



# NESELVA HAGEBY

ASKER

BYGGETRINN 4 - HUS H



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



.....

# Innhold

.....

---

## Velkommen til Neselva Hageby

Side 9

---

## Billingsstadutbyggingen - Et mangfold av tilbud

Side 14

---

## Nabolagsprofil

Side 18

---

## Din nye leilighet

Side 22

---

## Plantegninger og etasjeplaner

Side 43

---

## Landskapsplan

Side 72

---

## Leveransebeskrivelse og Eiendommens A til Å

Side 75

.....

## Neselva Hageby - ditt nye hjem på Billingstad

.....



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


Neselva Hageby er en del av en større utbygging på Billingstad. Bygetrinn 4, hus H vil bestå av 24 moderne 2-4-roms selveierleiligheter fra 48-158 kvm. Totalt vil Neselva Hageby bestå av ca 480 leiligheter. Det blir moderne og effektive leiligheter av god kvalitet, samt flotte fellesområder. Med det utgangspunktet, ligger det til rette for hyggelige naborelasjoner og et godt miljø - her blir det flott å bo!



.....

**Billingsstad  
og nærmiljøet**

.....



.....

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

.....



.....

## En del av Billingstad- utbyggingen

.....

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

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

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

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

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

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





.....

## Kort vei til det du er glad i

.....

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

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

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











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

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












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

På Billingstad Vest lever man godt i Asker!

## Transport

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

## Varer og tjenester

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

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 9.2







## Naboskapet

Godt vennskap 7.5

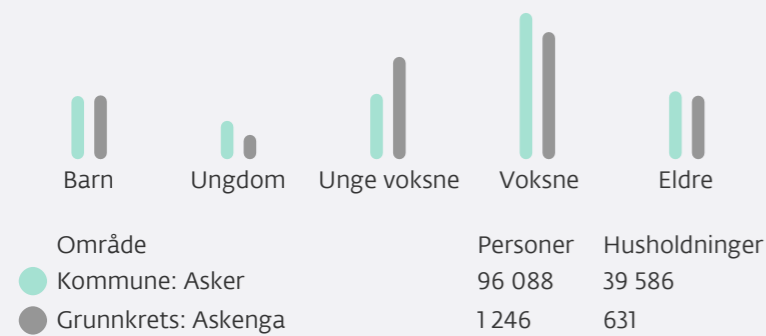
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 9.3

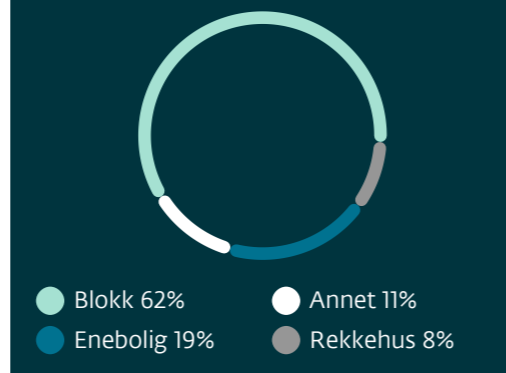
## Sport og trening

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










## Befolkning



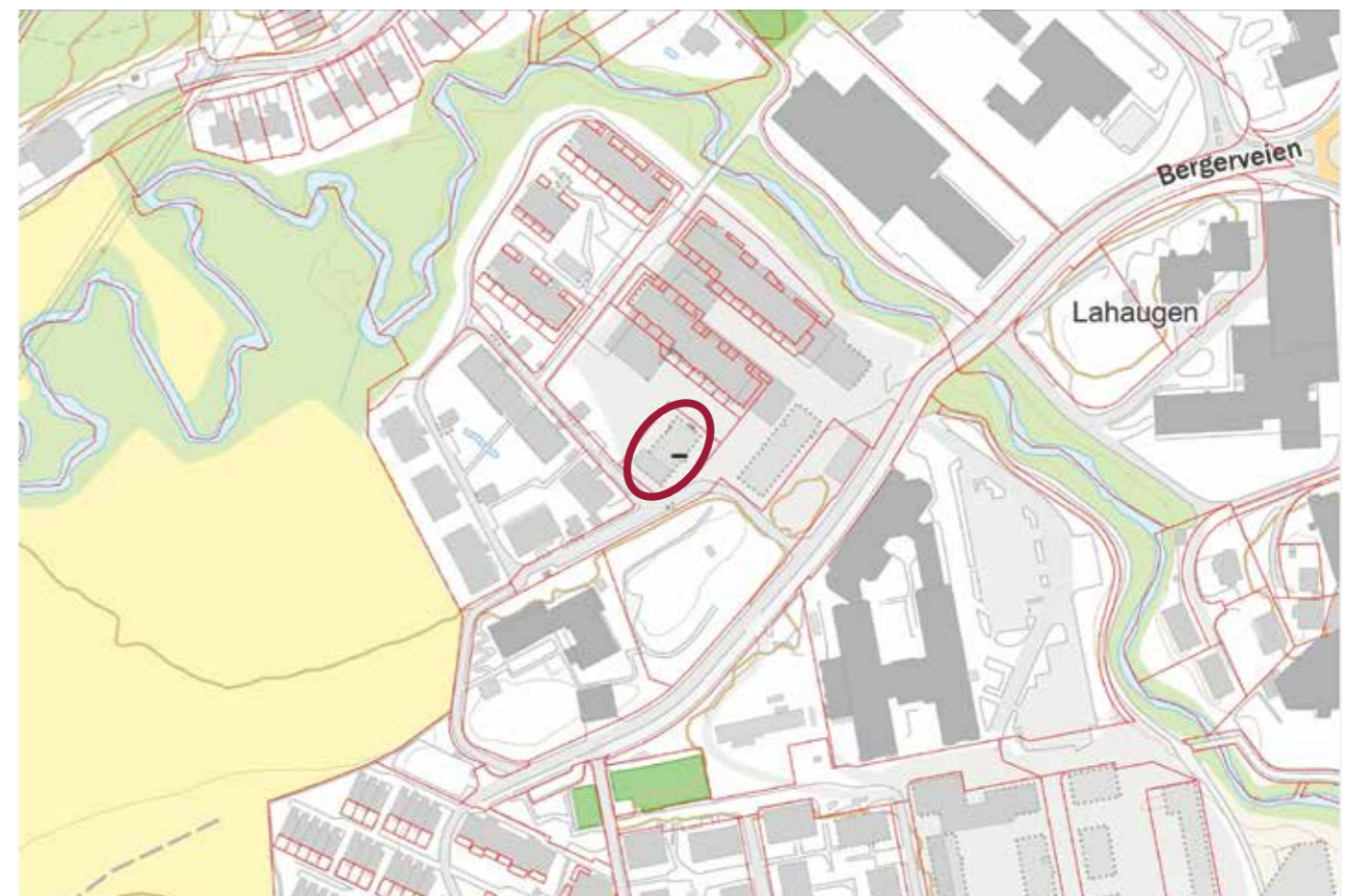
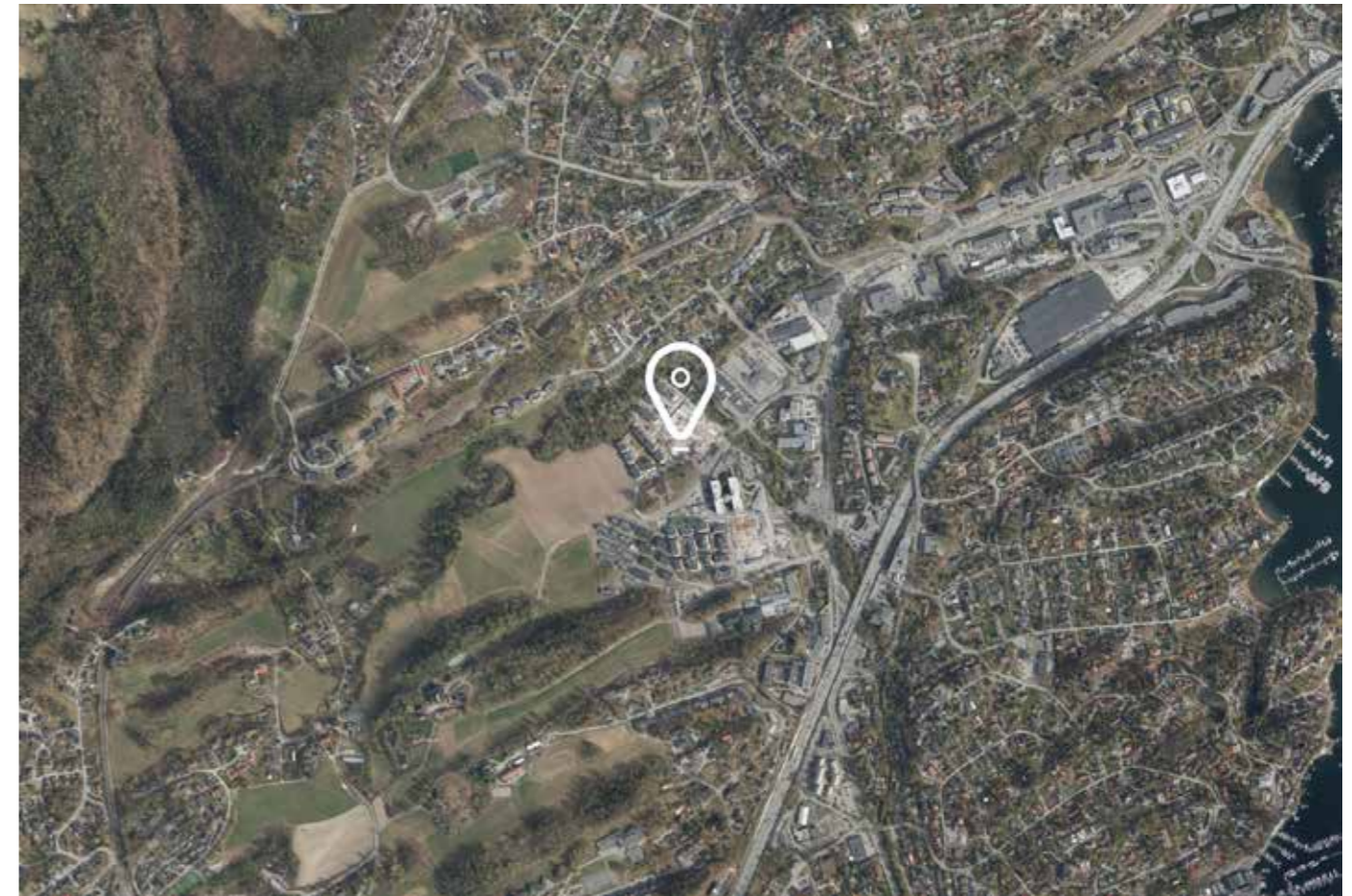
## Boligmasse



## Skoler, barnehager

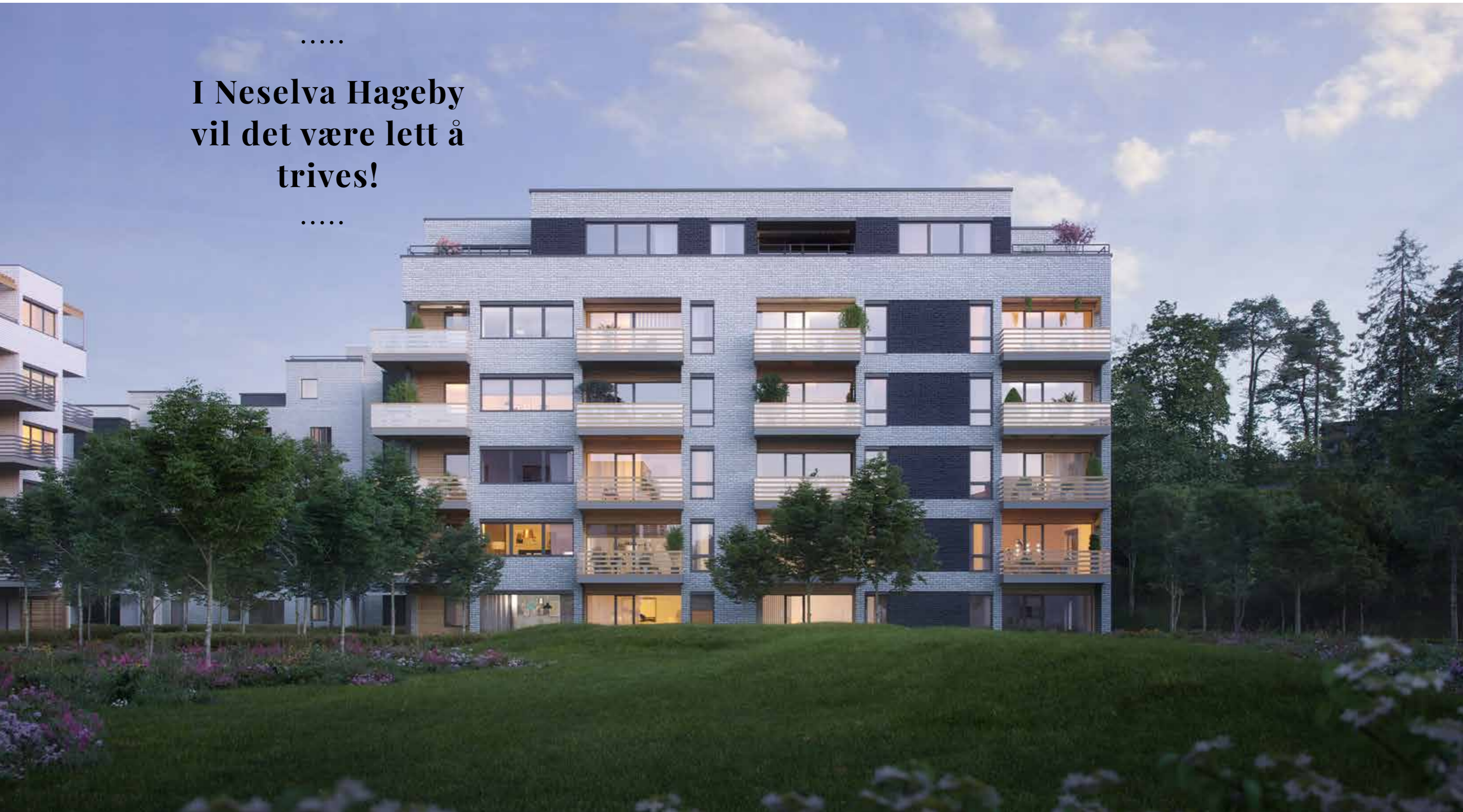
	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Mellom-Nes skole	1-7 KL	24 KL	406	18 min 
Billingstad skole	1-7 KL	16 KL	301	21 min 
Steinerskolen i Asker	1-10 KL	12 KL	191	21 min 
Holmen skole	8-10 KL	4 KL	13	12 min 
Torstad ungdomsskole	8-10 KL	22 KL	438	19 min 
Landøya ungdomsskole	8-10 KL	25 KL	348	27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

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



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

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



.....  
**Leilighetene**  
.....



