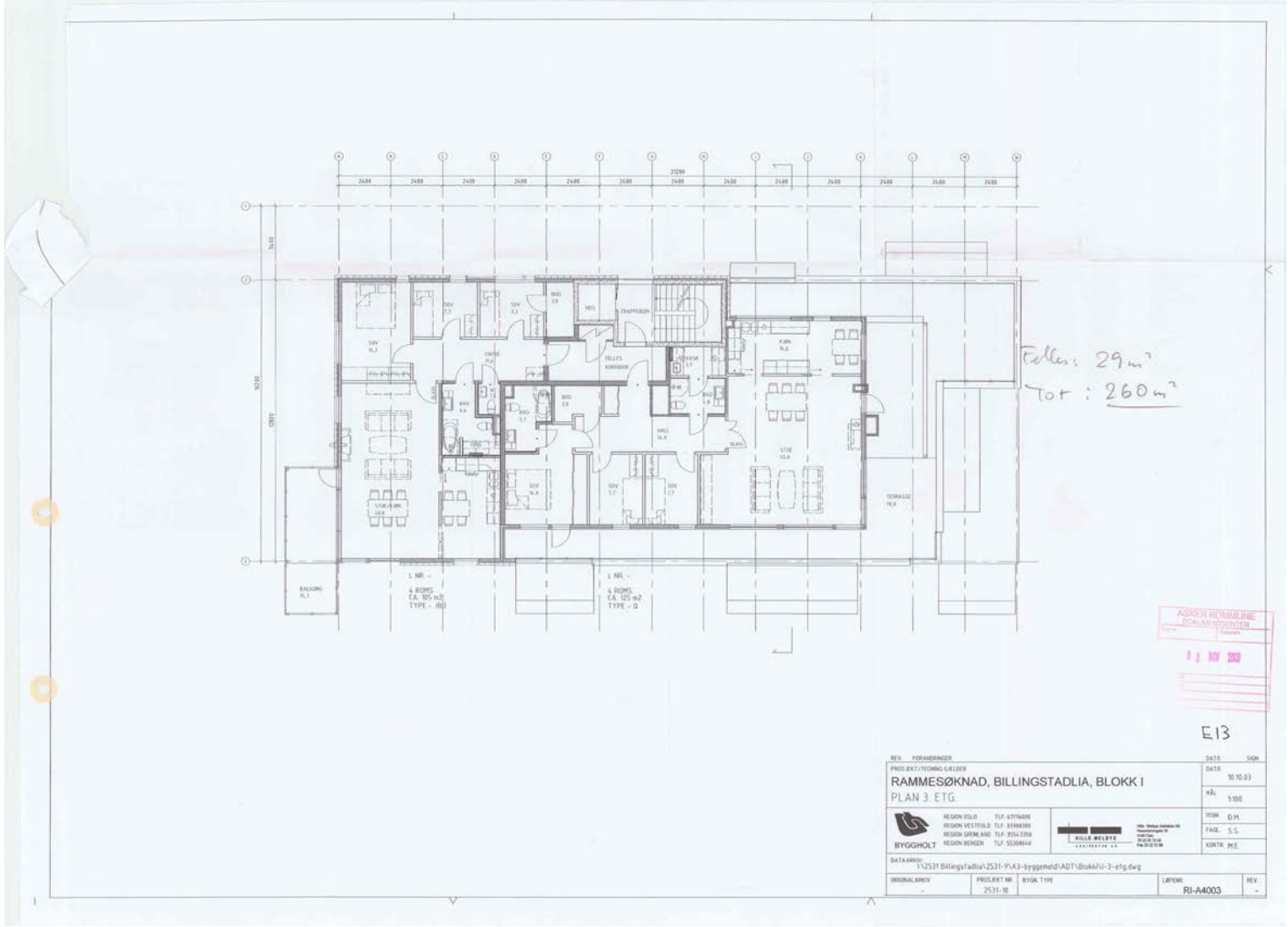
Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