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

.....

## Leiligheter for enhver smak og behov

.....

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

I Byggetrinn 4 Hus H blir det en god miks av leilighetstyper. Det blir 2-roms leiligheter fra 48-51 kvm, både effektive og praktiske, i tillegg til litt større for de som ønsker litt mer plass. Det blir 3-roms leiligheter fra 50-69 kvm, med varierte og gode planløsninger for å dekke de fleste behov. 4-roms leiligheter blir fra 100-158 kvm, alle med gode planløsninger og lyse og gode rom. Toppetasjen består av to lekre 4-roms leiligheter.

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

Bad leveres med downlights som grunnbelysning - tidløst og bestandig. Baderom-sinnredning leveres i hvit glatt utførelse i kombinasjon med servantbatteri fra Oras/Grohe eller tilsvarende, samt dusjnise med glassdører og lekre keramiske 60x60 cm fliser på gulv, 30x60 cm på vegg. I dusjnisen blir det 10x10 cm fliser.

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

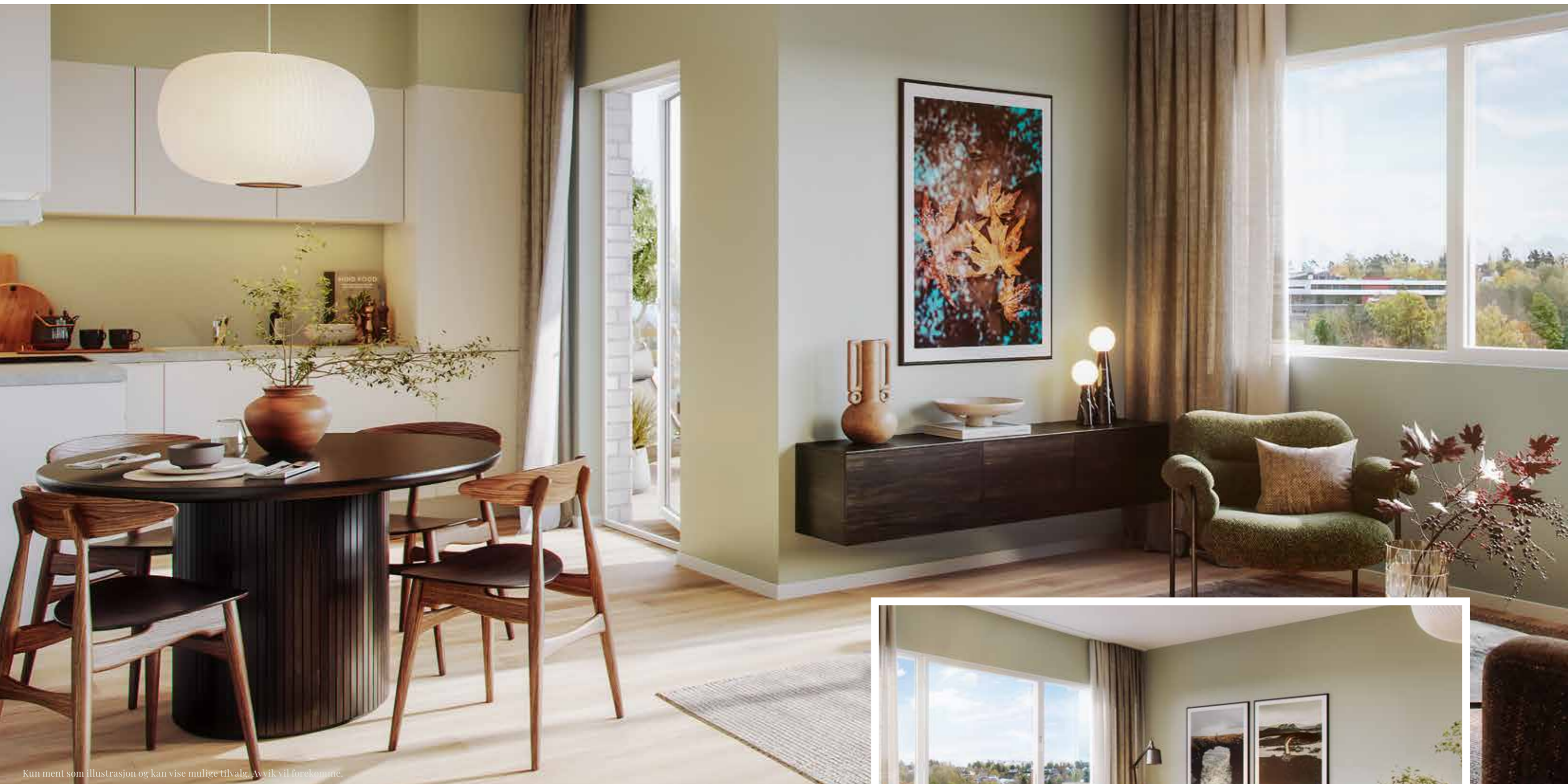
Alle rom får vannbåren gulvvarme bortsett fra bad som leveres med elektrisk gulvvarme.

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



.....  
**2-ROMS**  
.....





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

## 2-ROMS LEILIGHETER

2-roms leilighetene blir fra 48-51 kvm med gode og gjennomtenkte planløsninger. I tillegg får alle leilighetene egen bod på 5 kvm i kjeller.

Lekker kjøkken fra anerkjent leverandør med integrerte hvitevarer. Badet har lekke

store beige fliser, og alle har plass til vaskemaskin.

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



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

.....  
**3-roms**  
.....



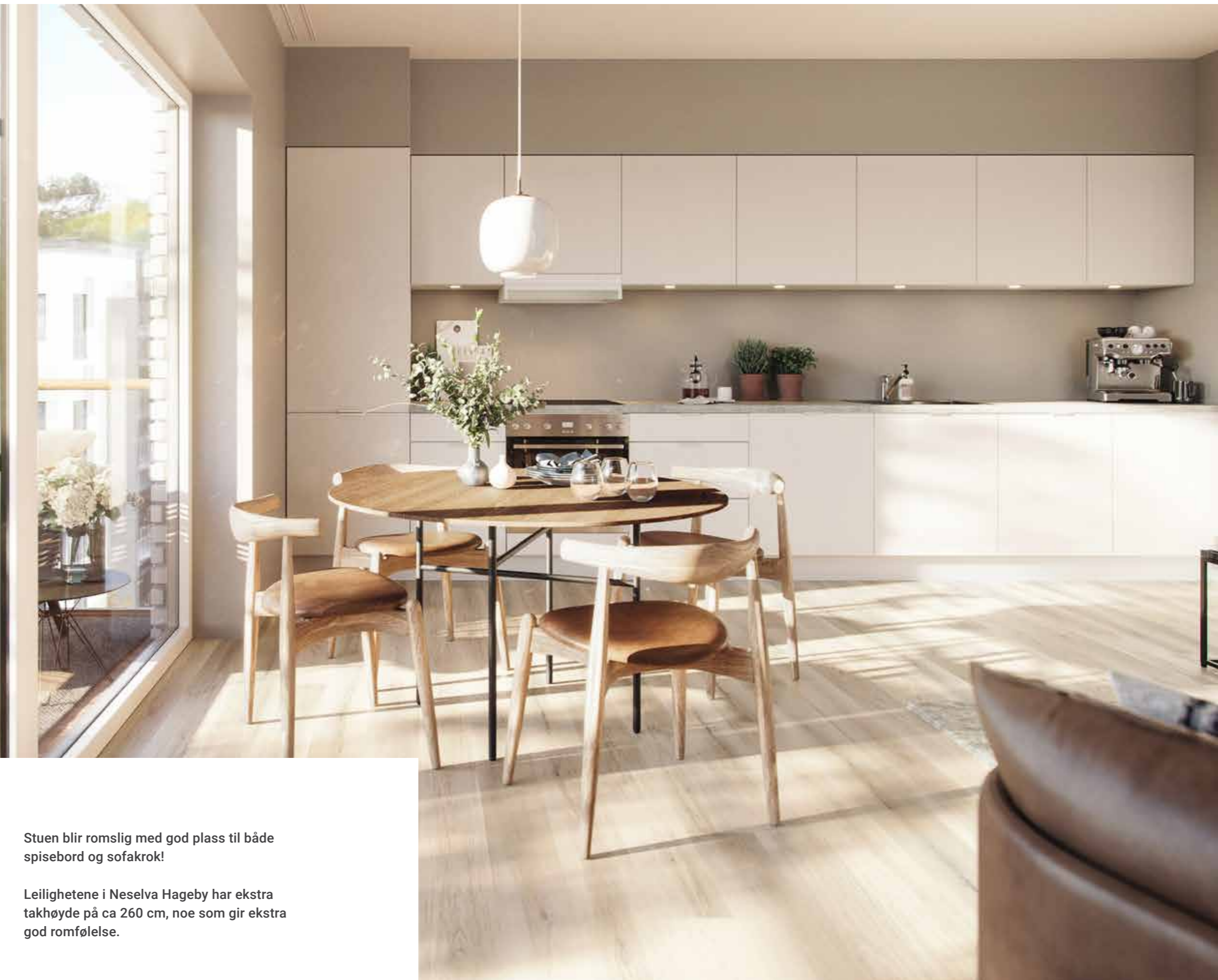




Kun med sol og vind på plass med den beste utsikten i området. Dør ut til balkong/hage.

**3-ROMS LEILIGHETER**  
3-roms leilighetene blir fra 50-69 kvm.

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



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

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

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





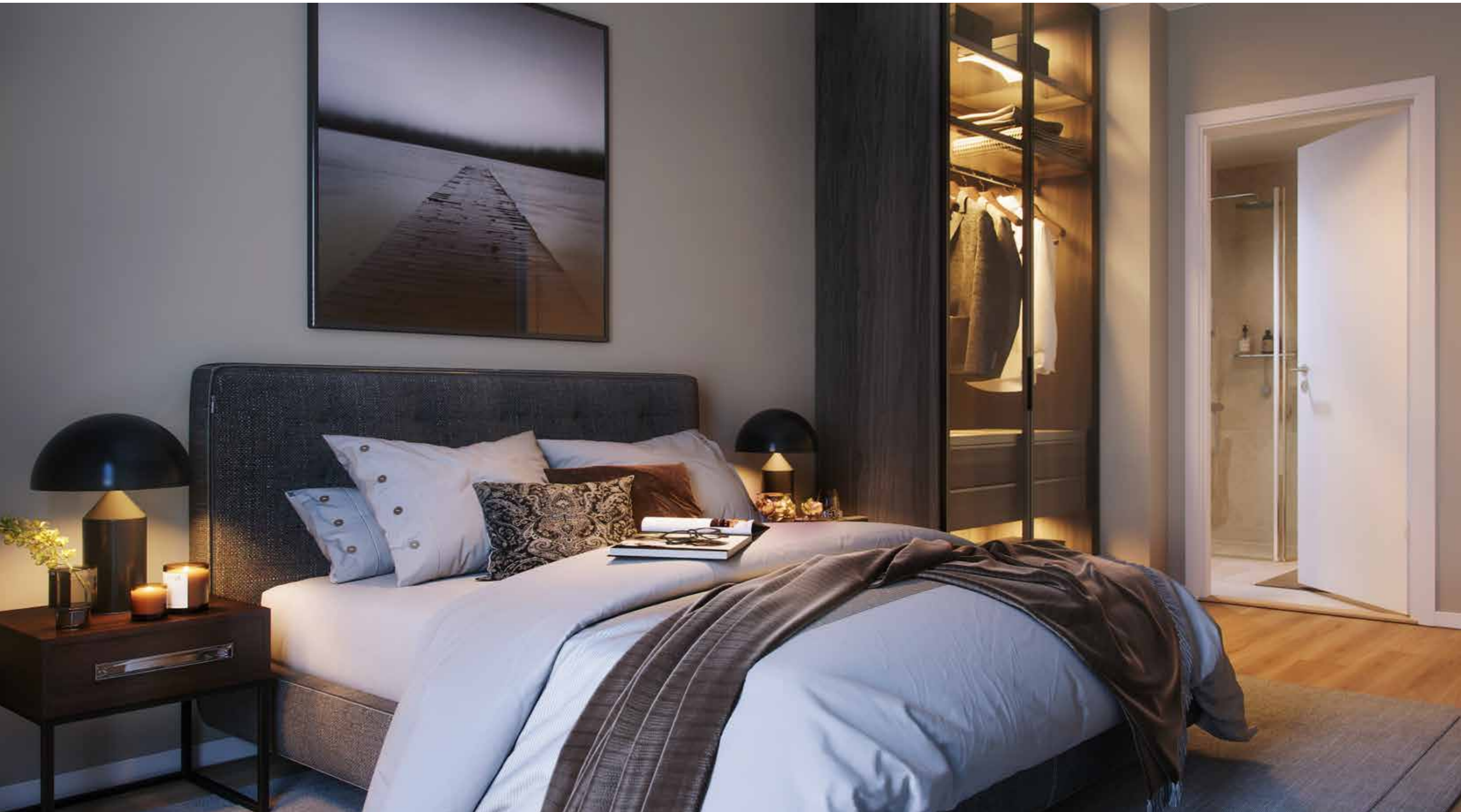
Kun ment som inspirasjon og kan vise mulige tilvalg. Viktigheten er å

#### LEKRE TOPPLEILIGHETER OG 4-ROMS LEILIGHETER

4-roms leilighetene blir fra 100-158 kvm og får gjennomtenkte løsninger og godt lysinnslipp gjennom store vinduer. Vi har lagt stor vekt på arkitektur, funksjonelle planløsninger og god standard. Leilighetene får direkte utgang til balkong fra stue/kjøkken til å nyte lange dager på.