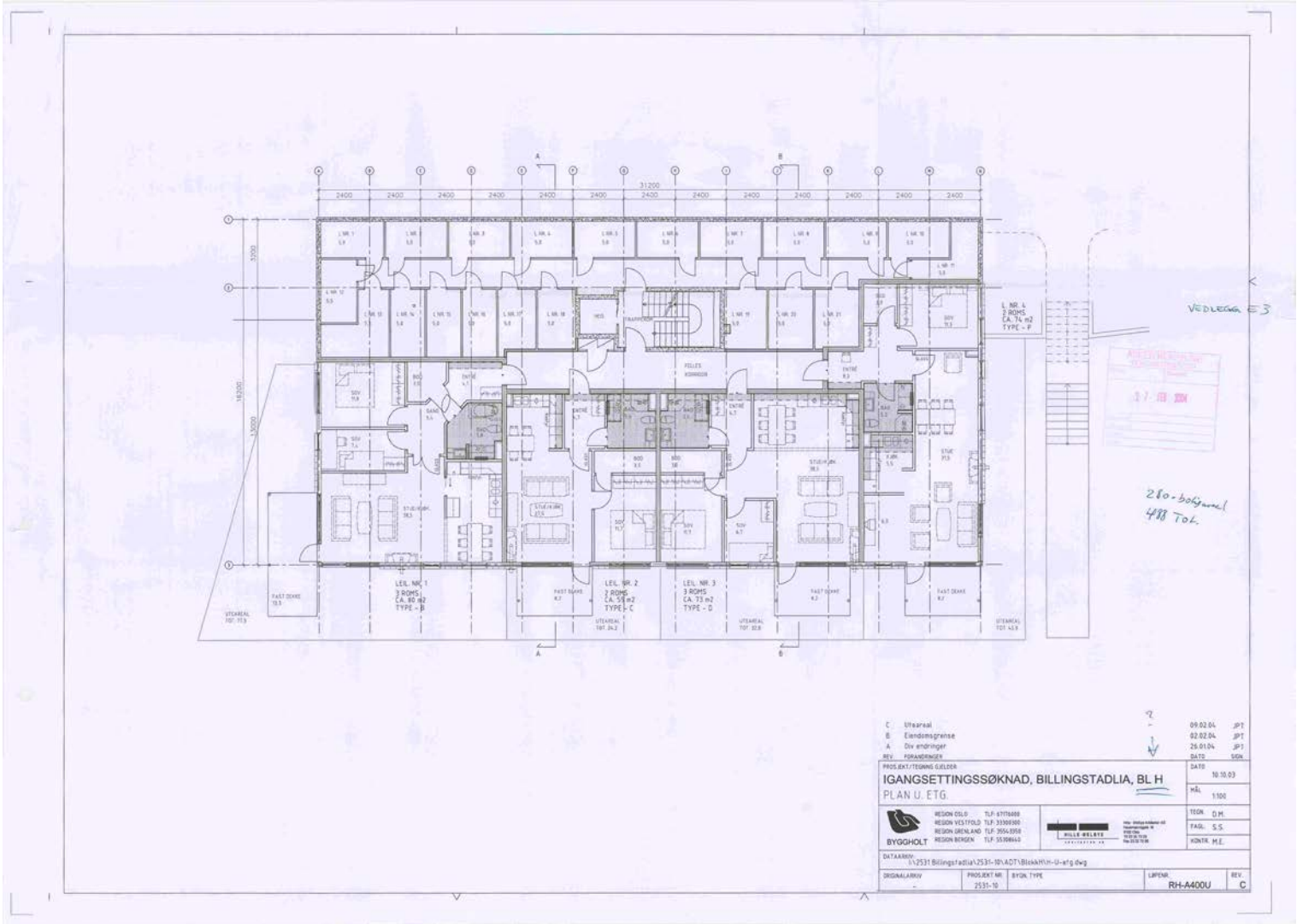
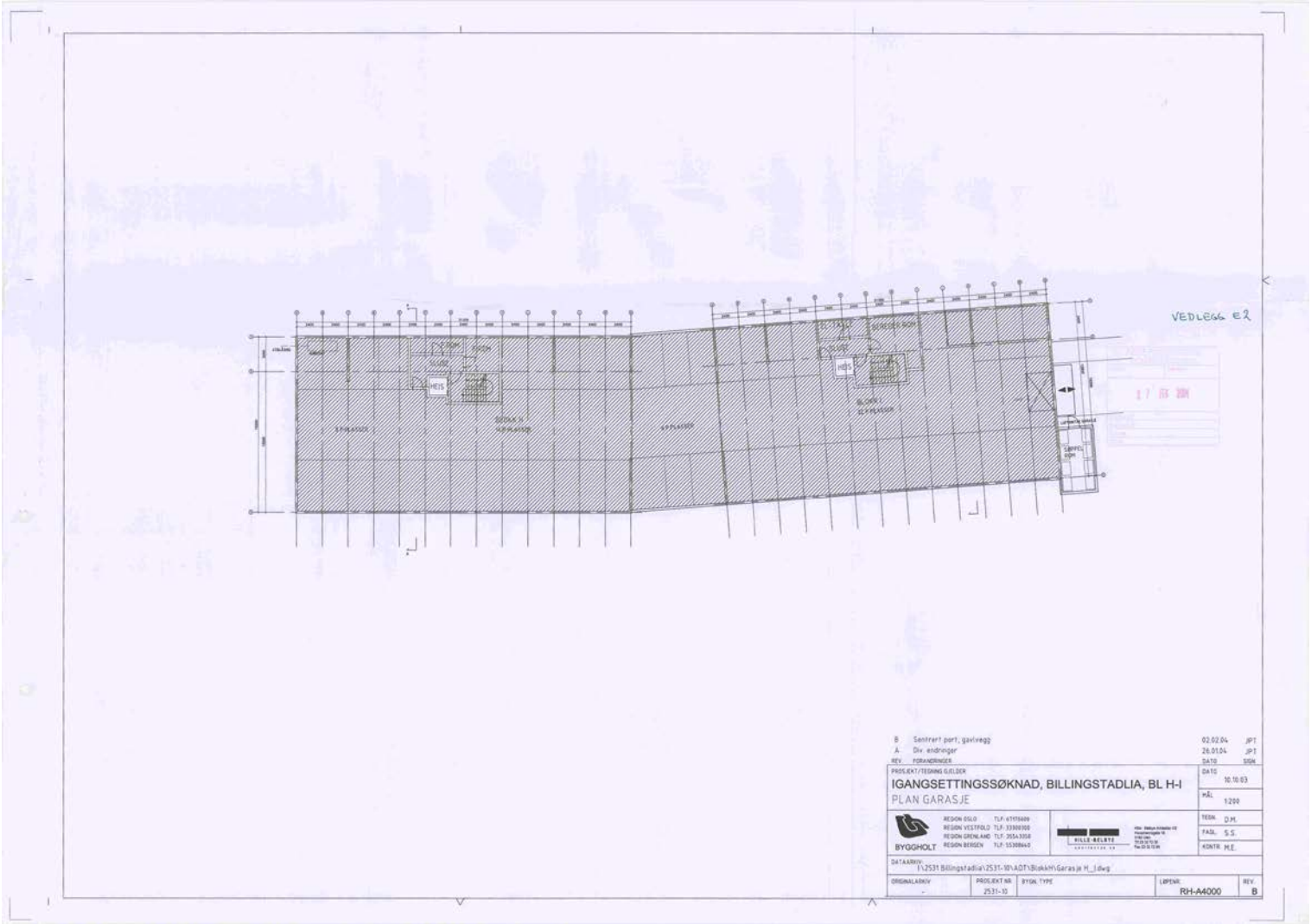
JM Norge AS v/Eirik Prestmo, Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL













Vedtatt på ordinært sameiermøte 28.03.2007

Vedtatt på ordinært sameiermøte 28.03.2007

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, samt sikring av god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen.

ORDEN OG BRUK AV FELLESAREAL

Hage, trappeoppgang, korridorer og fellesrom må ikke benyttes til gjenstander som tilhører den enkelte beboer, med unntak av pyntegjenstander det er enighet om i etasjen. Det er av trivselshensyn ikke tillatt å hensette personlige eiendeler i fellesarealer.

Hver beboer må påse at alle dører til fellesrom, kjeller, o.l. er låst. Dette gjelder også døren mellom trappegangen og garasjeanlegget.

Balkonger og ute områder må brukes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenerende for andre beboere, f. eks. med hensyn til støy, risting av tepper og grilling. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill.

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Unntak fra dette kan skje i spesielle tilfeller, og naboer skal varsles på forhånd. Den enkelte oppfordres til å ta alminnelig hensyn til sine naboer.

DYREHOLD

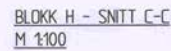
Lufting av dyr må skje under kontroll og utenom fellesarealene. Eventuelle etterlatenskaper er hundeiers ansvar og skal fjernes umiddelbart. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. For øvrig vises til kommunale båndtvangregler for hund.

Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det kastes i avfallscontainer i søppel rom. Papiravfall og plastikkavfall skal kastes i egen container. Flasker/glass og metall skal kastes på egne kommunale gjenvinningsstasjoner. Større gjenstander skal leveres en av kommunenes to gjenbruksstasjoner eller direkte til fyllplass. (Se for øvrig "Veiledningshefte til nye eiere/leiere").

Det er ikke anledning til å sette opp separate antenner på balkonger m.m. for den enkelte beboer.

Beboere er selv ansvarlige for skader de påfører eiendommen.

Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene må skje skriftlig.



VEDTEKTER FOR BILLINGSTADLIA BOLIGSAMEIE II

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 1 mars 2006, med endringer av 02.04.08.
Revidert i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 på ordinært årsmøte 19.04.2018.

1. Navn

Boligsameiets navn er Billingstadlia Boligsameie II.

2. Eierforhold

Sameiet består av 35 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeplasser som ikke inngår i de øvrige bruksenheter) på gnr. 38, bnr. 17 i Asker kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameiebrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Bruksenheten består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass i garasjekjeller
- sportsbod

i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, dagbokført 21.02.2006.

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av boligsameiets fellesareal, huseierforeningens fellesareal på gnr. 38, bnr 777 og bruksrett til felles biloppstillingsplasser og kjøreareal på gnr. 39, bnr. 453.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

a) Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven av 16. juni 2017, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon/bruksenhet.

b) Innvendig vedlikehold av bruksenheterne påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vinduer.
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.
- se også eierseksjonsloven §32

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Boligsameiet har pliktig medlemskap i Billingstadlia huseierforening. Styrets leder, eller den styret utpeker representerer boligsameiet i huseierforeningen.

5. Fordeling av felleskostnader

Eiendommens felleskostnader fordeles i henhold til sameiebrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader for garasjeplassene fordeles likt pr plass. Kostnader til kabel – TV fordeles med likt beløp pr leilighet.

6. Årsmøter

a. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven, kapittel VI. Innkalling kan skje elektronisk.

b. På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

c. Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

d. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

e. Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap
3. Budsjett
4. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
5. Valg av revisor (kun når denne er på valg)
6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
7. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling og gjennomføring skal skje iht eierseksjonsloven, kapittel VI.

8. Styret

- Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.
- b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.
 - c. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
 - d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.
 - e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
 - f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.
 - g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
 - h. Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

9. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

10. Vedlikehold, drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke felleskostnader, jfr. pkt. 5. Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

Felleskostnader omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, levering av varmt vann, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger, honorarer og drift av Billingstadlia huseierforening. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 29.

11. Bygningsmessige arbeider/endringer

Oppsetting av markiser, utvendige persiennner, utvendige lamper og parabolantenne, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret.

12. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

13. Billingstadlia huseierforening

Billingstadlia boligsameie II er pliktig medlem av Billingstadlia huseierforening sammen med Billingstadlia boligsameie I og III.

Kostnader vedrørende huseierforeningen fordeles mellom sameiene forholdsmessig etter antall boliger. Sameiene utligner sine respektive kostnader gjennom felleskostnadene. Huseierforeningen har ansvar for sameienes utendørs fellesarealer, gnr 38, bnr 777 og felles anlegg for gass og fellesareal for parkering på gnr 38, bnr 453.

Gassanlegg

Huseierforeningen fakturerer den enkelte bruker direkte.

Forbruk av gass faktureres etter måleravlesning to ganger pr. år. Brukere har plikt til å lese av sin måler når dette kreves. Ved manglende avlesning faktureres samme volum som i tilsvarende periode året før pluss 20% samt et gebyr på kr 500,-.

Alle øvrige kostnader vedrørende gassanlegget så som service på fellesanlegget, vedlikehold av fellesanlegget, forsikringer, administrasjon, etc. deles likt på brukerne og faktureres to ganger per år sammen med forbruk av gass. Service av eget ildsted viderefaktureres den enkelte bruker.

Bruker av ildsted plikter å få utført periodisk lovbestemt service på ildstedet.

Ved tilkobling til anlegget kan huseierforeningen bestemme at det skal betales en tilkoblingsavgift. Nye brukere betaler alle kostnader ved tilkoblingen. Tidligere brukere som har vært frakoblet og ønsker ny tilkobling skal betale halv tilkoblingsavgift samt foreta full service og eventuell nødvendig utbedring av sitt anlegg. For nye settes tilkoblingsavgiften til kr 10 000,-.

14. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

15. Kommunikasjon med seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig).

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

16. Egenandel ved forsikringsskader

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 anvendes.

17. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Billingstadlia Boligsameie II



17. april 2024
Klokken 18.00



Holmen Sanitetsforening
Nesbruveien 79
1394 Nesbru

Til seksjonseiere i Billingstadlia Boligsameie II!

Innkalling til ordinært årsmøte

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.

Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Forretningsfører kan etter nærmere avtale bistå med møteledelse.

Møte i årsmøtet ved fullmektig

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.

Vel møtt!

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BILLINGSTADLIA BOLIGSAMEIE II

Tid: 17. april 2024, klokken 18.00
Sted: Holmen Sanitetsforening

Konstituering av årsmøtet

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

Sak 1	Styrets årsrapport for 2023
Sak 2	Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
Sak 3	Investeringer utover budsjett
Sak 4	Fastsettelse av styrets honorar for 2023
Sak 5	Budsjett 2024
Sak 6	Valg

3. april 2024
Styret i Billingstadlia Boligsameie II

Vedlegg til innkallingen

Årsrapport, årsregnskap, revisjonsberetning og budsjett følger forløpende under hver sak i innkallingen.

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2023

1. **STYRET**

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Per Erik Løkken	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Astri Gasmann Johnsen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Vidar Skovli	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Morten Gunneng	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Erik Markussen	valgt for 2 år i 2023

2. **GENERELT OM SAMEIET**

Sameiets navn:	Billingstadlia Boligsameie II
Sameiets org.nr:	989 734 601
Antall seksjoner:	35
Gårdsnummer:	38
Bruksnummer:	17
Kommune:	Bærum Kommune
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Revisor:	Lars Harald Brinchmann
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring AS (polisenr. 77885886)

Den enkelte seksjonseier må ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

HMS og brannsikring

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Tredjepartsopplysninger for 2023

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes sameierbrøk, ble sendt ut i februar 2024.

Eierskifter

Det har vært 5 eierskifter i løpet av året.

3. **STYRETS ARBEID**

I tillegg til 6 styremøter har styret fått på plass avtale om internkontroll for alle elektroinstallasjoner i fellesområdene. Dette fordi vår bygningstype kreves en gjennomgang hvert 5te år. Ikke foretatt siden 2006. Styret anbefaler seksjonseierne å ta initiativ ti el-sjekk i egne installasjoner i henhold til bestemmelser i den enkeltes innboforsikringsavtale.

Det er gjennomført kontroll og utbedringer på samtlige stål branndører med tanke på tetning og lettere funksjon.

Styret har også tatt mer aktivt i bruk Enqvist-portalen, med SMS-varslng, ny felles e-post adresse til styret, billingstadliaboligsameie2@styremail.com og en oppslagstavle for intern informasjon f.eks. tilbudspriser. Dessuten har vi en egen hjemmeside www.bbs2.no som inneholder mye informasjon som bør være av interesse for beboerne.

Felles ladeinfrastruktur for lading av el-bil har kapasitet til 16 ladestasjoner. Kan utvides. Idag er 8 ladestasjoner tilknyttet. I løpet av året er en ny ladestasjon tilknyttet. Så vi kan si at interessen har vært liten. Det er blitt foretatt en opprydding ved at private stikkontakter uten teknisk godkjenning er fjernet fra garaje/fellesområder. Det er en målsetting at gjenværende private ladestasjoner (koblet til eierseksjoners sikringskurs) skal kobles over på fellesanlegget i tråd med årsmøtevedtak i 2018.

Asker, 15. mars 2024

På vegne av sameiet,
Styret i Billingstadlia Boligsameie II

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2023

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskabets årsregnskab:

Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 99.136, mot et budsjettert underskudd på kr 586. Avviket kan i hovedsak forklares med lavere kostnader til vedlikehold enn budsjettert.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2023. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanse andel felleskostnader:

Ved årsskiftet var det kr 2.836 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 21.835.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Billingstadlia Boligsameie II

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 207 914	1 207 798	1 133 460
Andre inntekter	2	359 532	334 950	718 811
Sum driftsinntekter		1 567 446	1 542 748	1 852 271
 Styrehonorar		55 000	55 000	55 000
Andre personalkostnader	3	7 755	7 755	7 755
Kommunale avgifter		384 244	332 520	309 939
Vedlikehold	4	187 174	227 000	1 165 599
Kollektiv avtale TV/bredbånd		225 505	217 266	193 687
Driftskostnader	5	413 604	480 148	470 069
Honorarer	6	96 872	100 645	91 422
Forsikring		106 542	106 000	95 837
Andre kostnader	7	10 629	17 000	8 566
Sum driftskostnader		1 487 324	1 543 334	2 397 873
 Driftsresultat		80 122	-586	-545 602
 Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	19 014	0	13 784
 Netto finansresultat		19 014	0	13 784
 Årets resultat		99 136	-586	-531 818
 Overføringer				
Overført annen egenkapital		99 136	0	-531 818
Sum overføringer		99 136	0	-531 818