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





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

.....

## Dagen starter og avsluttes på badet

.....

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

Det leveres innfelt downlights i taket. Det blir servant med skuffeseksjon, uten sokkel, med hvite glatte fronter. Det monteres speil med lys på vegg over servant.

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



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

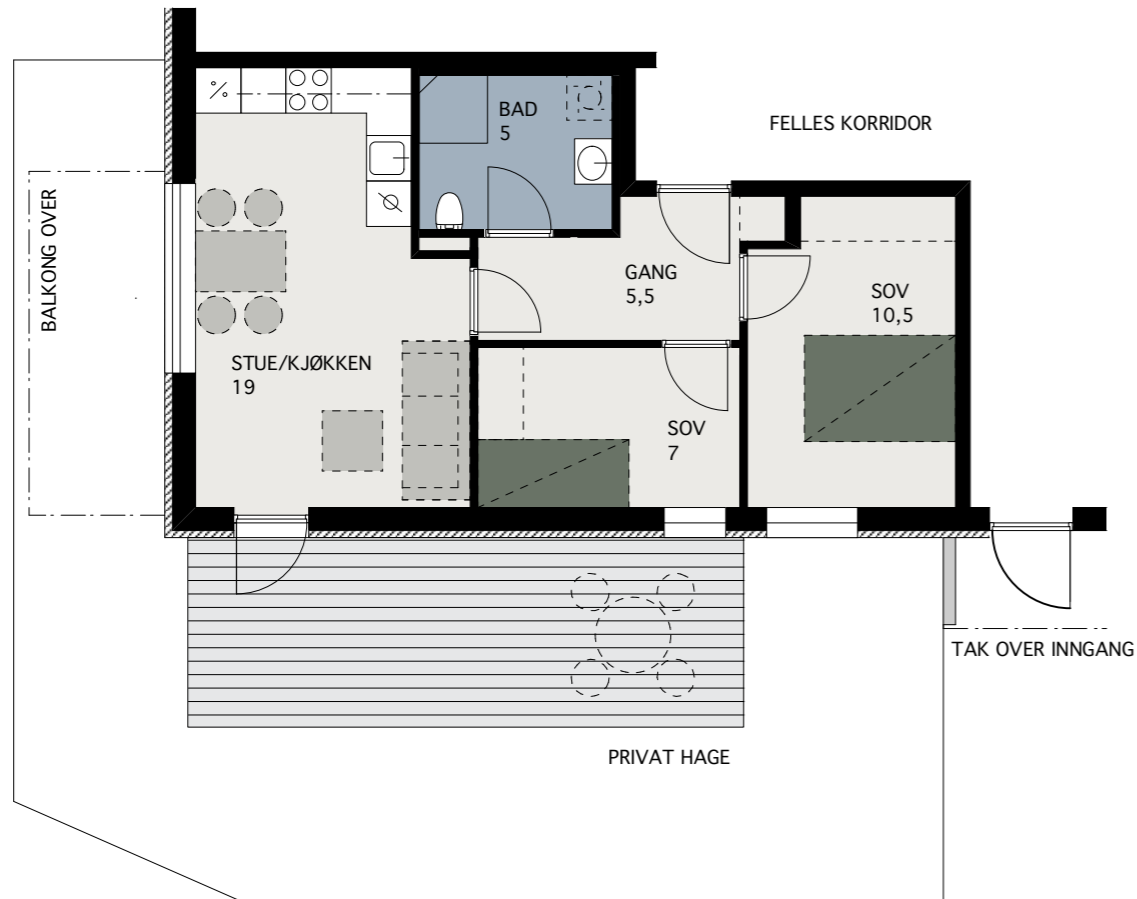


.....  
**Plantegninger**  
**Bygg H**  
.....

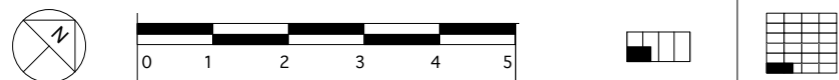
# 3-roms

H1

BRA- i 50 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA totalt 55 M2



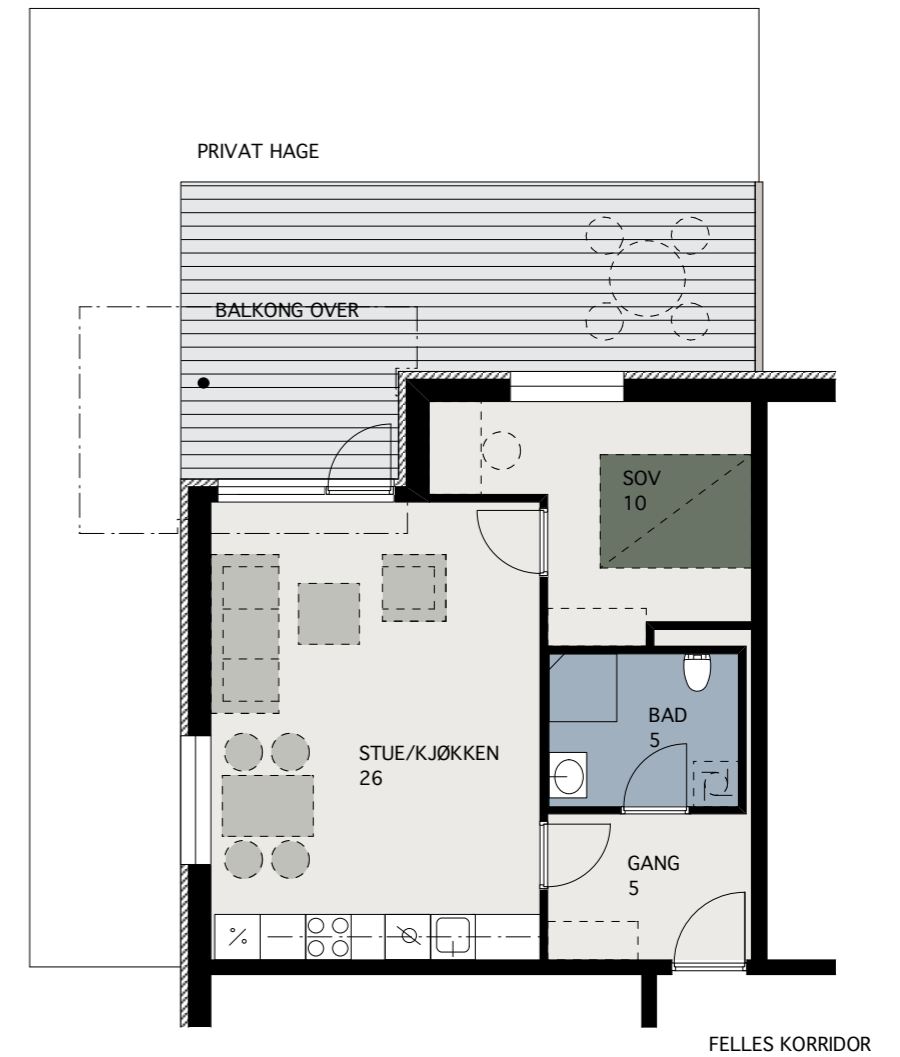
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



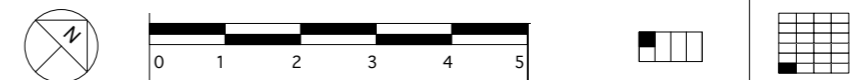
# 2-roms

H2

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



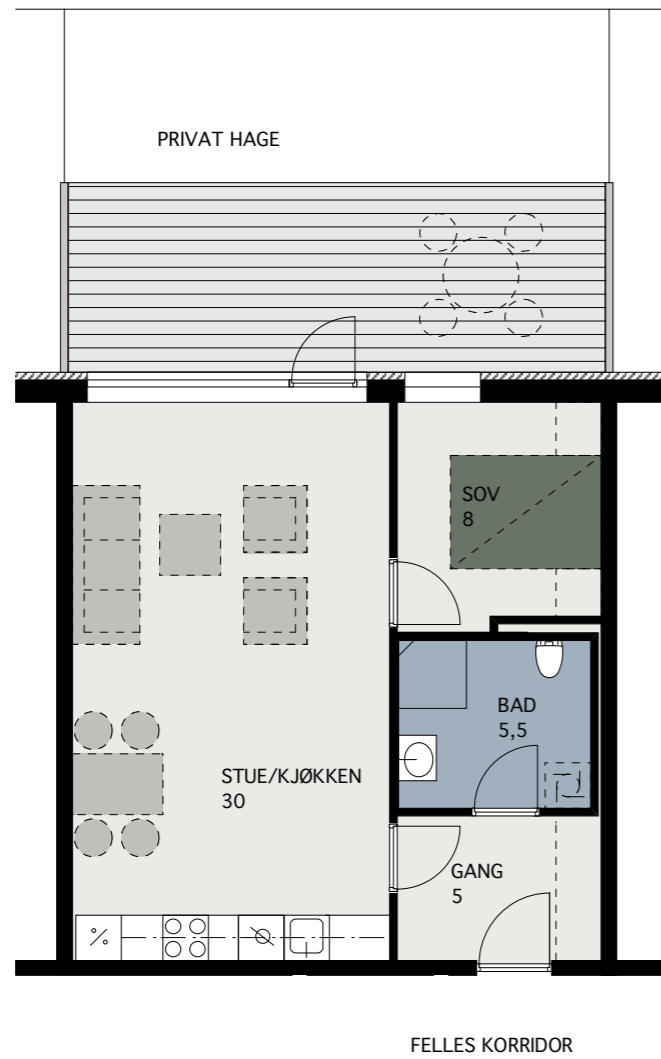
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