Balanse			
Billingstadlia Boligsameie II			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		2 836	4 244
Andre fordringer	9	229 108	195 777
Bankinnskudd mv.	10	584 472	538 620
Sum omløpsmidler		816 416	738 642
Sum eiendeler		816 416	738 642
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11	617 735	518 598
Sum egenkapital		617 735	518 598
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		21 835	27 503
Leverandørgjeld		176 847	183 214
Annen kortsiktig gjeld		0	9 327
Sum kortsiktig gjeld		198 682	220 043
Sum gjeld		198 682	220 043
Sum egenkapital og gjeld		816 416	738 642
Billingstadlia, 31.12.2023			
Styret for Billingstadlia Boligsameie II			
Per Erik Løkken	Astri Gasmann Johnsen		
Styrets leder	Styremedlem		
Morten Gunneng	Vidar Skovli		
Styremedlem	Styremedlem		
Billingstadlia Boligsameie II Org.nr. 989734601			
Side 6 av 18			

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Garasje	117 600	117 600	117 600
Avregning strøm ladestasjon	0	0	15 571
Avregning strøm varmtvann	16 022	0	0
Kabel-TV	223 860	217 350	185 640
Andre inntekter	2 050	0	400 000
Sum	359 532	334 950	718 811

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755	7 755
Sum	7 755	7 755	7 755

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Vedlikehold bygning utv.	9 889	55 000	979 385
Vedlikehold utearealer	3 750	5 000	280
Vedlikehold bygning innv.	0	30 000	24 845
Vedlikehold og drift heis	39 791	45 000	71 124
Vedl. nøkler, låser, skilt	2 612	2 000	4 605
Vedlikehold VVS	0	10 000	3 000
Egenandel forsikring	14 000	10 000	0
Vedlikehold elektro	39 677	15 000	8 500
Vedlikehold garasjeanlegg	7 590	15 000	21 706
Vedl.hold ventilasjon	60 786	30 000	42 764
Brannsikkerhet, sprinkling	0	10 000	9 390
Diverse vedlikehold	9 078	0	0
Sum	187 174	227 000	1 165 599

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	172 522 *	280 000	269 788
Renhold garasje	10 802	0	0
Fellesutgifter	71 148	71 148	71 148
Serviceavtale brannvern	30 438	0	0
Vaktmestertjenester	123 505	120 000	111 920
Dugnad	4 100	5 000	17 212
Porto	1 090	4 000	0
Sum	413 604	480 148	470 069

*Strøm fellesanlegg 2023 inneholder en kreditnota på kr 28 914,- som vedrører nettleie og strømstøtte for desember 2022.

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	18 500	17 500	17 000
Forretningsførsel	74 796	74 795	70 428
Ekstra forretningsførsel	0	5 000	644
Beboerportal	2 231	2 100	2 100
Nøkkeladministrasjon	1 345	1 250	1 250
Sum	96 872	100 645	91 422

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	2 900	0	0
Styreutgifter	1 942	2 000	225
Bank og kortgebyrer	3 330	5 000	3 301
EHF-fakturagebyr	0	0	8
Diverse kostnader	2 457	10 000	5 032
Øreavrunding	0	0	1
Sum	10 629	17 000	8 566

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter kunder	0	0	525
Bankrenter	8 591	0	3 008
Gjensidige kundeutbytte	10 423	0	10 251
Sum	19 014	0	13 784

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre fordringer	13 950	0
Forskuddsbet. kostnader	215 158	195 777
Sum	229 108	195 777

Note 10 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.45548	159 424	122 158
Bn 9235 22 65871	425 048	416 462
Sum	584 472	538 620

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	518 598	1 050 416
Årets resultat	99 136	-531 818
Egenkapital 31.12.	617 735	518 598

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	518 598
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	99 136
C. Disponible midler 31.12	617 734
Årets endringer disponible midler	99 136
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	816 416
- Kortsiktig gjeld	198 682
Disponible midler 31.12.	617 734