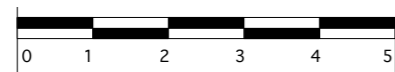
# 2-roms

H3

BRA- i 51 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 56 M2



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



# 2-roms

H4

BRA- i 51 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 56 M2



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

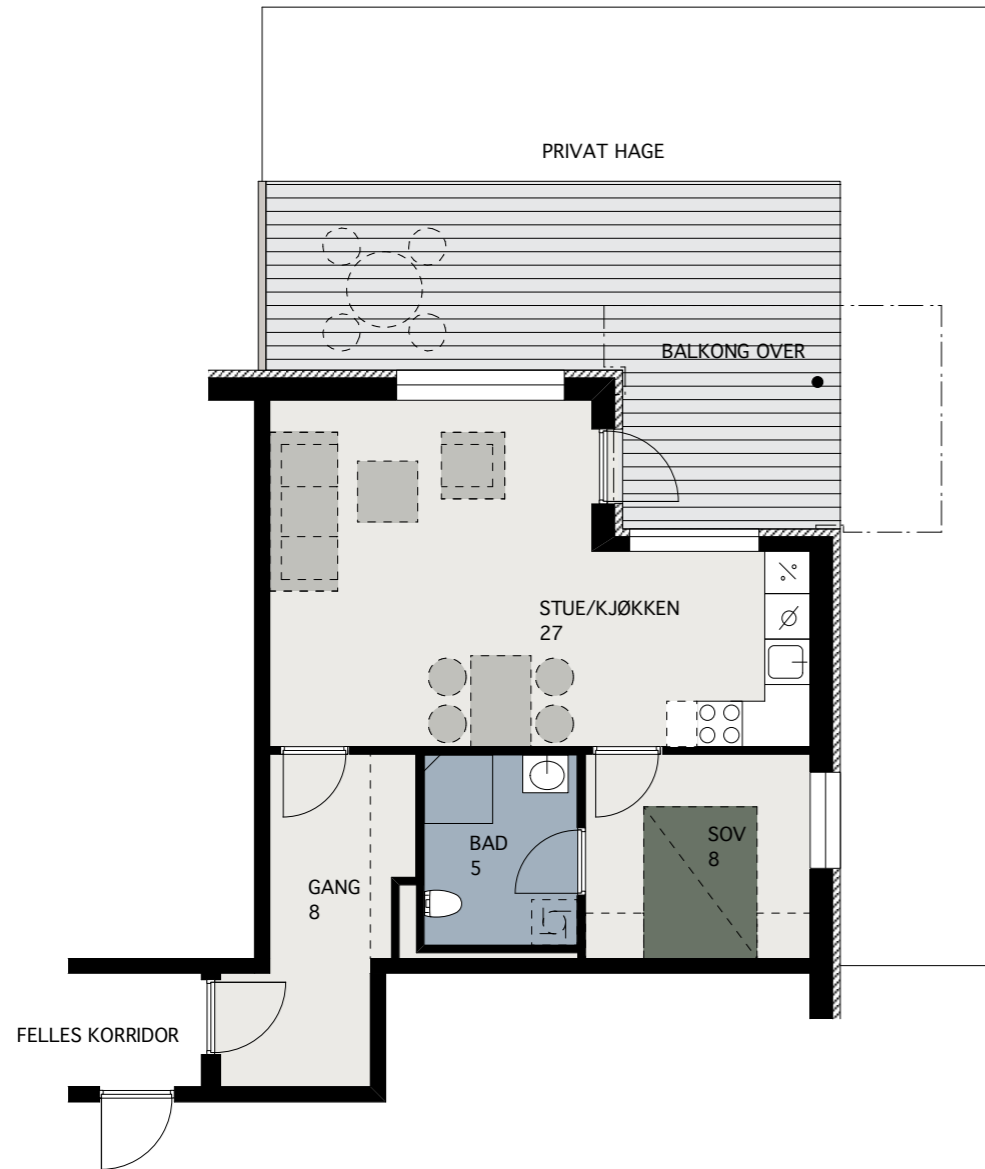




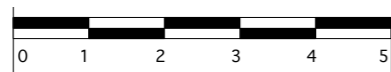
## 2-roms

H5

BRA- i 50 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 55 M2



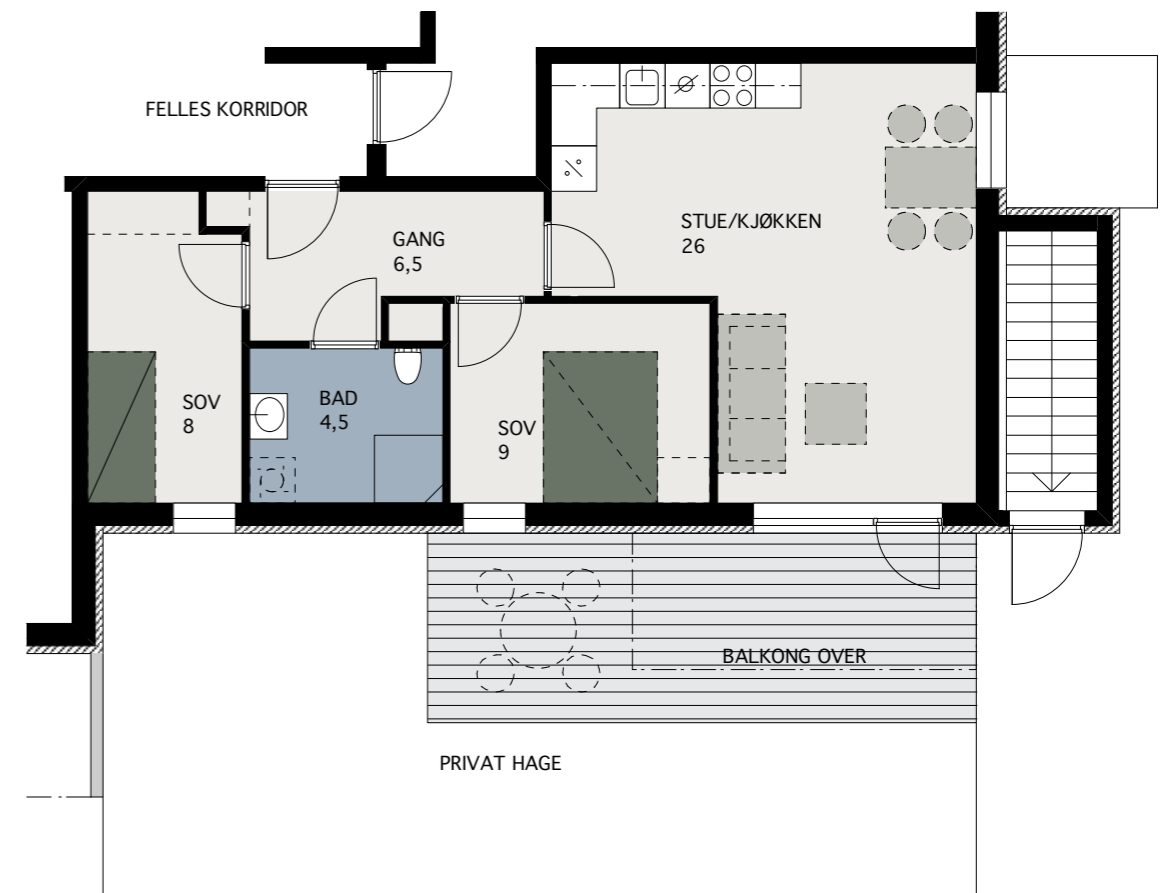
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



## 3-roms

H6

BRA- i 57 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 62 M2



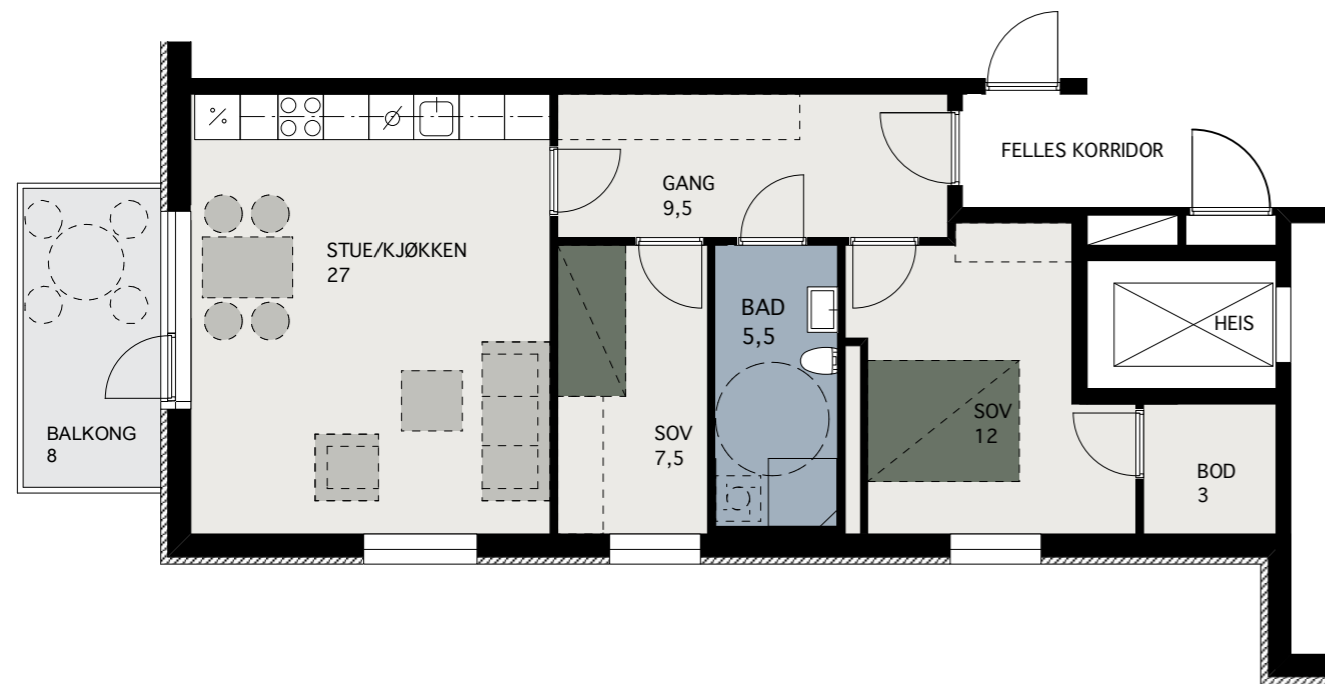
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



# 3-roms

H7

BRA- i 69 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 74 M2



# 4-roms

H8

BRA- i 100 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 105 M2



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



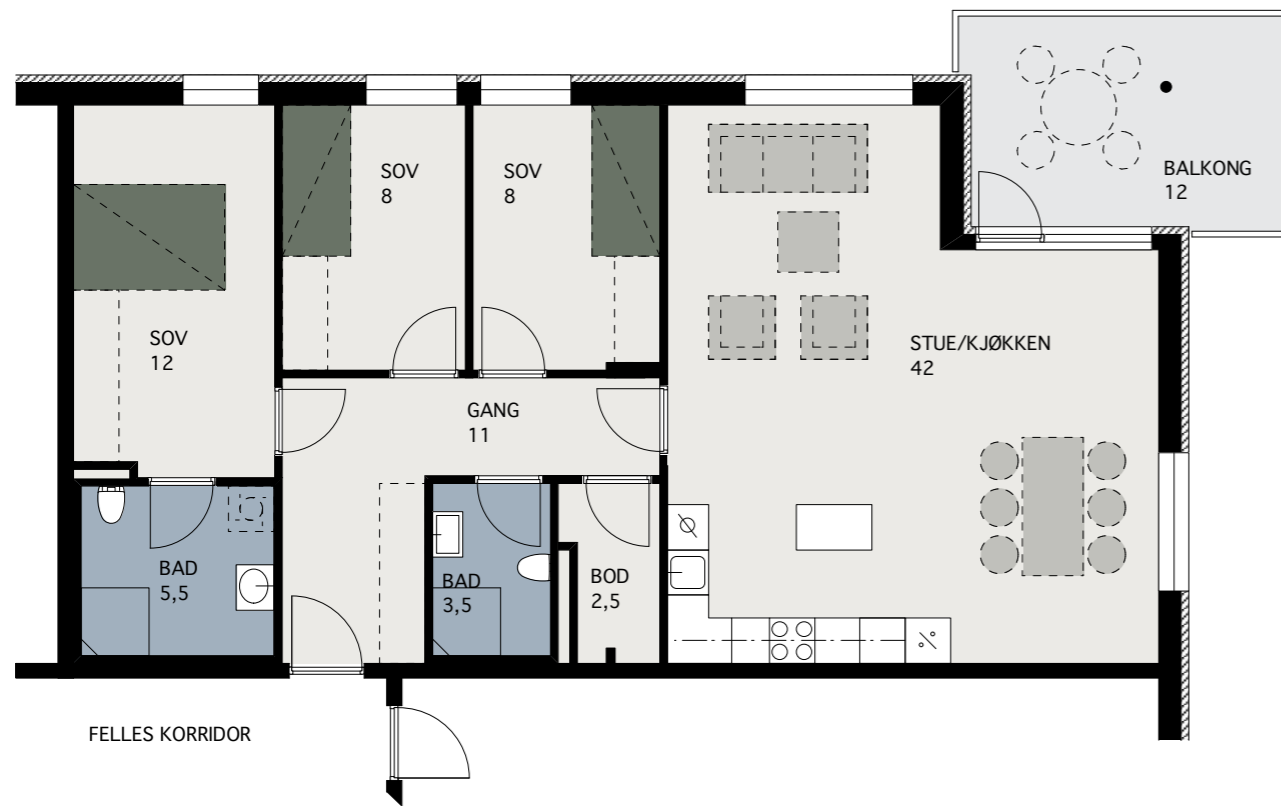
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



# 4-roms

H9

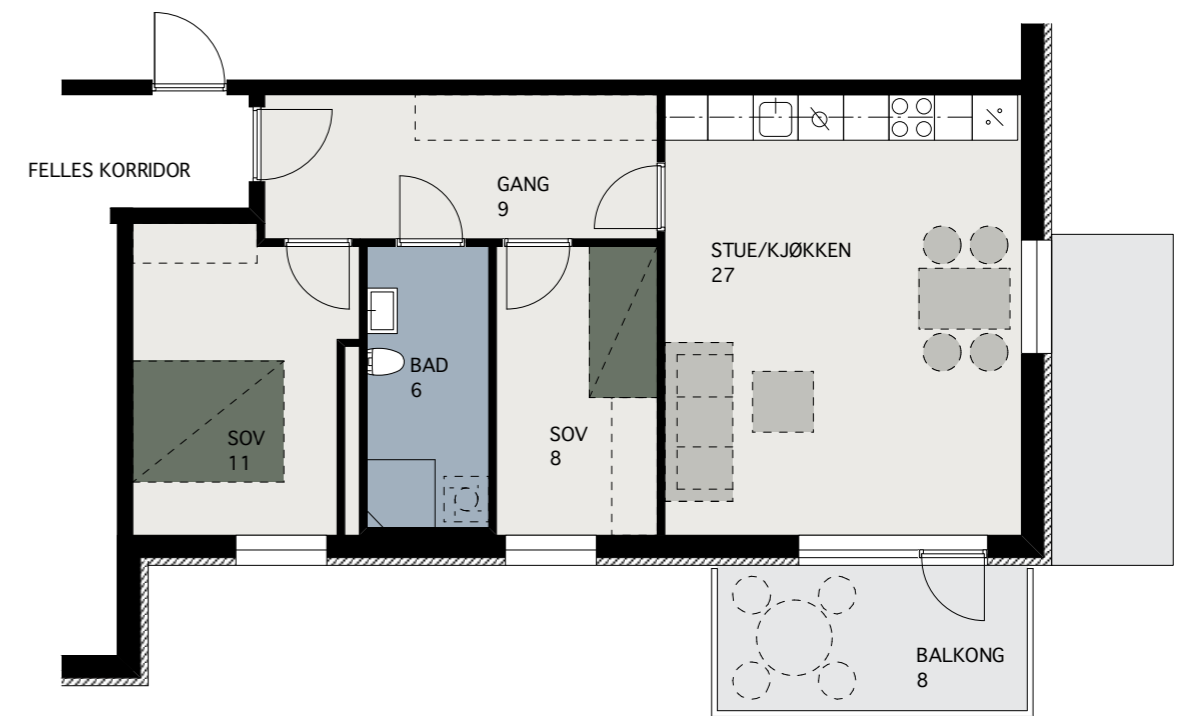
BRA- i 100 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 105 M2



# 3-roms

H10

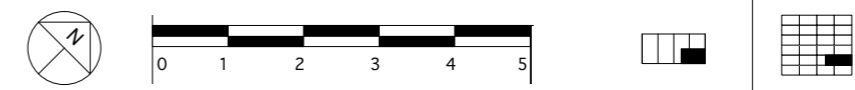
BRA- i 65 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 70 M2



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



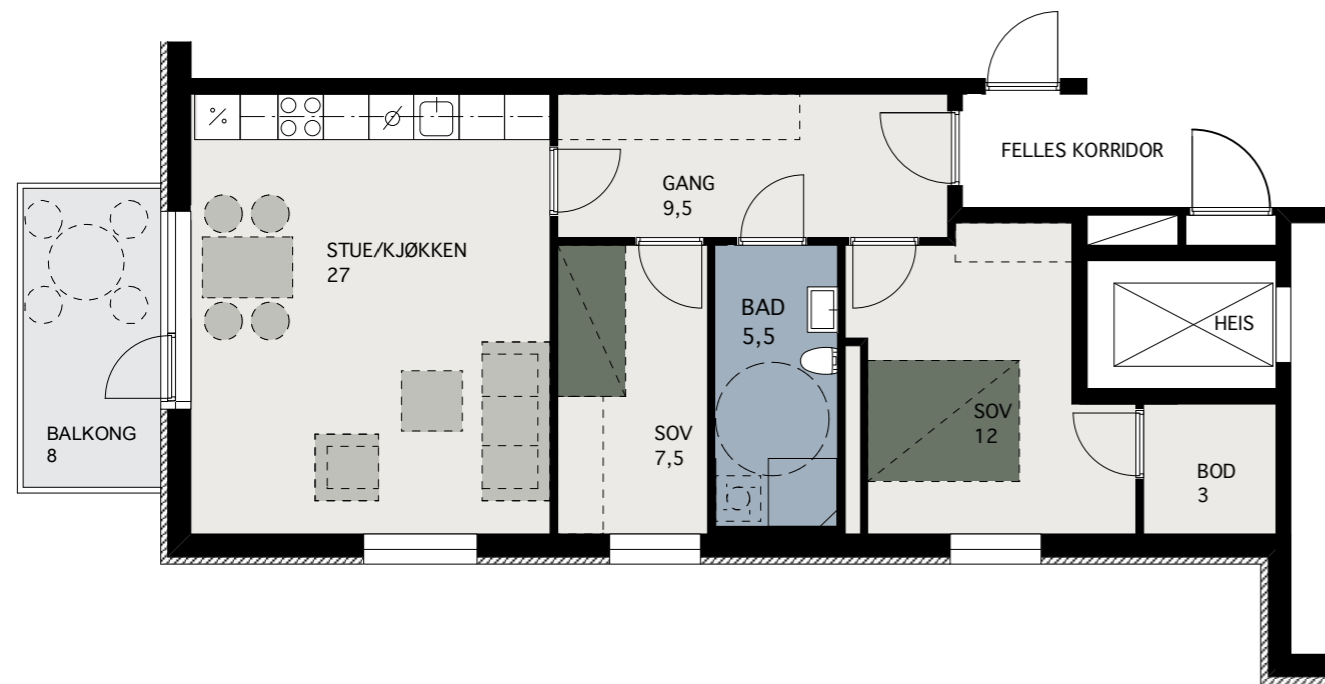
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



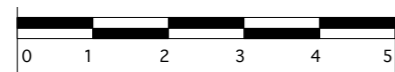
# 3-roms

H11

BRA- i 69 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 74 M2



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



# 4-roms

H12

BRA- i 100 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 105 M2



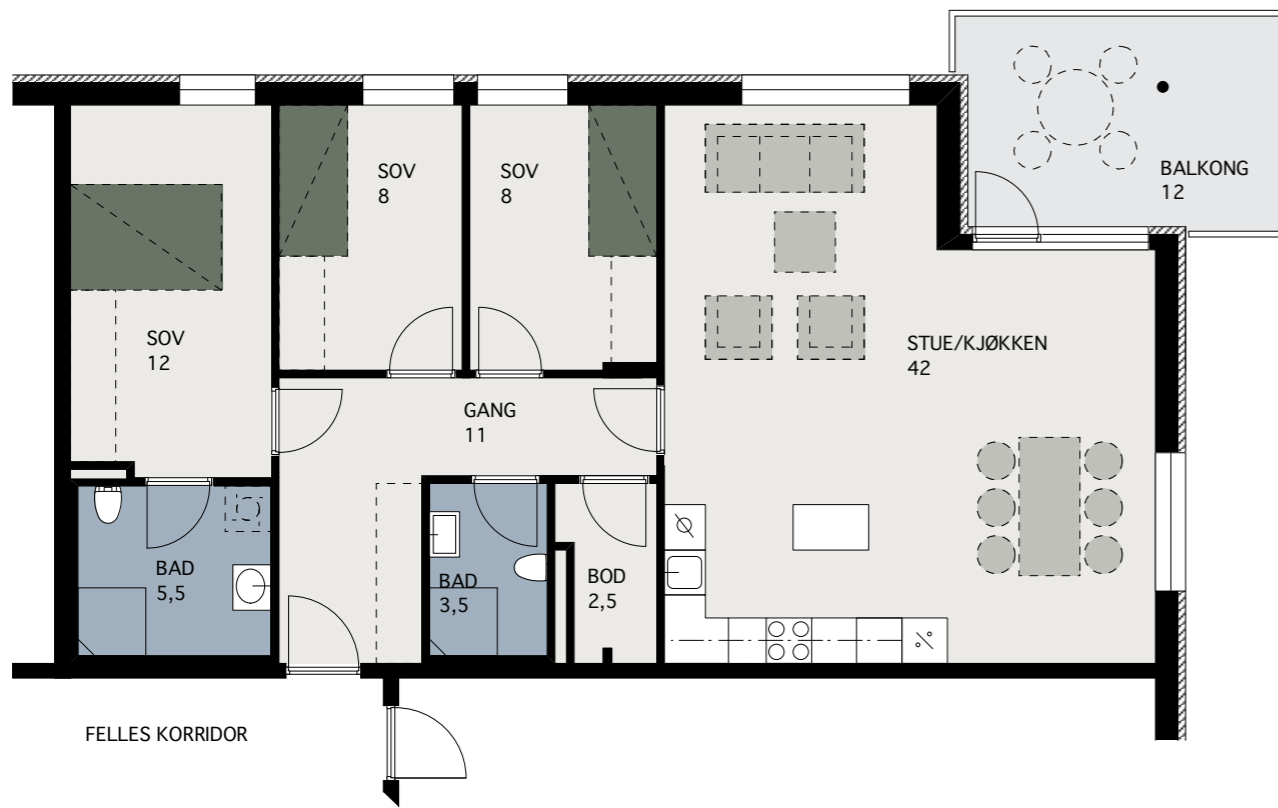
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



# 4-roms

H13

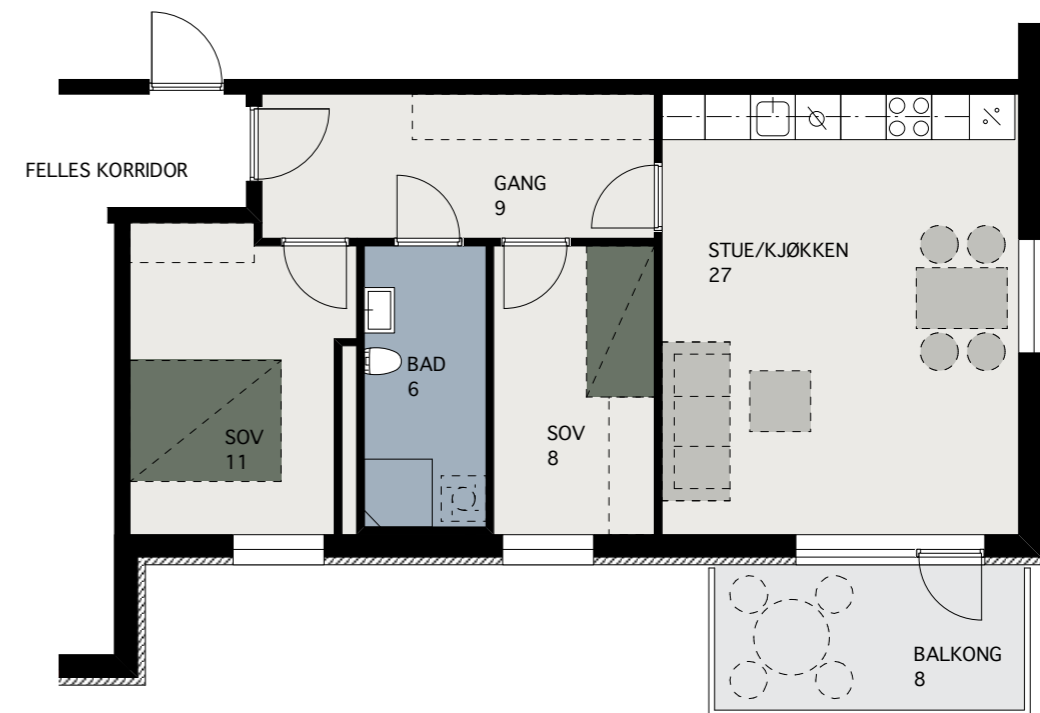
BRA- i 100 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 105 M2



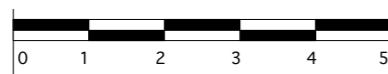
# 3-roms

H14

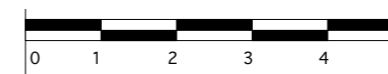
BRA- i 65 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 70 M2



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



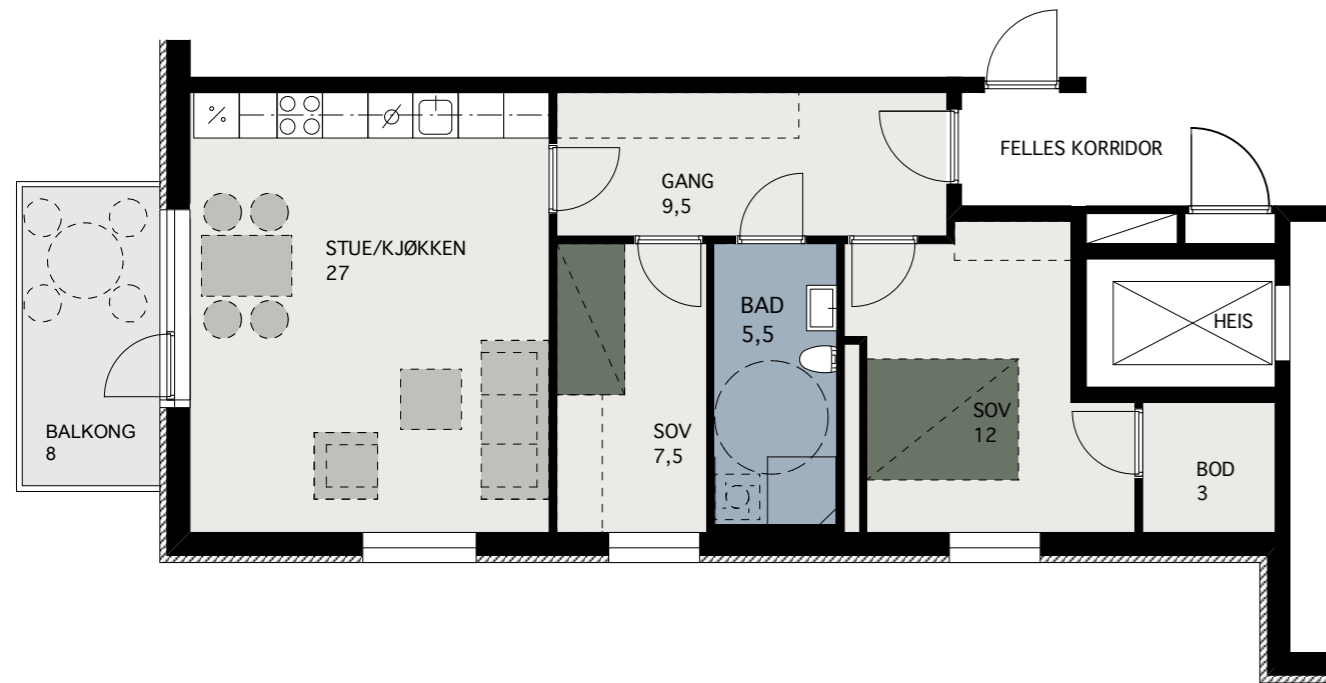
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



# 3-roms

H15

BRA- i 69 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 74 M2



# 4-roms

H16

BRA- i 100 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 105 M2



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



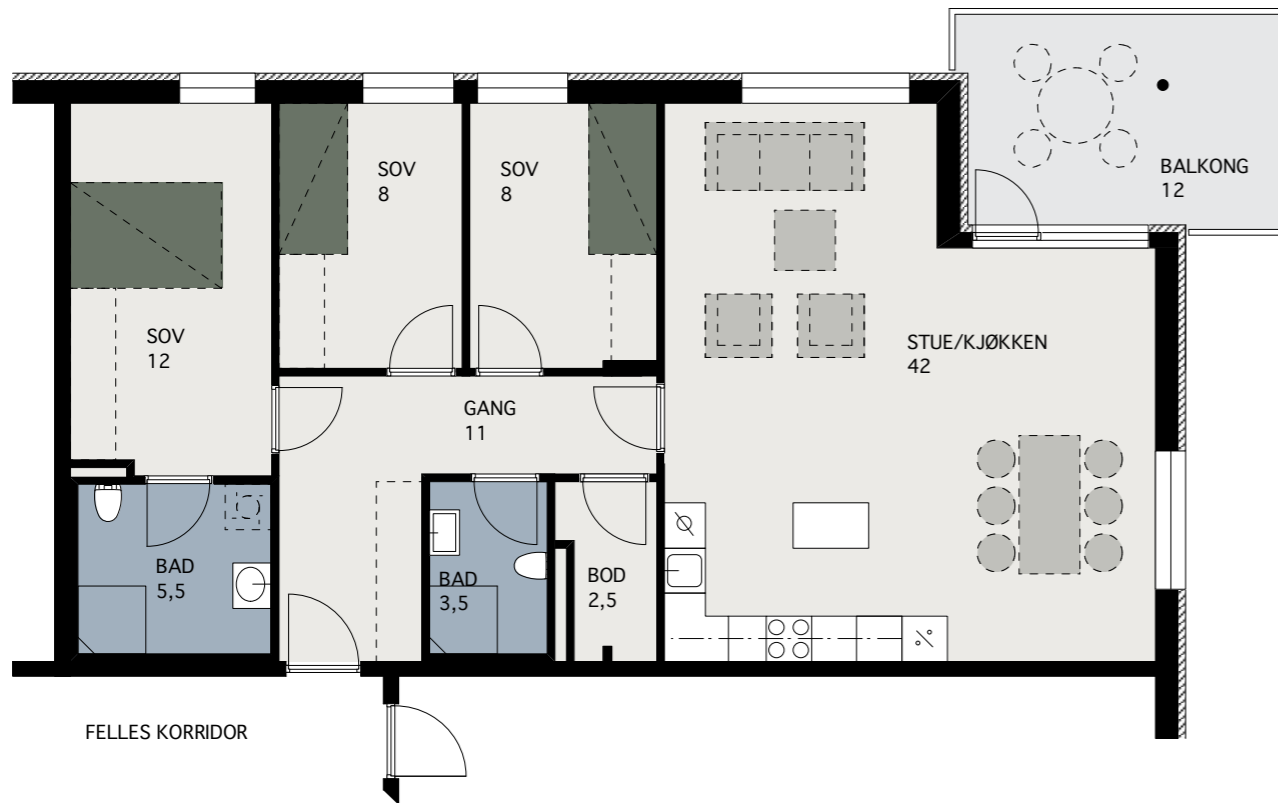
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



# 4-roms

H17

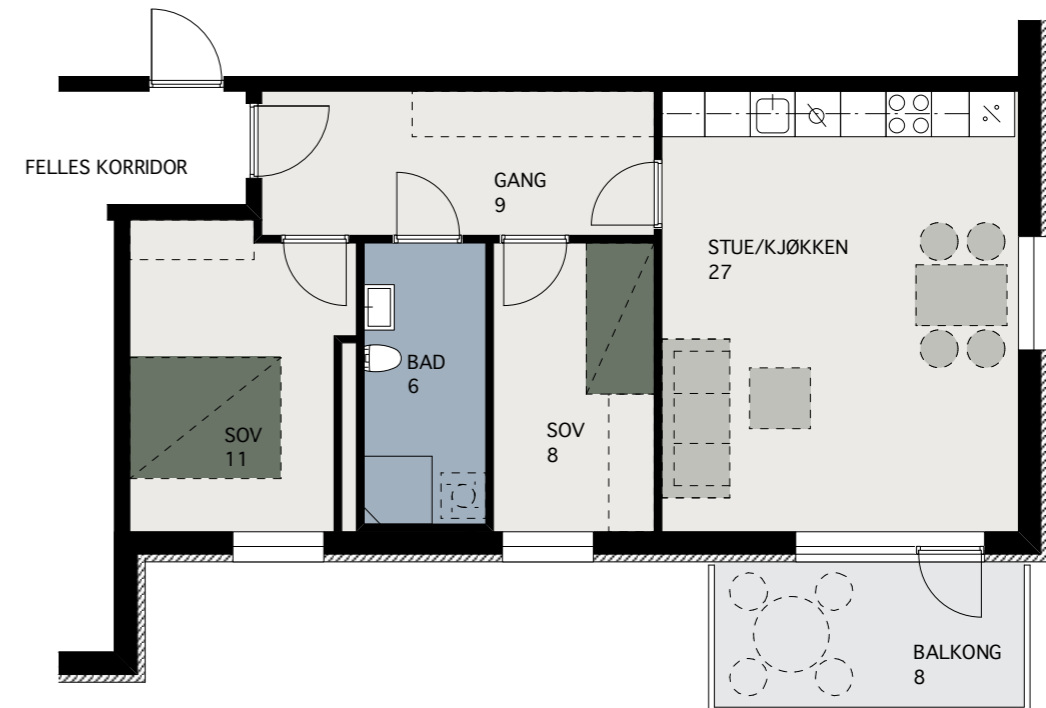
BRA- i 100 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 105 M2



# 3-roms

H18

BRA- i 65 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 70 M2



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



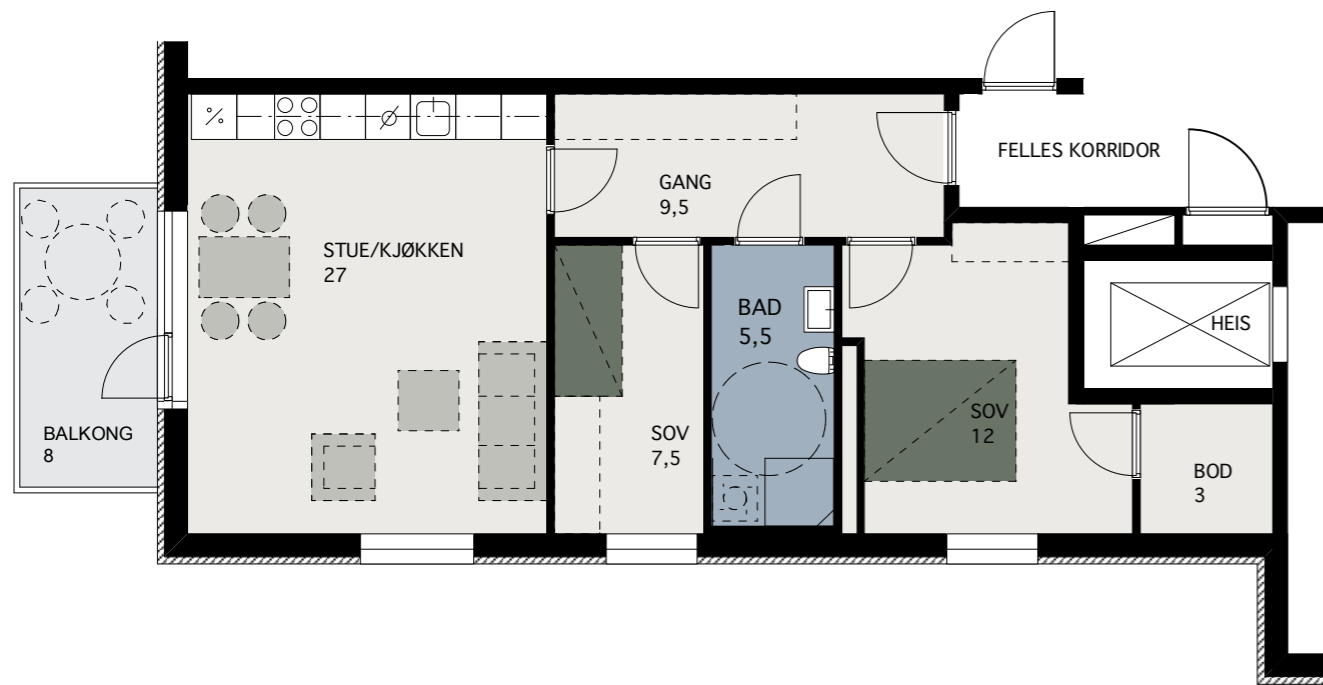
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



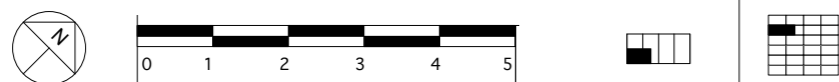
# 3-roms

H19

BRA-i 69 M2  
 BRA-e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 74 M2



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



# 4-roms

H20

BRA-i 100 M2  
 BRA-e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 105 M2



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





# 4-roms

H21

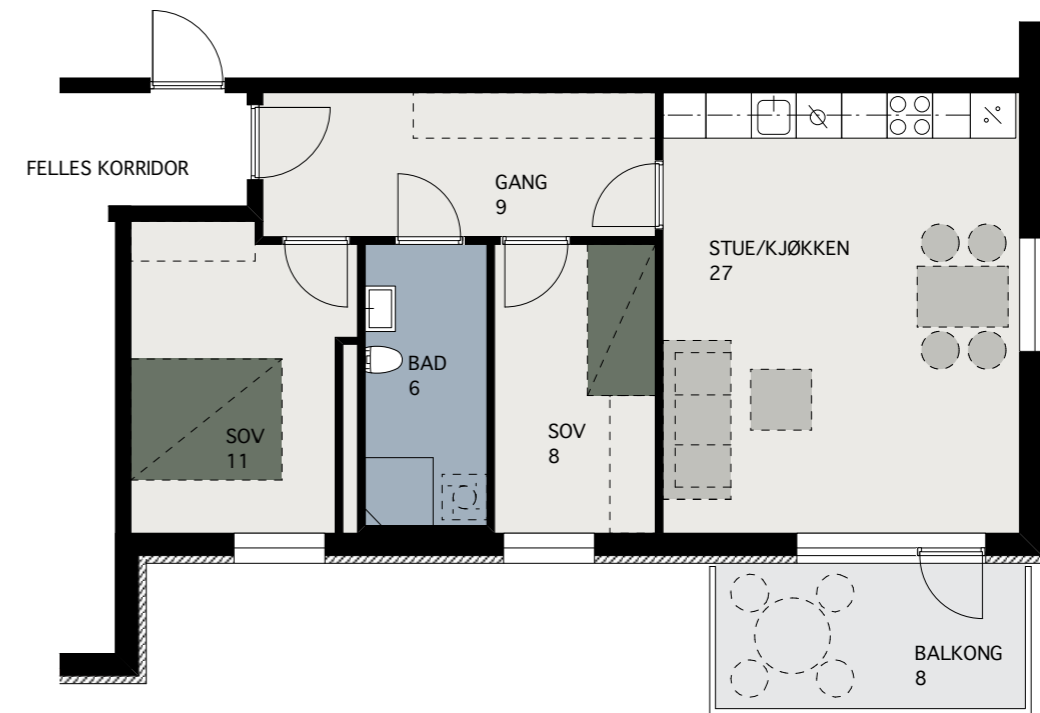
BRA- i 100 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 105 M2



# 3-roms

H22

BRA- i 65 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 70 M2



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



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



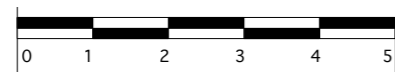
# 4-roms

H23

BRA- i 158 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 163 M2



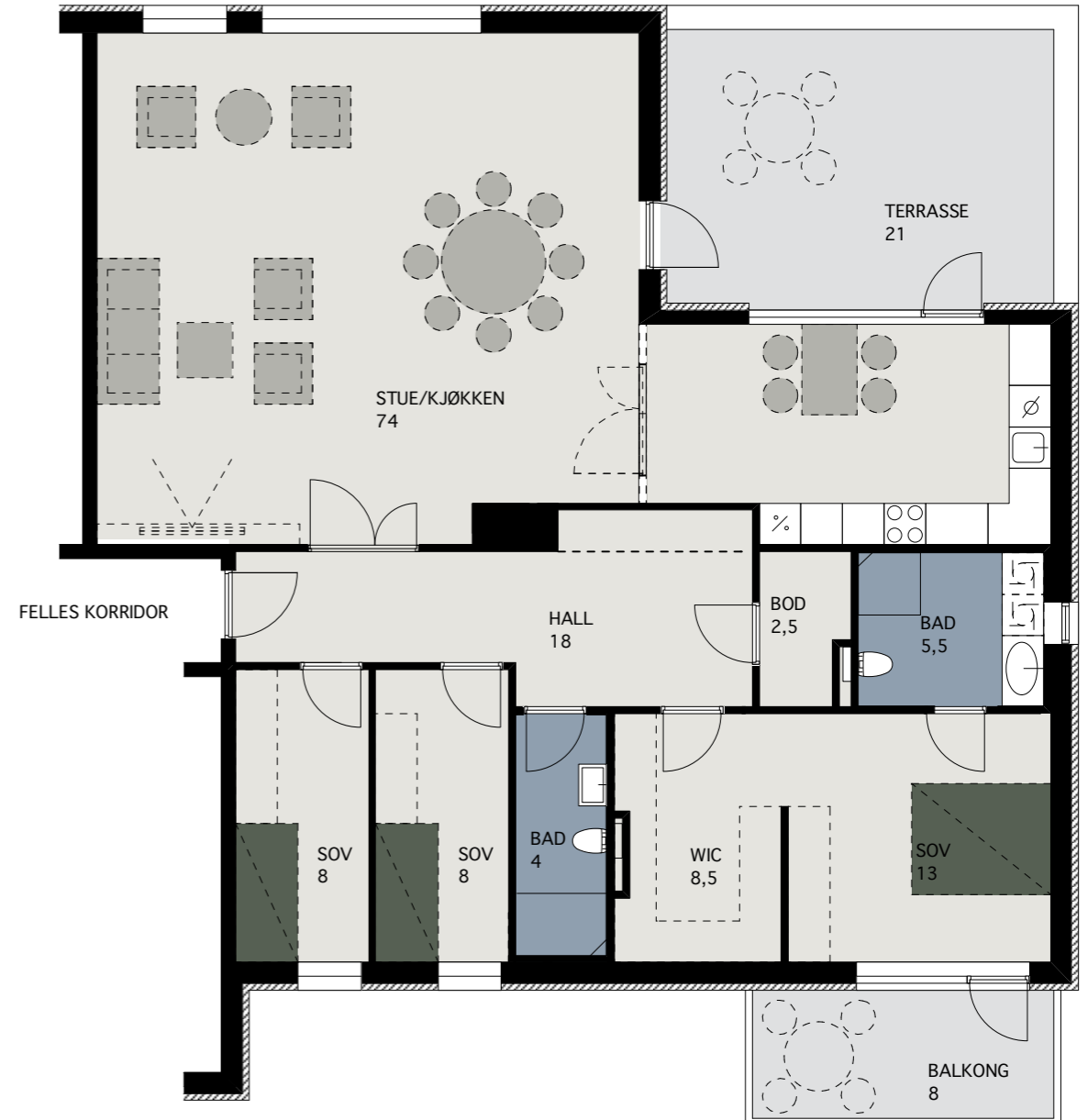
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



# 4-roms

H24

BRA- i 145 M2  
 BRA- e 5 M2  
 (bod i kjeller)  
 BRA total 150 M2

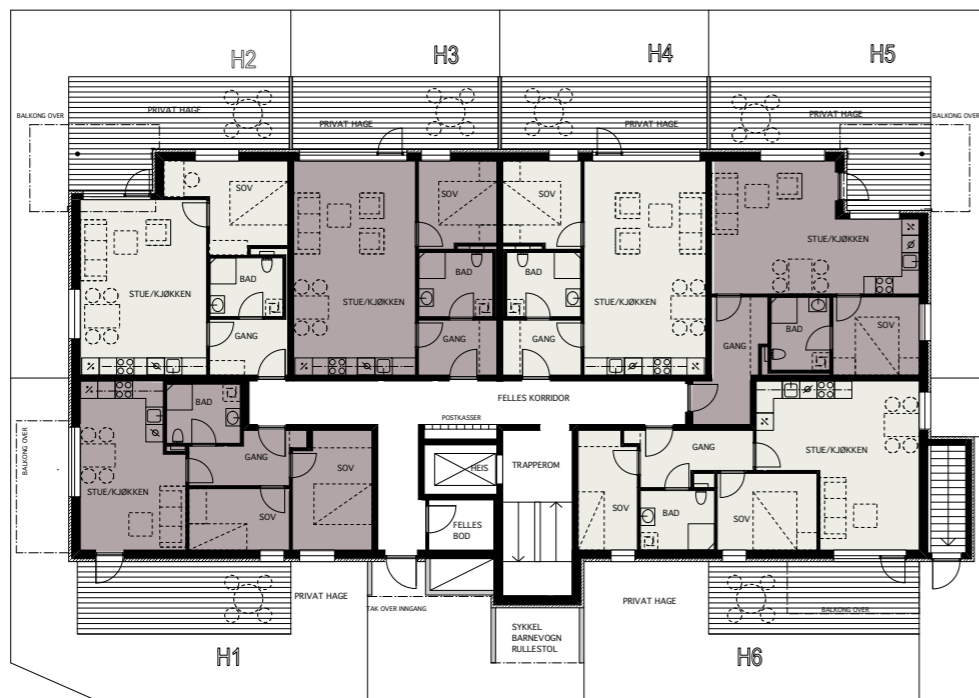


Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



.....  
**Etasjeplaner**  
**Bygg H**  
.....

1. ETG.



4. ETG.



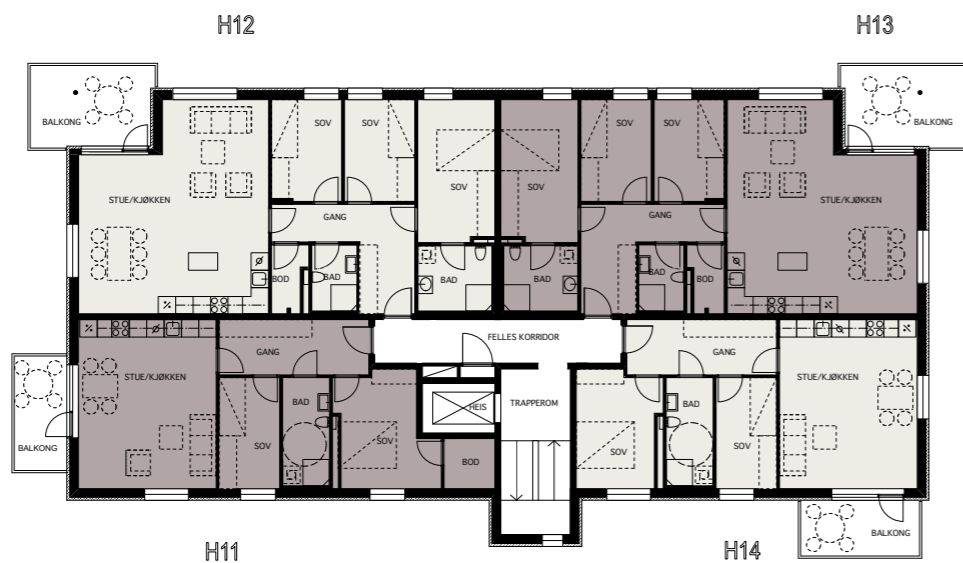
2. ETG.



5. ETG.



3. ETG.



6. ETG.



# ILLUSTRASJONSPLAN NESELVA HAGEBY

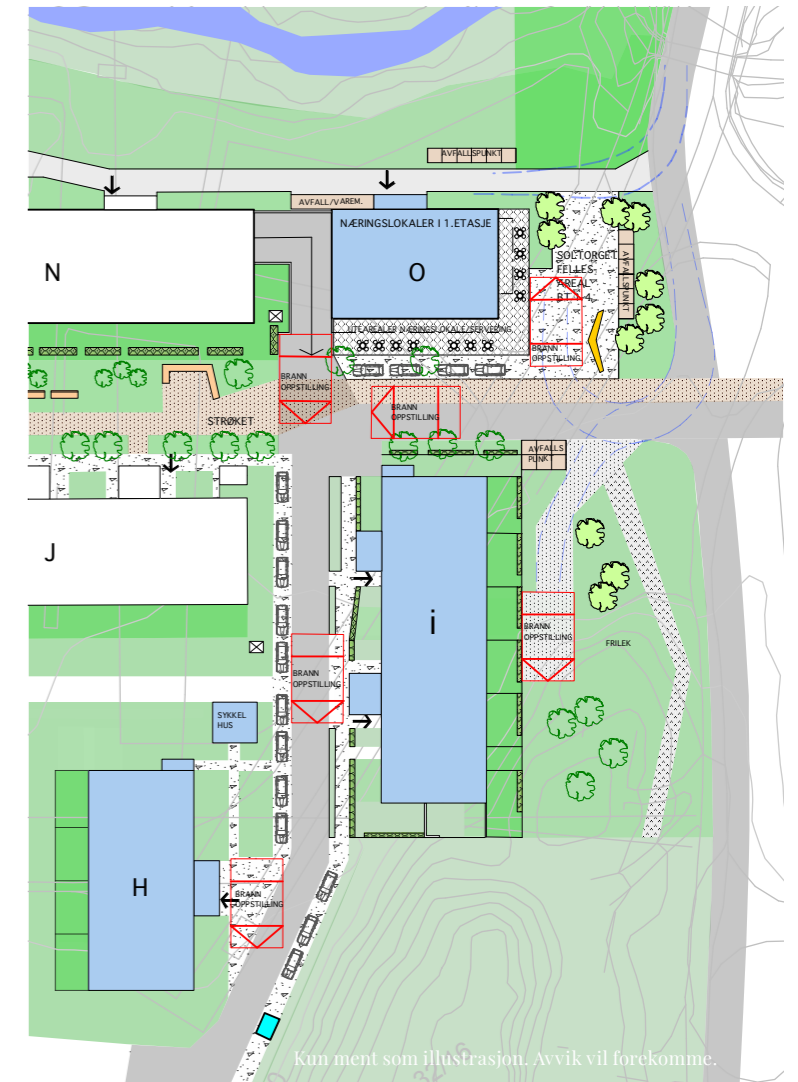
06.11.21



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

06.11.21

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



.....  
**Leveranse-  
beskrivelse**  
.....

# LEVERANSEBESKRIVELSE

Hus H

Dat. rev. 06.11.2023

## GENERELT

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

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

## KONSTRUKSJON

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

## STANDARD INNVENDIG

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

## INNVENDIGE OVERFLATER

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

## INNVENDIG TAKHØYDE

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

## NEDFORET HIMLING / INNKASSING

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

## UTSTYR

### KJØKKEN

Det leveres moderne, glatt kjøkkeninnredning fra anerkjent

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

## GARDEROBER/INNVENDIG BOD

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

## BAD

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

## VINDUER/VINDUSDØRER

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

## INNVENDIGE DØRER

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

## HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

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

## GULVLISTER/GERIKTER/TAKLISTER

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

## DIVERSE UTSTYR

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

## BALKONGER

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

## BODER

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

## TEKNISKE ANLEGG

### VENTILASJON

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

### ELEKTRISK

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

### SANITÆR

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

### OPPVARMING

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

### TV, TELEFON OG BREDBÅND

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

### TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

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

## FELLESAREAL

### INNGANGSFORHOLD

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

### HEIS

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

### PORTTELEFON

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

### PARKERINGSETASJE

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

### TILVALGSMULIGHETER

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

## ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
<b>GENERELT</b>			T-profil himlingsplater i bod i leilighet.	NEK 400 – 2014 Røykvarsling iht. krav 2014 (kan avvike pga bygningsmessige) Brannalarmanlegg iht. krav	Sprinkleranlegg. Boligsprinkling med skjulte hvite sprinkelhoder med dekklokk.  Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod og bad.	Balansert ventilasjon, Separat anlegg pr leilighet	Nødvendig utstyr iht. brannkrav skal leveres.
<b>GANG</b>	1-stavs lys hvitpigmentert eike parkett.	Sparklet og malt. Hvit standard.	Malt gipshimling. Standard hvit.	Uttak iht. norm. Sikringskap Porttelefon svarapparat Spotter i gang			Himlingshøyde Himlingshøyde i stue/kjøkken vil bli ca. 2,6 meter. Men i andre rom og spesielt i våtrom, bod og entre/gang vil himlingshøyden kunne være lavere pga. tekniske føringer. Innkassinger for tekniske føringer vil også kunne komme i stue/kjøkken, soverom, bod, gang m.m. som vil medføre lavere høyder lokale steder.
<b>STUE / KJØKKEN</b>	1-stavs lys hvitpigmentert eike parkett.	Sparklet og malt. Hvit standard.	Malt gipshimling. Standard hvit.	Uttak iht. norm. Uttak for TV/internett. (IKT) Egen kurs til stikk ol/benk. Benkarmatur tilpasset det enkelte kjøkken.	Oppvaskkum i rustfritt stål. Ettgreps bløndeblønde svingbart. Opplegg for oppvaskmaskin.		Kjøkkeninnredning med hvit, glatt overflate fra anerkjent leverandør. Innredningen leveres med hvitliverer, integrert stekeovn, komfyrtopp, oppvaskmaskin og integrert kjøleskap.
<b>SOVEROM</b>	1-stavs lys hvitpigmentert eike parkett.	Sparklet og malt. Hvit standard.	Malt gipshimling. Standard hvit.	Uttak iht. norm. Hovedsoverom utstyres med Uttak for TV/internett. (IKT)			Ventilasjonsanlegg: Aggregat for balansert ventilasjon for leiligheter monteres i bod i leilighet. For leiligheter uten bod monteres aggregat i kjøkken. Avtrekkslette på kjøkken er av type Volumhette eller Slimline.
<b>BAD</b>	Beige fliser 60x60cm med 10x10cm i dusjnise.	Fliser 30x60 Beige.	Foliert hvit stål eller hvitmalt betong	Uttak iht. norm Downlight i himling. Uttak til vaskemaskin og tørketrommel på egne kurser. (3stk kurser til Badekabin) Elektrisk gulv varme	Heldekkende servant over 60 cm skuffeseksjon, Servantbatteri Oras/Grohe armatur eller tilsvarende. Dushjørne med glassdører. Termostatstyrt dusjbatteri og dusjgarnityr. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel der vaskemaskin er vist på bad.		Hvit glatt baderomsinnredning. Speil med lys over servant. Dushjørne
<b>WC</b>	Beige fliser 60x60cm	Sparklet og malte Hvit standard.	Malt gipshimling. Standard hvit.	Lys i tak med dobbel stikk. Uttak iht. norm	Oras/Grohe armatur eller tilsvarende Vegghengt toalett		
<b>Bod i kjeller</b>	Støvbundet betong.	Sprøytemalt betong til full dekk/ stålvegger type Troax el. tilsvarende. Ståldører foreberedt for hengelas.	Sprøytemalt betong til full dekk	ihht. norm. Belysning i tak.		Sentralt ventilasjonsanlegg iht. norm.	
<b>Parkeringsanlegg</b>	Betong, støvbundet.	Sprøytemalt betong.	Sprøytemalt betong.	El-billading: Tilvalg – Infrastruktur tilrettelegges		ihht. krav.	Oppmerking og nummerering av parkeringsplasser. 1 sender pr. parkeringsplass for åpning av garasjeport.
<b>Innvendig fellesareal, Ganger og trapper.</b>	Fliser i inngangsparti og i tiliggende trapper/repoer i alle plan	Sparklet og malt betong	Systemhimling Spiler i tak plan 1 inngangsparti.	ihht. norm. 1stk dobbel stikk på hvert hovedrepe samt min i hvert rom. Taklampe inngangsparti. Lys ihht norm.		ihht. krav.	Rekkverk: Lakkerte rekkverk i stål eller aluminium.
<b>Balkong/Takterrasse</b>	Imp. trebord på takterasser og balkonger.		Brettskurt betong / panel	Veggmontert lys med innvendig bryter. 1 dobbel stikkontakt.			Rekkverk: Det vil kunne leveres ulike løsninger på rekkverk. Glassrekkverk med klart eller foliert/frosted glass. Det kan bli innslag av trespiler/beslag/tegl (ikke endelig avklart).
<b>Markterrasse</b>	Impregneret treplating.	Skillevegg mot tiliggende boenhet.	Brettskurt betong	Veggmontert lys med innvendig bryter. 1 dobbel stikkontakt.			Leiligheter i 1. etasje vil få enerett/bruksrett/hilleggsdel grunn på markterrassen og plen. Plenarealet er estimert til ca. 2,5 meter utenfor plattning. Se plantegning 1. etasje for estimert areal. Endelig størrelse og organisering på markterrasse og plen avklares i detaljeringsfasen/utførelsesfasen.

## ROMSKJEMA

## GENERELLE OPPLYSNINGER:

Utførelse: Alle arbeider / leveranser skal være iht. NS 3420 normal utførelse.  
Toleranser: Alle arbeider / leveranser skal tilfredssette NS 3420 normal utførelse.  
Skilting: Nødvendig skilting av bygninger, med adressemerking, merking av postkasser, boder og parkeringsplass for bil og sykkel leveres.  
Tegninger: Utstyr og innredninger som er stiplede leveres ikke.  
Betong: Alle synlige flater som ikke er beskrevet med spesifikk behandling støvbindes.  
Himlingshøyde: Himlingshøyde i stue/kjøkken vil bli ca. 2,6 meter. Men i andre rom og spesielt i våtrom, bod og entre/gang vil himlingshøyden kunne være lavere pga. tekniske føringer.  
Ringeanlegg: Ringeanlegg med kamera ved hovedatkomst på bakkeplan, med betjeningsforbindelse uten bilde til hver leilighet. Fargeskjerm til leiligheten kan leveres som tilvalg.  
Oppvarming/varmtvann: Energi til produksjon av varmtvann og oppvarming av leilighetene leveres med fjernvarme, enten lokalt eller sentralt. Varmen leveres til leilighetene som vannbåren gulvvarme. Elektriske varmekabler på bad. Det leveres energimåler i hver leilighet.

Ventilasjonsanlegg: Aggregat for balansert ventilasjon for leiligheter monteres i bod i leilighet. For leiligheter uten bod monteres aggregat i kjøkken. Avtrekkslette på kjøkken er av type Volumhette eller Slimline.  
TV/Tele/Bredbånd: Det leveres 2 stk. uttak pr. leilighet. 1 stk i stue og 1 stk på hovedsoverom. Tilrettelagt for dekoder for TV. Månedlig serviceavgift inkluderer i månedlige fellesutgifter. Tilknytningsavgift og abonnementsavgift må kjøpes selv betale via fellesutgifter til sameie. Selger inngår en avtale med leverandør på vegne av sameiet.

Listverk og foringer: Til dører leveres ferdig malt fra fabrikk med synlige spikerhull. Overgang vegg / tak fuges og males uten taklister. Gulvlister i hvit standard/eikelist med synlige spikerhull. Vindusmyg gjyses.

Vinduer/balkongdør: Vinduer med hvite trekammer med aluminiumsbeslag utvendig.  
Vindusvask: Åpningsbare vinduer plasseres slik at det gir adkomst for vindusvask fra hver enkelt leilighet innenfra.  
Solskjerming: Mulighet for valg av solskjerming på solutsatt fasade som tilvalg.  
Balkonger: Imp. trebord på gulv. Det leveres ulike rekkverkløsninger på balkongene: Glassrekkverk, glassrekkverk med spiler og/eller beslag/tegl.  
Tak- og markterasser: Tak- og markterasser med gulvbord av imp. trebord. Det leveres ulike rekkverkløsninger på takterassene: Glassrekkverk, glassrekkverk med spiler og/eller beslag/tegl.  
Dører fellesanlegg: Dører i fellesanlegg skal være i stål eller aluminium, pulverlakkert standard RAL-farge, med dørpumpe. Hovedinngangsdør til trapperom i 1. etasje leveres med glass.  
Inngangsdør leilighet: Inngangsdør til leilighet leveres ferdig malt med listverk, og foringer i standard RAL-farge.  
Innvendige dører: Hvite, lette innerdører og hvite trekammer/listverk med synlig spikerhull.  
El. anlegg: Anlegget leveres iht. NEK 400:2014. Det leveres el.-skap med egen måler plassert i fellesareal i trapp. Elektrisk anlegg ligger skjult i leiligheten, bortsett fra fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i innvendige boder eller mot brannskille/lydvegger. Alle elektriske punkt er plassert på vegg, takpunkt monteres ikke.

Sprinkelhoder: Synlige sprinkelhode(r) med dekklokk iht. krav i leiligheten. Enkelte steder er det nødvendig med synlige nedsenket tradisjonelle sprinkelhoder.  
Fasader: Fasaden består av en miks av følgende materialer: Lyst/mørkt murverk og tegl, beiset kledning, betong og fasadeplater. Endelig farge på hus er ikke avklart. Endringer fra illustrasjoner vil forekomme

Fasadevedlikehold- / rengjøring: Vindusvask, se beskrivelse ovenfor. Øvrig vedlikehold må utføres med stillas eller mobilkran. Bøttekott i kjeller med varmt/kaldtvann og utslagsvask.  
Utvendige vannuttak: Det leveres vannuttak for vedlikehold av felles utearealer og hageanlegg. Det leveres ikke vannuttak for vasking av biler og det leveres ikke vannuttak i garasjeanlegg.

Avfallshåndtering: MOLOCK Nedgravde containere eller tilsvarende  
Uteanlegg / lek: Det vil forekomme endringer av utomhusplanen i prosjektering og utførelsesfasen. Nærheten til Neselva og hensynssoner medfører at det vil kunne komme endringer/avvik på prosjekterte høyder og skråninger. Dette vil kunne medføre endring på skråninger og høyder på den enkelte private hage og private forhage i 1. etasje.

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

Parkeringsanlegg: ihht. reguleringsbestemmelser for Vestre Billingstad. Fremtidige parkeringsanlegg er planlagt organisert som én eller flere anleggseiendommer. Dette avhenger av utbyggingstakten og når de ulike byggetrinnene blir etablert. Utbygger forbeholder seg retten til å organisere denne og fremtidige parkeringsanlegg som én eller flere anleggseiendommer, samt å slå flere sammen til én. Det må i perioden etter innflytning påberegnes midlertidig atkomst til parkeringsanlegg da anlegget skal bygges på / forlenges til fremtidige byggetrinn.

Postkasser: Plasseres sentralt ved inngangspartier.  
Kjøkken: Overskap til kjøkken er standard høyde – Ikke takhøye skap. Balansert ventilasjonsaggregat kan bli plassert i overskap i kjøkken.  
Baderom: Rør-i-rørskap blir plassert i himlingene eller på vegg i baderommet.

Leveransen er i henhold til TEK17.

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

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

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

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



## EIENDOMMENS A TIL Å

<b>MEGLER</b>
<b>Oppdragsnummer</b> 912245001
<b>Kontaktperson og ansvarlig megler</b>
Navn: Bente Stubberud, telefon 913 39 949
Tittel: Eiendomsmegler

<b>DNB Eiendom AS</b>
Adresse: Dronning Eufemias gate 30, 0191 Oslo
Org.nr.: 910 968 955

<b>SELGER</b>

<b>Selger/Utbygger</b>
Navn: Nesselva Hageby 4 AS
Adresse: Postboks 414, 1302 Sandvika
Org.nr.: 931 704 591

<b>Hjemmelshaver</b>
Navn: Sandekra AS
Org.nr.: 980 916 871
Selger/utbygger råder over eiendommen gjennom en ugjenkallelig generalfullmakt.

<b>Entreprenør</b>
Navn: Alento AS
Org.nr.: 912 553 620

<b>PROSJEKTET</b>

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

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

Denne salgsoppgave omhandler det 4. og siste byggetrinnet, og er planlagt utbygget med 93 leiligheter fordelt på Hus I, O og H. Det planlegges også etablert en næringsseksjon i 1. etasje av Hus O som er tiltenkt bevertning. Denne salgsoppgaven omhandler Hus H med 24 leiligheter.

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

<b>Nesselva Hageby BT4</b>

<b>ADKOMST</b>

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

<b>Fremdriftsplan og ferdigstillelse</b>
Selger har vedtatt igangsetting og siste frist for ferdigstillelse av boligen er satt til 20.09.2025. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar til overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

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

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

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

<b>ADKOMST</b>

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

<b>Selgers forbehold om igangsetting</b>
Selger tar ingen forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen.

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

<b>Tilvalg og endringer</b>
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av

<b>Nesselva Hageby BT4</b>

<b>ADKOMST</b>

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

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

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

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

<b>Bebyggelsens arealer</b>
<p>Arealer per bolig fremkommer i prislisten. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.</li> <li>Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.</li> <li>Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.</li></ul> <p>På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.</p>

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

<b>Eierforhold</b>
Selveier

<b>Boligtype</b>
Leilighet

<b>Nesselva Hageby BT4</b>

<b>TOMTEN</b>

Hus H skal oppføres på eiendommen gnr. 32, bnr. 296 i Asker kommune. I tillegg utgjør parkeringskjelleren en egen eiendom i bnr. 298. Endelig tomteareal for hus I, O og H er antatt å bli ca. 3 100 m². Tomteareal for Soltorget som vil ligge i tilknytning til Hus O utgjør ca. 500 m² og inngår ikke i tomtearealet til sameiet. Selger tar forbehold om det endelige tomteareal. Sameiets tomt opprettes med eget matrikelnummer som vil bli seksjonert, hvor hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen.

<b>Adresse</b>
Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

<b>Tomtetype</b>
Eiet tomt

<b>SAMEIET</b>

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

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

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år). På den private hagen (utenfor plat-

tingen) vil det være varierende helning på terrenget. Dette vil kunne gi varierende bruksforhold av privat hage utenfor platting. Selger tar også forbehold om endelig arealangi-velse frem mot overtagelse, ettersom oppgitte arealer er basert på estimater.

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

#### Velforening

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

#### Vedtekter

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

## PARKERING

#### Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

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

Parkeringsplass i parkeringskjeller samt ekstra sportsbod kan kjøpes, se prisliste for nærmere info. Parkeringsplass selges fortrinnsvis til de største leilighetene. Konferer megler om tilgjengelige plasser. Det vil være omsetningsbegrensning på parkeringsplasser og sportsboder som er kjøpt ekstra, da disse kun kan selges til de som fra før er eier av bolig innenfor Neselva Hageby.

Selger opplyser om at parkeringsplassene har ulik størrelse og er derfor differensiert på pris. Se prislisten for mer informasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Selger opplyser om 25 gjesteparkeringsplasser i hele prosjektet Neselva Hageby. Gjesteparkering kan bli tidsbegrenset og avgiftsbelagt.

#### Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

## ØKONOMI

#### Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

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

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

#### Eiendommens faste, løpende kostnader

##### 1) Felleskostnader

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

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

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

#### 2) Info eiendomsskatt

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

#### Forsikring

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

#### Formuesverdi

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

#### Kostnader ved avbestillinger

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

## OFFENTLIG INFORMASJON

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse Eiendommen ligger i et område som er omfattet av Områdereguleringsplan for Vestre Billingstad, planid 02202014003 med ikrafttredelse 30.01.2018. Eiendommen er også omfattet av Kommunedelplanen Holmen – Slepanden med ikrafttredelse 29.01.2013 og Kommuneplan Asker 2023-2035 med ikrafttredelse 13.06.2023.

Området er regulert til bl.a. boligbebyggelse-blokkbebyggelse, gang-/sykkelvei, gatetun, naturområde-grøntstruktur, turvei, barnehage med mer. Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i bl.a. rammeøknad. Rammetillatelse for prosjektet er gitt per 16.05.2022. Rammetillatelsen er utformet iht. gjeldende reguleringsplan uten dispensasjon, men selger opplyser om at det kan søkes om dispensasjon på et senere tidspunkt vedr. bl.a. plassering av avfallsbeholdere. Områdeplanen for Vestre Billingstad er en av Askers største reguleringsplaner. Området bygges ut etappevis der planforslaget legger til rette for et nytt boligområde i Asker med opptil 1 640 boenheter. Utbygging av området vil skje i faser og den konkrete utbyggingstakten avhenger stort sett av markedet og skole- og transportkapasiteten. Kjøper gjøres særlig oppmerksom på utbygging øst for dette byggetrinnet, hvor blant annet Ferd Eiendom planlegger å oppføre over 400 boliger med salgsstart i midten av 2024. Det henvises for øvrig til områdeplanen med tilførende plankart for nærmere informasjon.

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

**Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse**

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

**Vei, vann og avløp**

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

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

**Heftelser/tinglyste bestemmelser**

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

Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommen er:

32/296:  
15.07.1972 - Dokumentnr: 409068 - Best. om vann/kloakk-ledn.

Rettighetshaver: Knr:3025 Gnr:32 Bnr:16  
Overført fra: Knr:3025 Gnr:32 Bnr:121  
Gjelder denne regis terenheten med flere  
Servituttten omhandler overdragelse av bnr. 120 og 121 samt bestemmelser rundt vann og kloakk.

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

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

05.11.2020 - Dokumentnr: 3287379 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Billingstad Energi AS  
Org.nr: 921 660 944  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune Org. nr: 920 125 298  
Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør

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

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

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

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

24.08.2023 – Dokumentnr: 908624 – Bestemmelse om vann/kloakk  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servituttten omhandler gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over hverandres eiendommer (bnr. 16, 295, 296, 297 og 298).

24.08.2023 – Dokumentnr: 908624 – Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servituttten omhandler gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer (bnr. 16, 295, 296, 197 og 298).

24.08.2023 – Dokumentnr: 908624 – Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servituttten omhandler gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg.

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

Rettigheter:  
24.08.2023 – Dokumentnr: 908624 – Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 16  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servituttten omhandler at bnr. 16 gir bnr. 295, 296, 297 og 298 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer. Videre gir bnr. 298 rett til adkomst gjennom kjelleren i forbindelse med inn og utkjøring av denne for bnr. 289.

24.08.2023 – Dokumentnr: 908624 – Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 16  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servituttten omhandler at bnr. 16 gir bnr. 295 og 296 rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde, samt ha adkomst til renovasjonsbeholdere.

24.08.2023 – Dokumentnr: 908624 – Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 297  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servituttten omhandler at bnr. 297 (uteoppholdsareal) gir bnr. 295 (blokk NJ) og bnr. 296 (blokk H) bruksrett til utearealet mot pliktig andel til drift/vedlikehold ift. antall boenheter. Tiltredelse til bruksretten med plikt til drift/vedlikehold vil tre i kraft når dagens hjemmelshaver er ferdig med utbygging av området og opparbeidelse av uteoppholdsarealet er godkjent og ferdigstilt.

**Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

**ØVRIGE VILKÅR****Videresalg før overtagelse**

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

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

**Særskilte bestemmelser**

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

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieell på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen/situasjonsplanen. Illustrasjoner i prospekt og annet salgsmateriale som bilder etc. er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges kontrakt, så som møblering, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, etc. Beplantning, blomster, innredninger, tepper, møbler, markiser og annet tilbehør som ikke er beskrevet, leveres ikke. Videre kan vindusplasseringen, størrelsen på vinduene, slagretningen, samt størrelsen på dørene i den enkelte bolig avvike fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Tegninger gjelder foran illustrasjoner. Standard/utstyr som leveres fremgår av leveransebeskrivelsen og romskjema i prospektet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Utleie

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

#### Kortidsutleie:

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

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

#### Energimerking

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

#### Loverket

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

#### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

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

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

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

#### Personopplysningsloven

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

#### Meglers vederlag (betales av Selger)

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

#### Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av

eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kundefrådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

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

#### Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prisliste
- 2) Romskjema
- 3) Leveransebeskrivelse
- 4) Plantegning
- 5) Fasade-, snitt- og etasjetegninger
- 6) Situasjonsplan
- 7) Utkast vedtekter for sameie
- 8) Utkast budsjett for sameie
- 9) Utkast vedtekter for garasjesameie
- 10) Utkast vedtekter huseierforening
- 11) Øvrig salgsprospekt
- 12) Standard kjøpekontrakt nedlastbar på prosjektets hjemmeside
- 13) Reguleringsplan m/bestemmelser
- 14) Matrikelbrev/ matrikelrapport
- 15) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- 16) For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

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

#### Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 21.02.2024.

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

#### FORBUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

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

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

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du

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

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

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

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart. Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så viderefremidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

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

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

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

## NESELVA HAGEBY

- bli kjent med oss

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

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

Neselva Hageby

Christen Sohlberg



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



DNB EIENDOM - NYBYGG OSLO

Bente Stubberud  
Ansvarlig Megler

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