Til årsmøtet i

Billingstadlia Boligsameie 2

Oslo, 2. april 2024

14313 13044

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Billingstadlia Boligsameie 2 som viser et overskudd på NOK 99.136.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

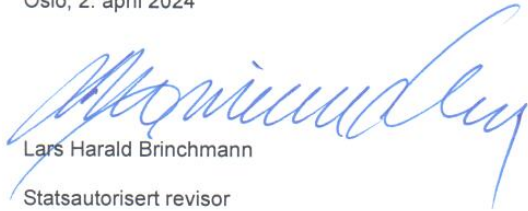
Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 2. april 2024


Lars Harald Brinchmann
Statsautorisert revisor

SAK 3

INVESTERINGER UTOVER BUDSJETT

Forslagsstiller:

Styret

Flertallskrav:

Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Styret foreslår for årsmøtet å iverksette nødvendige investeringer for å opprettholde dagens funksjoner og sikkerhet, se under. De foreslåtte kostnadene er ikke lagt inn i budsjettet, som skal behandles i sak 5.

Kostnader:	
Nødlys (LED)	Kr 55.000
Downlights i korridorer	Kr 70.000
Spyling av avløp	Kr 43.750
Økning av styrehonorar	Kr 10.000
Totalt:	Kr 178.750

Tiltakene foreslår styret etter en helhetlig vurdering at finansieres med innestående på sameiets driftskonto. Det vil dermed ikke utgjøre økning i felleskostnader eller kapitalinnskudd fra seksjonseierne.

Styret har i tillegg sett behov for ytterligere kostnader som kan utsettes til 2025, se under.

Brannsikring av garasje:	kr 200.000
Lys i heisstolene:	kr 15.000
Utvendige stikk:	kr 15.000
Totalt:	kr 230.000

Samlet utgjør dette kostnader for sameiet pålydende **kr 408.750** – over 2 år.

Styret foreslår at tiltakene finansieres over driften, men at de fordeles over to år.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner styrets forslag som fremlagt.

SAK 4

FASTSETTELSE AV
STYRETS HONORAR FOR 2023

Flertallskrav:

Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2023
Jfr. styrets forslag om økning av styrehonorar i sak 3.

Styrets forslag til honorar for 2023 er kr 65.000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2023 fastsettes til kr 65.000. Styret fordeler honoraret internt.

SAK 5 BUDSJETT 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styret har utarbeidet et budsjett for 2024 som er vedlagt innkallingen på neste side.
Budsjettet viser et underskudd på kr 34.682.

BUDSJETT 2024

Billingstadlia Boligsameie II	Budsjett for 2024	Regnskap for 2023
DRIFTSINNTEKTER		
3600 Felleskostnader	1 265 544	1 207 914
Felleskostnader	1 265 544	1 207 914
3630 Garasje	117 600	117 600
3662 Avregning strøm varmtvann	0	16 022
3763 Kabel-TV	227 153	223 860
3900 Andre inntekter	0	2 050
Andre inntekter	344 753	359 532
Sum driftsinntekter	1 610 297	1 567 446
DRIFTSKOSTNADER		
5330 Styrehonorar	55 000	55 000
Styrehonorar	55 000	55 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755
Andre personalkostnader	7 755	7 755
6320 Kommunale avgifter	406 594	384 244
Kommunale avgifter	406 594	384 244
6600 Vedlikehold bygning utv.	20 000	9 889
6605 Vedlikehold utearealer	5 000	3 750
6610 Vedlikehold bygning innv.	30 000	0
6612 Vedlikehold og drift heis	45 000	39 791
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	2 000	2 612
6620 Vedlikehold VVS	10 000	0
6621 Egenandel forsikring	10 000	14 000
6625 Vedlikehold elektro	55 000	39 677
6630 Vedlikehold garasjeanlegg	15 000	7 590
6640 Vedl.hold ventilasjon	30 000	60 786
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	10 000	0
6690 Diverse vedlikehold	0	9 078
Vedlikehold	232 000	187 174
7690 Kabel-TV	227 153	225 505
Kollektiv avtale TV/bredbånd	227 153	225 505
6340 Strøm fellesanlegg	280 000	172 522
6362 Renhold garasje	0	10 802
6392 Fellesutgifter Huseierforeningen	71 148	71 148
6542 Serviceavtale brannvern	0	30 438
6785 Vaktmestertjenester	126 000	123 505
6791 Dugnad	5 000	4 100
6940 Porto	4 000	1 090
Driftskostnader	486 148	413 604
6700 Revisjon	19 000	18 500
6710 Forretningsførsel	78 536	74 796
6711 Ekstra forretningsførsel	5 000	0
6715 Beboerportal	2 343	2 231
6716 Nøkkeladministrasjon	1 250	1 345
Honorarer	106 129	96 872
7500 Forsikringspremie	107 200	106 542
Forsikring	107 200	106 542
7700 Styre- og årsmøter	0	2 900
7710 Styreutgifter	2 000	1 942
7770 Bank og kortgebyrer	5 000	3 330
7790 Diverse kostnader	10 000	2 457
Andre kostnader	17 000	10 629
Sum driftskostnader	1 644 979	1 487 324
Driftsresultat	-34 682	80 122
FINANSRESULTAT		
8051 Bankrenter	0	8 591
8070 Andre finansinntekter	0	10 423
Finansinntekter	0	19 014
Netto finansresultat	-34 682	19 014
BUDSJETTERT RESULTAT	-34 682	99 136

SAK 6

VALG

Flertallskrav: Alminnelig flertall

VALG AV STYRET

Kort om valg i eierseksjonssameier:

Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Spesielle bestemmelser for sameiet, jfr. sameiets vedtekter:

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer og 1 varamedlem som velges av årsmøtet.

Valg av styret:

I ordinært årsmøte i Billingstadlia Boligsameie II, ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Per Erik Løkken	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Astri Gasmann Johnsen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Vidar Skovli	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Morten Gunneng	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Erik Markussen	valgt for 2 år i 2023

Det skal velges et styremedlem i årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Billingstadlia Boligsameie II
Tid: 17april 2024 kl.18.30
Sted: Holmen Sanitetsforening

Konstituering

- 16 seksjoner var representert i møtet, herav 2 med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ingunn Tøfte fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Ingunn Tøfte ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Petter Gislerud ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2023

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble kort gjennomgått og kommentert.

Det ble kommentert at sameiet ligger i Asker Kommune.

Riktig e-post til styret er: billingstadliaboligsameie2@styremail.no

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 99 136, og en egenkapital på kr 617 735, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Investeringer utover budsjett

Styret forslag til vedtak:

Investeringer som gjøres i 2024:

Nødløs LED:	kr. 55 000
Downlights i korridorer:	kr. 70 000
Spyling avløp:	kr 43 750
Øke styrehonorar med	kr 10 000 pr. år
Totalt:	Kr. 178 750 mnd

Kan vurderes utsatt til neste år

Brannsikring av garasje: kr 200 000(ny funksjon utenom forskriftsm. krav)

Lys i heisstolene: kr 15 000 (kan utsettes til neste år)

Utvendige stikk: kr 15 000 (kan utsettes til neste år)

Totalt: kr 230 000

Totalbehov: Kr. 408 750 over 2 år.

Vedtak:

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt som fremlagt.

4. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 65 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

5. Budsjett 2024 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Vedtakene fra sak 3 og 4 var ikke hensyntatt i utsendt budsjett, og medfører at budsjettert underskudd blir på ca kr183 000,- om også ladestrøm og finansinntekter hensyntas.

Kabel-tv og bredbånd blir regulert iht faktura fra leverandør.

I henhold til sameiets vedtekter skal budsjettet behandles på årsmøtet. Budsjettet ble vedtatt med de endringene som er angitt over.

6. Valg

Dagens styre:		
Styreleder:	Per Erik Løkken	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Astri Gasmann Johnsen	Tar ikke gjenvalg
Styremedlem:	Vidar Skovli	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Morten Gunneng	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Erik Markussen	Valgt for 2 år i 2023

Astri Gasmann Johnsen har gitt beskjed om at hun ikke tar gjenvalg. Øvrige styremedlemmer og varamedlem er ikke på valg.

Det var ingen kandidater til styreverv, så det gjenværende styret blir sittende.

Etter valget består styret av:		
Styreleder:	Per Erik Løkken	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Vidar Skovli	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Morten Gunneng	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Erik Markussen	Valgt for 2 år i 2023

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest og godkjent. Protokollen signeres digitalt. Møtet ble avsluttet kl. 18:45

Asker, 17. april 2024

Ingunn Tøfte
møteleder

Petter Gislerud
Seksjonseier



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

aktiv.

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre