NORDVIK

Transistorfaret 9

3 soverom | 129 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Transistorfaret 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
44	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
75	Vedlegg
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026







Nøkkelinformasjon

Stor og tidløs ende- og hjørneleilighet i 5. etasje-129 m², 2 balkonger, 2 bad, 3 soverom, bibliotek, 3 boder, garasjepl. med elbillader.

Prisantydning	**9 990 000,-**
Omkostninger	**250 840,-**
Totalpris	**10 240 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 564,-**
BRA-i	**129 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort om boligen

Velkommen til Vestre Billingstad - et moderne og attraktivt boligområde med naturen tett på og kort vei til Oslo.

Leiligheten ligger høyt og fritt i 5. etasje, med heis og to balkonger med gode sol- og utsiktsforhold. Den gjennomtenkte planløsningen har tre gode soverom - hovedsoverom med en-suite bad og to soverom i egen fløy med bad. Garderober i alle soverom og gang samt hele 3 boder på totalt ca. 19 kvm gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

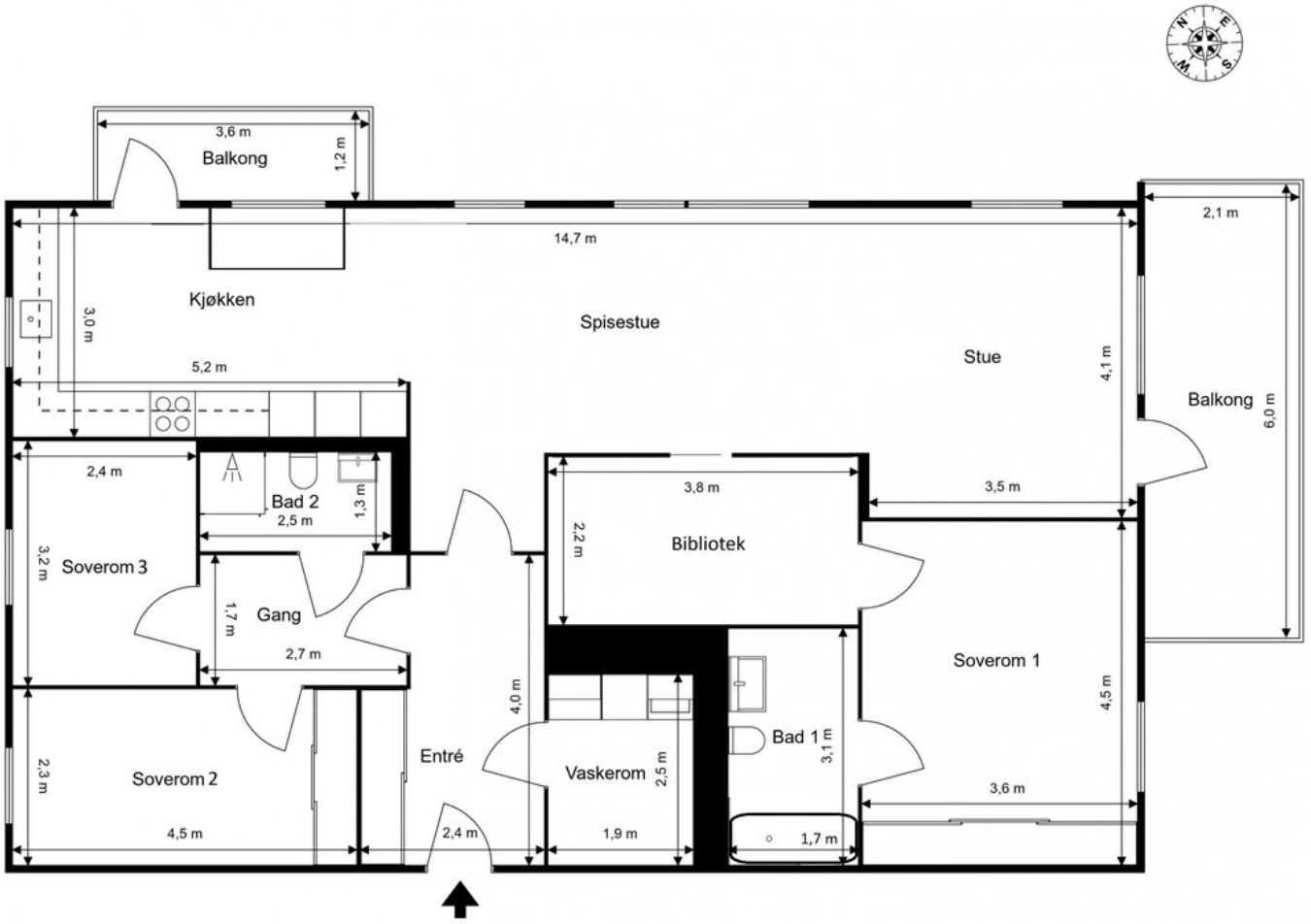
Kjøkken og oppholdsrom har fine, definerte soner og plass til langbord for opptil 20 gjester. Et hyggelig bibliotek gir ekstra rom og fleksibilitet i hverdagen.

Her får du en romslig og innbydende bolig som fungerer like godt til hverdags som når huset fylles med familie og venner. Garasjeplass med elbillader følger med.

BOLIGTAKSTMANNEN

Transistorfaret 9 1396 Billingstad

5. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

5. Etasje
BRA-i: 129 kvm
Total BRA: 129 kvm




























CHAGALL


















TAL
R
DYR &
MENNESKER
18.6.20–17.1.21
Glyptoteket


Electrolux
Serie 4


KJ 41513

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0201/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Transistorfaret 9, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32, bnr 285, snr 70 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Mattis Michaelsen
Kristin Tafjord Lærum

Kjøpesum og omkostninger
9 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
249 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
250 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
263 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 240 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 253 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 129 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 148 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Leilighet i boligblokk
5. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Entre, gang, vaskerom, 2 baderom, 3 soverom, kjøkken, spisestue, bibliotek og stue.
Total BRA: 129 kvm.
TBA: 12 kvm. Syd-østvendt balkong
TBA: 4 kvm. Nord-østvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 19 kvm. 3 kjellerboder.
Total BRA: 19 kvm.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 02.09.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Boligen disponerer tre kjellerboder på ca. 19 kvm (medtatt i BRA-e).To av bodene er ved siden av hverandre

og de er merket med nr. 57 og 58, den tredje boden er merket med nr. 86 er ligger i nabobygg. Bodene er på henholdsvis 7,7 m2, 5 m2, og ca. 6 m2 Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen. Boden er tinglyst som tilleggsdel i seksjoneringen.

Høydepunkter

- Moderne og innholdsrik 4-roms fra 2021
- Attraktiv beliggenhet i 5. etasje
- Heis og callinganlegg
- Romslig og funksjonell planløsning
- Tre gode soverom
- Soverom 3 har garderobeskap
- Eget bibliotek - perfekt som kontor
- Separat spisestue og stue
- Moderne Marbodal-kjøkken
- Integrerte hvitevarer
- To flislagte bad
- Hovedbad med badekar
- Bad ved hovedsoverom: har dusjtoalett
- Separat og praktisk vaskerom
- Sydøstvendt balkong på ca. 12,3 kvm
- Nordøstvendt balkong på ca. 4,2 kvm
- Tre kjellerboder på til sammen ca. 18,7 kvm
- Garasjeplass med elbillader
- Flere gjesteparkeringsplasser
- Sykkelparkering ute og i felles kjeller
- Grønne og velholdte fellesområder
- Barnevennlig og attraktivt nærområde
- Kort vei til marka, sjøen og kollektivtransport

Ditt nye hjem – rom for rom

Entré og gang
Leiligheten ligger i 5. etasje og har enkel adkomst via felles oppgang med callinganlegg, trapp og heis. Innenfor døren møtes du av en pen og innbydende entré med parkett på gulvet og malte overflater på vegger og himling. Downlights sørger for god belysning, mens en romslig skyvedørsgarderobe med speildør gir praktisk oppbevaring av yttertøy og sko. Sikringsskapet er plassert i entréen.

Fra entréen leder gangen videre inn i boligen og binder rommene sammen på en funksjonell måte. Her er det parkett på gulvet, malte vegger og malt himling med downlights. Rørfordelerskapene er plassert i gangen.

Kjøkken
Kjøkkenet har en moderne innredning fra Marbodal med glatte fronter, høyskap og underskap. Den praktiske laminatbenkeplaten har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og et svingbart ettgreps blandebatteri i krom.

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er også montert komfyrvakt og Aquastop, som stanser vanntilførselen ved eventuell lekkasje.

Rommet har parkett på gulvet, malte overflater og plass til spisebord. Fra kjøkkenet er det utgang til en nordøstvendt balkong på ca. 4,2 kvm – et hyggelig sted for morgenkaffen.

Spisestue
Den separate spisestuen gir god plass til å samle familie og venner rundt et stort spisebord. Rommet har parkett på gulvet, malte vegger og malt himling, samt radiator.

Stue
Stuen er et lyst og innbydende oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter. Her er det parkett på gulvet, malte vegger og betonghimling, samt radiator. Store vindusflater bidrar til en luftig atmosfære.

Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 12,3 kvm. Balkongen gir god plass til utemøbler og skaper en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Bibliotek
Biblioteket er et særpreget og anvendelig rom som tilfører boligen ekstra fleksibilitet. Rommet kan innredes som bibliotek, lesestue, tv-stue eller hjemmekontor, avhengig av behov. Det har parkett på gulvet, malte overflater og radiator.

Bad ved hovedsoverom
Det største badet ligger praktisk til ved hovedsoverommet og har flislagte vegger og gulv med varmekabler. Badet er innredet med servantskap og nedfelt servant, veggskap med speildører samt belysning både over og under skapet.

Videre er det vegghengt toalett med glassisterne og badekar med innfellbar dusjvegg i herdet glass. Nedsenket himling med downlights gir rommet et moderne og behagelig uttrykk.

Bad 2
Boligens andre bad har også flislagte vegger og gulv med varmekabler. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant og veggskap med speildører og integrert belysning. Badet har vegghengt toalett med glassisterne og en dusjsone med innfellbare dører i herdet glass. Den nedsenkede himlingen har downlights.

Vaskerom
Det separate vaskerommet er praktisk innredet med flislagt gulv, malte vegger og varmekabler. Her er det en laminatbenkeplate, overskap med hvite, glatte fronter samt opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet er romslig og ligger i praktisk tilknytning til boligens største bad. Rommet har parkett på gulvet, malte vegger og malt himling.

En skyvedørsgarderobe gir god oppbevaringsplass, og en radiator sørger for behagelig temperatur.

Soverom 2
Det andre soverommet har god størrelse og passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det parkett på gulvet, malte overflater, skyvedørsgarderobe og radiator.

Soverom 3
Det tredje soverommet er lyst og anvendelig, med parkett på gulvet, malte vegger og malt himling. Rommet har radiator og kan benyttes som soverom, gjesterom eller hjemmekontor.

Balkonger, boder og parkering
Leiligheten har to balkonger med adkomst fra henholdsvis stuen og kjøkkenet. Den sydøstvendte balkongen ved stuen er ca. 12,3 kvm, mens den nordøstvendte balkongen ved kjøkkenet er ca. 4,2 kvm.

Boligen disponerer tre kjellerboder. To av bodene ligger ved siden av hverandre og er merket nr. 57 og 58. Disse er på hhv. ca. 7,7 og 5 kvm. Den tredje boden på ca. 6 kvm ligger i nabobygget og er merket med nr. 86. Samlet gir dette svært gode lagringsmuligheter på ca. 19 kvm.

Det medfølger parkeringsplass nr. 163 i felles, underliggende garasjeanlegg. Plassen har installert elbillader. Garasjen har kjøreadkomst via port og gangadkomst gjennom trapperom og heis. Sameiet har flere gjesteparkeringsplasser, og det finnes ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er sykkelstativer utendørs samt felles sykkelparkering i kjelleren. Eiendommen har et felles tomteareal på ca. 6 692 kvm.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt. Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Solforhold

Selger opplyser om tidlig morgensol på balkongen ved kjøkkenet og sol tidlig formiddag til tidlig kveld på balkongen utenfor stuen. Leiligheten har gode lysforhold.

Modernisering og påkostninger

- DEFA garderobeløsninger og oppbevaring
- Dusjtoalett
- Badekar
- Både kjøl- og frys høyskap.
- En ekstra bod.

Uteområde

Eiendommen ligger særdeles barnevennlig, naturskjønt og attraktivt til. Skog, mark og elveleie i nærheten skaper en idyllisk ramme og gir gode muligheter for rekreasjon rett utenfor døren. Området passer for de aller fleste og er særlig godt tilrettelagt for barnefamilier. Det er gangavstand til både Kiwi og søndagsåpen Joker, og om sommeren er det kort vei til sjøen og solrike badeplasser.

Fellestomten på ca. 6 692 kvm er godt utnyttet og pent opparbeidet med grønne, frodige uteområder, gode gangforbindelser og innbydende fellesarealer med sittegrupper og lekeapparater. Leiligheten har to overbygde balkonger – én mot sydøst og én mot nordøst. Beliggenheten i 5. etasje gir gode solforhold og fint utsyn over nærområdet.

Den sydøstvendte balkongen har adkomst fra stuen og måler ca. 12,3 kvm. Her er det god plass til en hyggelig sittegruppe, og overbygget gjør at balkongen kan brukes også når været er mer skiftende. Fra kjøkkenet er det utgang til den nordøstvendte balkongen på ca. 4,2 kvm – et naturlig sted å nyte dagens første kaffekopp i morgensolen.

Begge balkongene har terrassebord i komposittt og rekkverk i rødlakkert, perforert utførelse.

Parkering
Det medfølger én garasjeplass i felles parkeringskjeller. Plassen er merket med nummer 163. Det finnes også flere gjesteparkeringsplasser.

Det er montert ladestasjon ved garasjeplassen. Forbruk faktureres gjennom egen strømregning.

Garasjeplassene er organisert som en egen garasjeseksjon i sameiet med snr. 129. Ved kjøp av garasjeplass overdras 1/94 av seksjonen. En disponerer da én garasjeplass i felles garasjekjeller.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Ditt nye nabolag?

Eiendommen ligger i et nyetablert boligområde på Vestre Billingstad i Asker kommune. Området ligger sentralt plassert omtrent midt mellom Asker og Sandvika, i umiddelbar nærhet til marka og med kort avstand til sjøen. Kort reisevei til Oslo på rundt 20 minutter med buss, gjør at området er utmerket for deg som jobber i byen. Avgangene er hyppige i rushtiden, og det er heller ikke lang vei til tog ved Billingstad stasjon.

Fra boligen er det gangavstand til skoler, barnehager og gode servicetilbud. I tillegg er det kort vei til fjorden med båthavn og lokale badestrender. Holmen, Hvalstrand,

Nesøya og Kalvøya har alle ettertraktede og familievennlige strender.
På Billingstad bor du rett ved naturskjønne Vestmarka som byr på et meget variert utvalg av turstier, sykkelveier og skiløyper, samt hyggelige markastuer med servering. Gupu er et yndet turmål for familier i området, og serverer «verdens beste sjokoladekake» til små og store turgåere. Langs sjøen tar Kyststien deg til flotte rekreasjonsområder, idylliske badeplasser og naturreservat.

På Holmen ligger Holmen idrettspark, et av Asker og Bærums flotteste og mest rikholdige idrettsanlegg. Anlegget byr på flere fotballbaner, ishall, fjellhall, tennisanlegg, klatresenter og lysløype. Askers nyeste svømmehall åpnet på Holmen sommeren 2017, og er blitt et populært sted for ivrige svømmere.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, som ligger i gangavstand. Det er ellers kort vei til Rema 1000 på Nesbru og søndagsåpen Joker ved Billingstad stasjon. Holmen Senter ligger få minutter unna i bil og har ca. 50 butikker, hyggelige spisesteder og 940 parkeringsplasser. For flere shoppingmuligheter ligger både Asker sentrum og Sandvika Storsenter en kort kjøretur unna.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Nedre Berger som ligger ca. 400 meter unna. Herfra går det hyppige avganger til Oslo sentrum i rushtiden, der bussen bruker ca. 20 min inn.

Fra eiendommen tar det ca. 16 min å gå/4 min å sykle til Billingstad stasjon, hvor toget bruker ca. 22 min til Nationaltheatret. Billingstad togstasjon har rikelig med sykkelparkering. Med bil fra eiendommen tar det ca. 7 min til Sandvika, 9 min til Asker, 12 min til Lysaker, 22 min til Oslo S og 26 min til Drammen.

Fra eiendommen er det ca. 1,6 km til Hvalstad barneskole og ca. 1,2 km til Torstad ungdomsskole. Barn i barnehagealder har fortrinnsrett til barnehage på feltet, som blant annet har egen kokk som lager sunne, næringsrike måltider til barna. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Bebyggelse
Området består av nyere leilighetsbebyggelse og småhusbebyggelse med rekkehus.

Skoler og barnehager
Læringsverkstedet Vestre Billingstad barnehage
Holmen barnehage
Mellom-Nes FUS barnehage

Hvalstad barneskole
Torstad ungdomsskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Asker kommune sine nettsider, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Kort prat med selger

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Lyset, planløsningen med to soveromsfløyer, eget kontor/ bibliotek, plass til å dekke til 20, all bodplassen.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
Hyggelige naboer, fellesaktiviteter som Halloween, julegrantenning og sommerfester. Festlokale med hyggelig arrangementer og perfekt når man skal samle mange.

Fortell litt om nærmiljøet.
Nærhet til butikker, sjøen, marka, skoler, barnehager, fritidsaktiviteter og treningssentre. Fin blanding av beboere: par, familier, enslige, unge og eldre, barn og ungdom i ulike aldre.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Vår favoritt kveldstur er kjærlighetstien og runde rundt Torstad gård. For en litt lengre tur er det nydelig å gå opp til Grosetkollen og nyte utsikten. Om vinteren kan man spenne på seg skiene og gå oppkjørte løyper oppover mot Vestmarka.

Øvrig informasjon

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i juni 2023. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Periodisk tilsyn ved sameiet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Leiligheten er i 5. etasje.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Ble utarbeidet salgsoppgave med takstrapport og arealoppmåling da vi kjøpte i 2023.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Siste del av utbyggingen av området Bergerløkka/Nedre Billingstad pågår nå. Ferdigstillelse

oppgitt til tidlig 2028.
27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Byggeaktivitet. Jamfør forrige punkt.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei. Vi er imidlertid kjent med at enkelte leiligheter har opplevd problemer med ventilasjonen. På denne bakgrunn jobber styret i sameie med reklamasjon til utbygger JM.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Moderne bygg fra 2021. Leiligheten beliggende i byggets 5. etg. med tilgang via felles trappoppgang eller heis. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål- og betongkonstruksjon, kledd utvendig med teglstein og liggende trepanel. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie. Etasjeskille er i betong. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 6
TG-1: 25
TG-2: 0
TG-3: 0
TG-IU: 2

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Takkonstruksjon og loft: Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Varmtvannsbereder: Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.
Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Stort kjøleskap
- Stort fryseskap
- Induksjonstopp
- Stekeovn
- Mikrobølgeovn

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Pendellamper stue/kjøkken (stikk-kontakt/sukkerbit).

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Iht. vedtektene skal sameiets styre underrettes skriftlig om alle leieforhold utover korttidsutleie. Det samme gjelder leietakers navn og kontaktinformasjon.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig

for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten har radiator i stue, spisestue og på 2 soverom tilkoblet felles anlegg i bygget.

Det er elektrisk gulvvarme på badene og på vaskerommet. Det er i tillegg balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leiligheten.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4994 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 564,- pr. mnd.

Inkluderer:
Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon), bygningsforsikring, drift og vedlikehold, medlemskap huseierforening, styrehonorar, forretningsførsel, grunnpakke internett, varmtvann og fyring til radiator.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader kr 6 064,-
Bredbånd kr 230,-
Medlemsavgift huseierforeningen kr 270,-

Etterslep: Medlemsavgift huseierforeningen kr. 100,00 fra 01.10.2026

Det har på tidligere årsmøter vært fremmet sak om å installere energimåler i hver leilighet for avregning av faktisk forbruk av varmtvann og oppvarming. Dette ble ikke tatt videre på årsmøtet 2025, men vil kunne bli installert i fremtiden.

Felleskostnader
Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra sameiet eller økte utgifter etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det kan evt. foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Øvrige kostnader
Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm, osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 948 343,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 793 373,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie, orgnr. 927869012

Om sameiet
Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie består av 125 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Næringsseksjonene omfatter blant annet storstue, gjesterom, boder og parkeringsseksjon.

Sameiet er registrert med organisasjonsnummer 927 869 012. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, og sameiet er forsikret i Tryg Forsikring.

Sameiet har storstue på ca. 129 kvm og eget gjesterom på ca. 18 kvm. Opplysninger om gjeldende leiepriser, bookingordning og øvrige vilkår fremgår ikke av mottatt

dokumentasjon.

Det er tilrettelagt for sykkelparkering på merkede plasser i garasjekjeller/sykkelvask, i egen bod og i utvendige sykkelstativer.

Felleskostnader, oppvarming og varmtvann
Oppvarming og varmtvann dekkes i dag gjennom sameiets fellesutgifter. Det er per i dag ikke innført individuelle energimålere for varmtvann og oppvarming, og kostnadene fordeles således ikke etter den enkelte seksjons faktiske målte forbruk.

Spørsmålet om individuelle energimålere har vært behandlet på årsmøtene. På årsmøtet i 2026 ble forslag om installasjon/videre utredning av individuelle energimålere ikke vedtatt. Årsmøtet vedtok i stedet styrets anbefaling om å avvente innføring av individuelle energimålere.

De månedlige kostnadene for den aktuelle seksjonen er opplyst til kr 6 564, hvorav kr 6 064 utgjør ordinære felleskostnader, kr 230 bredbånd og kr 270 medlemsavgift til Bergerløkka Huseierforening. Det er opplyst om en økning/etterslep i medlemsavgiften til huseierforeningen på kr 100 fra 01.10.2026.

Økonomi og budsjett
Sameiet har ingen registrert fellesgjeld. Årsregnskapet for 2025 viste et overskudd på kr 463 470 og opptjent egenkapital på ca. kr 1,24 mill. ved årsskiftet.

Felleskostnadene ble ikke økt i 2025, og budsjettet for 2026 er basert på uendrede felleskostnader. Styret har imidlertid varslet at det kan bli behov for en justering i 2027 som følge av blant annet økte kommunale avgifter, generell prisstigning og den fremtidige økonomiske utviklingen.

Budsjettet for 2026 legger opp til driftsinntekter på ca. kr 6,7 mill. og driftskostnader på ca. kr 6,57 mill., med et budsjettert positivt årsresultat på ca. kr 152 000. Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 806 120 og gjelder ordinær drift og vedlikehold. Det er tatt høyde for forventede prisøkninger der slike estimater foreligger.

Styrets arbeid i 2025 og inn i 2026
Sameiet har gjennomgått leverandøravtaler innen blant annet strøm, rørlegger, heis, forsikring og vaktmestertjenester.

Styret har fulgt opp avvik ved kommunale vannmålere som ikke ble automatisk avlest, og vært i dialog med kommunen for å sikre korrekt avlesning.

Sameiet er godkjent for Norgespris på fjernvarme.
Det er gjennomført brannvarslingskurs, installert nye røykdetektorer og utført service på sprinkleranlegget.
Styret har fulgt opp kvaliteten på renholdstjenestene og øvrige driftsleverandører.

Det er innledet dialog om etablering av WiFi i garasjeanlegget.
Huseierforeningen har ansvar for det felles garasjeanlegget. I 2026 ble åpning nummer to tatt i bruk, og det ble fremforhandlet ny løsning for inn- og utkjøring.

Ventilasjonssak/reklamasjon
Sameiet følger opp en pågående sak knyttet til ventilasjonsanlegget. Tidligere undersøkelser i samarbeid med GK og JM førte til at JM aksepterte ny innregulering i fire undersøkte leiligheter. JM har ifølge styrets årsberetning ikke akseptert at problemstillingen gjelder alle bygg og leiligheter i sameiet.

Styret har derfor innhentet ytterligere undersøkelser fra Bravida og engasjert advokat. Sameiets forsikring hos Tryg har godkjent rettshjelpsdekning med dekning av 80 % av kostnadene, opp til oppgitt maksimalgrense på kr 400 000.

OPAK er engasjert til videre undersøkelser og skal gjennomføre stikkprøvekontroll av luftmengder i 16 leiligheter, med minst to leiligheter per bygg. Når undersøkelsene foreligger, er planen å følge opp JM med krav om utbedring av eventuelle avvik, eventuell ny innregulering i alle leiligheter, oppfølging av ventilasjonsanlegget over tid og forlengelse av garantiperioden med minst to år etter gjennomførte utbedringer. Ventilasjonsfiltrene skiftes to ganger årlig.

Vedlikehold
Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter.
Budsjettet for 2026 inneholder ca. kr 806 000 til ordinær drift og vedlikehold, og styret vil fortsette å følge opp løpende forhold som oppstår.

Parkering og elbillading
Parkeringskjelleren består av 94 parkeringsplasser.

Parkeringsplassene er organisert i en egen parkeringsseksjon, og eier av parkeringsplass har en ideell 1/94-andel av denne seksjonen. Parkeringsandelen er ikke knyttet direkte til boligseksjonen og må overføres særskilt ved salg. Felleskostnader for parkeringsplassen kommer i tillegg.

Det er mulig å etablere ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid med styrets samtykke. Kostnader til etablering, vedlikehold og strøm bæres av den enkelte seksjonseier.

Gjesteparkering er felles for Bergerløkka felt B1-B9, med parkeringsplasser i gatetun og garasjekjeller. Sameiene på Bergerløkka har lik bruks- og adkomstrett til disse plassene, og driftskostnadene belastes Bergerløkka Huseierforening.

På årsmøtet i 2026 fikk styret fullmakt til å innhente tilbud og eventuelt etablere WiFi i P2-garasjeanlegget, forutsatt at kostnadene er moderate og ikke medfører en vesentlig økning i felleskostnadene tilknyttet garasjen.

Bergerløkka Huseierforening
Sameiet er en del av Bergerløkka Huseierforening. Huseierforeningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesområder i boligområdet, herunder blant annet grøntarealer, beplantning, veier, belysning, lekeplasser, møteplasser og øvrige fellesinnretninger. Sameiet dekker sin forholdsmessige andel av disse kostnadene gjennom huseierforeningen.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Forretningsfører OBOS opplyser om at det ikke er noe felles lån i sameiet pr. 24.08.2026. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 853,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2025 et positivt årsresultat på kr 463.470,-, som er foreslått overført til egenkapitalen. Driftsinntektene utgjorde totalt ca. kr 6,62 mill., hvor hoveddelen kom fra innkrevde felleskostnader. Driftskostnadene var på ca. kr 6,18 mill. og omfattet blant annet drift og vedlikehold, kommunale avgifter, energi/fjernvarme, forsikringer, bredbånd og løpende forvaltning.

Arbeidskapitalen per 31.12.2025 var kr 1.239.989,-. Styret beskriver sameiets økonomi som god og opplyser at det arbeides løpende med økonomistyring, kontroll av kostnader og oppfølging av leverandøravtaler.

Felleskostnadene ble ikke økt i 2025, og budsjettet for 2026 er basert på uendrede felleskostnader. Styret varsler imidlertid at det kan bli behov for justering fra 2027 som følge av blant annet økte kommunale avgifter, generell prisstigning og den fremtidige økonomiske utviklingen.

Budsjettet for 2026 er basert på ordinær drift, med forventede driftsinntekter på ca. kr 6,7 mill. og driftskostnader på ca. kr 6,57 mill. Det er tatt høyde for prisøkninger innen blant annet drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forsikringer og øvrige driftsutgifter. Budsjettet legger opp til et forventet positivt årsresultat på kr 151.774,-.

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 806.120,- i 2026 og gjelder ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke opplyst om konkrete større vedlikeholdsprosjekter knyttet til denne posten.

Generelt om sameiet
Styret beskriver sameiets økonomi som god og arbeider løpende med oppfølging av drift, vedlikehold og leverandøravtaler. Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter. Sameiet følger imidlertid opp flere løpende forhold, blant annet ventilasjonsanlegget. denne saken er det innvilget forsikringsdekning for deler av kostnadene til tekniske undersøkelser og juridisk bistand. Styret vil fortsette å følge opp eventuelle avvik og reklamasjonsforhold overfor utbygger.

Denne versjonen passer bedre inn i den samlede teksten enn å ha økonomien spredt over flere avsnitt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkongene og terrassene.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8661682

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 692 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.01.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med

tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst fra offentlig vei via privat vei som går inn på sameiet og huseierforeningen sin eiendom. Drift og vedlikehold er inkludert i felleskostnadene.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av områdereguleringsplan for Vestre Billingstad, plan-ID 02202014003, vedtatt 31.01.2018. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse – blokker, fordelt på felt B2 og B4. Av eiendommens totale areal på 6 693 kvm er 5 640 kvm regulert til felt B2 og 1 052 kvm til felt B4. Eiendommen omfattes også av bestemmelsesområde for utforming.

I gjeldende Kommuneplan for Asker 2023–2035, vedtatt 13.06.2023, er eiendommen avsatt til fremtidig boligbebyggelse, område BS9. Eiendommen ligger videre innenfor bestemmelsesområdene «#8 Nullvekst nord» og «#7 Prioritert vekstområde».

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan Holmen–Slependen, vedtatt 29.01.2013.

Det pågår arbeid med ny Kommuneplanens arealdel 2027–2039, plan-ID 2024100. Planen har status som planforslag og er således ikke endelig vedtatt.

Selger opplyser å ha mottatt nabovarsel i forbindelse med den pågående utbyggingen av Bergerløkka på naboeiendommen. Dette gjelder siste del av utbyggingen, som etter det selger kjenner til er planlagt ferdigstilt tidlig i 2028.

Selger opplyser videre at det er et nærsenter under etablering i området, hvor det etter det selger kjenner til vil komme butikker og serveringssteder.

Det er ifølge kommunens planopplysninger ingen reguleringsplaner under arbeid på eller i nærheten av eiendommen, og det er heller ikke registrert midlertidige forbud.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr 413136, tinglyst 11.10.1972, type heftelse: Bestemmelse om vannledn., bebyggelse og benyttelse. Med flere bestemmelser. Diverse påtegning. Pkt. 6 i avtalen opphører i gnr. 32 bnr. 104, 274 og 276 - Eldre kjøpekontrakt fra 70-tallet.

Dagboknr 23821, tinglyst 14.08.2002, type heftelse: Bestemmelse om veg. Rettighetshaver gnr 32, bnr 274. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om vann/kloakkledning - Gnr. 32, bnr. 274 gis rett til å opparbeide vei og til å etablere nødvendige installasjoner over gnr. 32, bnr. 172, 173 og 104.

Dagboknr 670520, tinglyst 19.04.2018, type heftelse: Bestemmelse om adkomstrett. Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune. Rettighetshaver allmennheten. Adkomstrett til fots/på sykkel - Adkomstrett for allmennheten til fots/på sykkel over gnr. 32, bnr. 104.

Dagboknr 1197274, tinglyst 10.10.2019, type heftelse: Bestemmelse om nettstasjon. Rettighetshaver: Elvia AS, 980 489 698. Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon. Bestemmelse om bebyggelse, beplantning og adkomstrett - Avtale mellom Hafslund og JM Norge AS for plassering av nettstasjon med transformator og tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett.

Dagboknr 2878190, tinglyst 17.08.2020, type heftelse: Bestemmelse om vann/kloakk. Rettighetshaver: Asker Kommune. Kan ikke slettes uten samtykke fra Asker Kommune. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler - JM Norge AS (eier av gnr. 32, bnr. 104) gir Asker kommune rett til å anlegge og ha liggende VA-ledninger. Kommunen gis også rett til fremtidig rehabilitering og ombygging, samt fri adkomst mm.

Dagboknr 3287379, tinglyst 05.11.2020, type heftelse: Erklæring/avtale. Rettighetshaver Billingstad Energi AS, 921 660 944. Kan ikke slettes uten samtykke fra Asker Kommune. Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør - Avtale mellom Asker kommune og Billingstad Energi angående etableringen av felles infrastruktur for VA-rør og fjernvarmerør.

Dagboknr 732348, tinglyst 17.06.2021, type heftelse: Bestemmelse om adkomstrett. Gjelder også fremtidige fradelte eiendommer. Gjensidig adkomstrett gjennom garasjekjeller - Eiendommene gnr. 32, bnr. 104, 282, 285, 290, 291 og fremtidige fradelte eiendommer fra disse skal ha en gjensidig adkomstrett gjennom garasjekjellere på

Bergerløkka i henhold til godkjent reguleringsplan.

Dagboknr 1205907, tinglyst 12.03.2024, type heftelse: Jordskifte gjennom Oslo og Østre Viken jordskifterett. Samme jordskiftesak tinglyst på andre eiendommer 07.07.2021 med dokumentnummer 838488.

Videre er det tinglyst en rettighet 13.05.2025 med dagboknr 532917 som omhandler bestemmelse om adkomstrett, vedlikehold og parkering. Rettigheten hefter i gbnr. 32/294 - Sameiets beboere har adkomstrett gjennom garasjekjeller, samt rett til bruk av gjesteparkering på gbnr. 32/294. Det er 7 gjesteparkeringsplasser som eies og driftes av Bergerløkka Huseierforening.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som

benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,69% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 931,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Eierskiftegebyr garasje kr. 850,-
Informasjon forretningsfører OBOS kr. 4 375,-
Samarbeid fast skribent/tekstforfatter kr. 2 806,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 175 187,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. september 2026

Ansvarlig megler
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen











Transistorfaret 9

Nabolaget Billingstad - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	**14 min** 1.2 km
Steinerskolen i Asker skole (1... 184 elever, 12 klasser	**16 min** 1.4 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	**20 min** 1.7 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	**8 min** 0.7 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	**15 min** 1.2 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**4 min** 0.3 km
Holmen videregående skole 76 elever	**8 min** 0.7 km

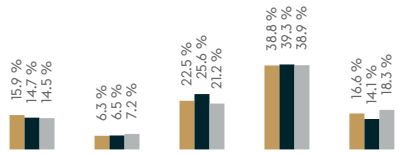
Offentlig transport

Nedre Berger Linje 250, 250N, 260E, 270	**4 min** 0.4 km
Billingstad stasjon Linje L1	**12 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 19 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

V. Billingstad bhg. (1-5 år) 158 barn	**3 min** 0.3 km
Holmen barnehage (1-5 år) 78 barn	**8 min** 0.5 km
Vekstbarnehagen (1-5 år) 26 barn	**11 min** 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Nesbru videregående	4 min
Mellom-Nes skole	15 min
Feel24 Billingstad	4 min
Nesbru Trim & Helse	12 min

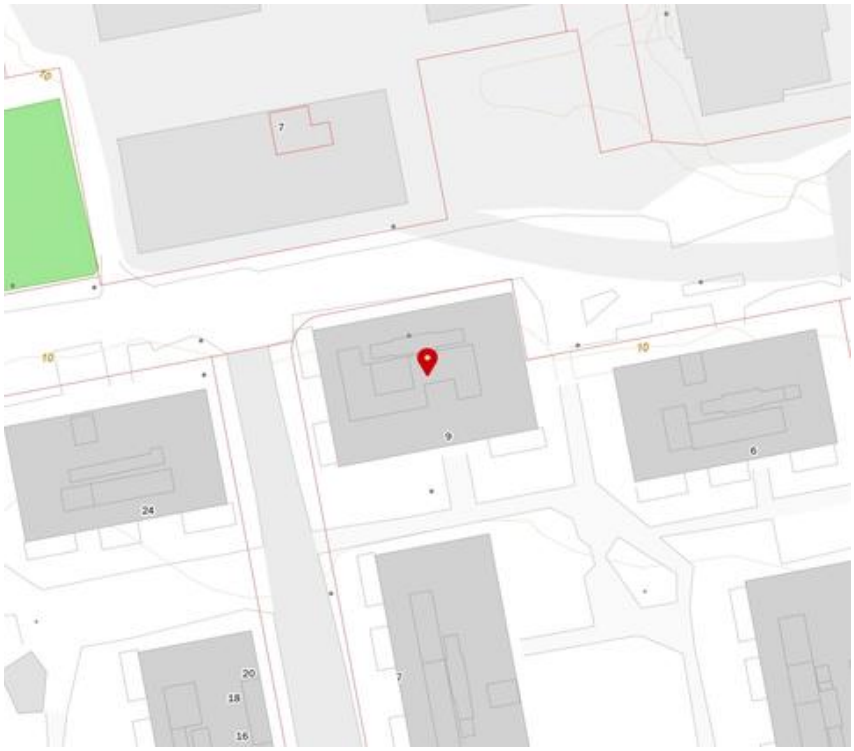
«Nærme til togstasjon, kjøpesentre og butikker, men ikke mye bilstøy.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

En kort tur unna ligger også Lille Hawaii-stranden, en populær og mye brukt badeplass i nærområdet. I tillegg finner du flere ettertraktede badestrender på Holmen, Hvalstrand, Nesøya og Kalvøya med fl.





Fra boligen er det meget gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og tog med hyppige avganger. Nærmeste busstopp er Billinstadsletta ev. tog fra Billingstad togstasjon. Området har også bildelingsordning.

Holmen idrettspark, et av Asker og Bærums flotteste og mest rikholdige idrettsanlegg. Anlegget byr på ny svømmehall, flere fotballbaner, ishall, fjellhall, tennisanlegg, klatresenter og lysløype.



Lokalet er fleksibelt slik at det kan benyttes til mange ulike aktiviteter. Her kan man invitere til små og store selskap - mulighetene er mange.





Sameiets felles storstue kan leies til selskaper. Storstuen er på ca. 129 kvm med bl.a. kjøkken, spiseplass til ca. 30 personer og sofaområde.

I tillegg vil du kunne låne gjesterom med bad som er praktisk når du trenger ekstra plass til dine gjester.



Transistorfaret 9
1396 BILLINGSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2021
BRA:	148 m^2
BRA-i:	129 m^2
Rapportdato:	2.9.2026 (Gyldig til 2.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
6	25	0	0	2

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Transistorfaret 9
1396 Billingstad

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Varmtvannsbereder	Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.8.2026

Rapportdato
2.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kristin Tafjord Lærum** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Mattis Michaelsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Tittel: **Takstingeniør.**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**
Adresse: **Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Transistorfaret 9, 1396 Billingstad**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	32	Bruksnr:	285	Festenr:	
Seksjonsnr:	70	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0502		

Byggeår: **2021**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Moderne bygg fra 2021. Leiligheten beliggende i byggets 5. etg. med tilgang via felles trappoppgang eller heis. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål- og betongkonstruksjon, kledd utvendig med teglstein og liggende trepanel. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie. Etasjeskille er i betong. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**129**	**129** Entre, gang, vaskerom, 2 baderom, 3 soverom, kjøkken, spisestue, bibliotek og stue.	**0**	**0**	**16**
Kjeller	**19**	**0**	**19** 3 kjellerboder.	**0**	**0**
Totalt m²	**148**	**129**	**19**	**0**	**16**

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer 3 kjellerboder. To av bodene er ved siden av hverandre og de er merket med nr. 57 og 58, den tredje boden er merket med nr. 86 er ligger i nabobygg. Bodene er på henholdsvis 7,7 m2, 5 m2, og ca. 6 m2. Syd-østvendt balkong med tilgang fra stue på ca. 12,3 m2, og nord-østvendt balkong med tilgang fra kjøkken på ca. 4,2 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass nummer 163 for en bil i felles underliggende garasjeanlegg, med installert el-billader. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Flere gjesteparkeringsplasser. Ellers er det gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser. Felles tomteareal på ca. 6.692 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er etablert to balkonger. Begge er med stålglattet betong. Balkongen med tilgang fra stuen, vender mot sydøst og er på ca. 12,3 m2, mens balkongen med tilgang fra kjøkken vender mot nordøst og er på ca. 4,2 m2. Balkongene er overbygde og har fall mot sluk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Gulvet er dekket med kompositt terrassefliser, rekkverk i malt stål.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-0

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kodelås. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-0**

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU
Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Stue – ca. 4 mm
Kjøkken - ca. 6 mm
Soverom 1 – ca. 2 mm

Oppsummering	TG-1
Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er foretatt skjevhetsmålinger i utvalgte rom, med registrert høydeforskjell på inntil ca. 6 mm på kjøkken, ca. 4 mm i stue og ca. 2 mm på soverom 1. Målte avvik er små og ligger innenfor det som må forventes for en konstruksjon av denne type og alder. Det er ikke registrert forhold som gir grunn til bemerkning.	

6.5 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Marbodal med glatte fronter. Innredningen består av høyskap og underskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Intet avvik registrert.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er fra Marbodal med glatte fronter og består av høyskap og underskap. Benkeplate er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer, samt montert komfyrvakt og aquastopp. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Kjøkkenet fremstår i god og tidsriktig stand uten registrerte avvik.	

Type avtrekk	Mekanisk

Det er balansert ventilasjon i boligen. Mekanisk avtrekk for stekeområdet med integrert komfyrvakt.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk i form av balansert ventilasjon, med eget avtrekk for stekeområdet med integrert komfyrvakt. Avtrekket er testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Det er ikke registrert avvik.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Det er montert et felles sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er montert i taket eller på vegg oppunder taket. Sprinklerhodene fungerer både som branndetektor og slukkedyse. Sprinklerhodene utløses individuelt når temperaturen ved hvert enkelt sprinklerhode kommer opp i ca. 68°C. Anlegget utløses derved kun over områder som er utsatt for branntilløp eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør TG-0



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-0

Avløpsrørene er utført i plast og stammer fra byggeåret 2021. Det er ikke registrert manglende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ingen tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Anlegget har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke utført arbeider etter byggeåret. Avløpsanlegget vurderes å være i god og normal stand for boligens alder.

6.8 Vannledninger TG-0



Rørfordelerskap med stoppekran plassert i veggen mot bad 2, i gangen.



Kursoversikt vannfordeling.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-0

Vannledninger er utført som rør-i-rør i plast med tilhørende fordelerskap. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, og synlige rør har tilstrekkelig isolering der det er risiko for frost eller kondens. Det ble ikke påvist unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerer som forutsatt. Anlegget er fra byggeår 2021 og har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap i entre.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra 2021. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i skap i entre.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra 2021 med automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Det foreligger kursfortegnelse, og samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999 er ikke mangelfull. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i sikringsskap fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Det er ikke registrert spor etter mus eller rotter, og eier har ikke opplyst om at det er eller har vært skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det er ikke observert forhold som gir grunn til bemerkning.

6.11 Vannbåren varme — TG-1



Rørfordelerskap til vannbåren varme plassert i gang.

Type anlegg	**Radiatorer**
Radiatorer montert i stuen og på soverommene.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.12 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering	**TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.13 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Felles aggregat plassert i tekniske rom i kjelleren. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.	
Når var anlegget nytt?	**2021**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**2026**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, der felles aggregat er plassert i teknisk rom i kjelleren. Anlegget er fra 2021, og det er utført service i 2026. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter, manglende tilluft/avtrekk eller redusert funksjon. Aggregatet har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.14 Våtrom: Bad v/hovedsoverom. TG-1



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom.



Baderomssluk plassert under badekar.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over og under, vegghengt klosett med glasssisterne og badekar med innfelte dusjvegg i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Baderommet har veggoverflater med flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Gulvet har overflate i flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvet fremstår i normal god stand i forhold til byggeår.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har plastsluk og smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon, og det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har med hensyn til alder ikke nådd et nivå som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det ble ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning ved befaringen. Klosettet har ikke innebygd sisterne. Utstyret fremstår i normal og god stand i forhold til byggeår.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot våtsone på baderommet. Ved fuktmåling med pigg og måling av relativ luftfuktighet ble det ikke registrert skadelig fukt i konstruksjonen. Målingene ble utført med digital Protimeter og Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler, og det er i tillegg utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsonen. Målingene gjelder området der hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder i rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

Det foreligger dokumentasjon for badet, og det er ikke registrert manglende fremlagt dokumentasjon. Tilstanden vurderes som normal for byggeåret.

6.15 Våtrom: Bad 2 — TG-1



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende gang.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over og under, vegghengt klosett med glass sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Baderommet har veggoverflater med flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har overflate i flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvet fremstår i normal god stand i forhold til byggeår.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har plastsluk og smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon, og det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har med hensyn til alder ikke nådd et nivå som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Dusjvegger/dusjhjørne**

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over og under, vegghengt klosett med glasssisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Nytt servantskap i 2026.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med servantskap og nedfelt servant, veggskap med speildører og belysning, vegghengt klosett med glasssisterne samt dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Servantskapet er nytt i 2026. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Sanitærutstyret fremstår i god stand i tråd med byggeår.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt fra gang ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra gang ved siden av baderommet inn mot våtsone. Ved fuktmåling med pigg (digital Protimeter) og måling av relativ fuktighet (Protimeter MMS3) ble det ikke registrert skadelig fukt. Det er i tillegg utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsonene. Målingene gjelder de aktuelle punktene og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder på rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

Det foreligger dokumentasjon for badet, og det er ikke registrert manglende fremlagt dokumentasjon. Tilstanden vurderes som normal for byggeåret.

6.16 Våtrom: Vaskerom. TG-1



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende entre.

Generell beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv og malte vegger og himling. Det er etablert benkeplate med nedfelt vaskekum i stål og med et greps blandebatteri. Veggskap med hvite glatte fronter. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**



Sluk plassert midt på gulvet på vaskerom.

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Baderomsveggene har malt overflate. Det er ikke påvist vindu eller dør plassert i våtsone. Ved kontroll ble det ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Gulvet har overflate av flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Rommet er et vaskerom uten dusj, og vurdering av fallforhold mot sluk i dusjsone er derfor ikke aktuelt. Det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Våtrommet har plastsluk og smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon, og det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har med hensyn til alder ikke nådd et nivå som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Det er etablert benkeplate med overskap. Vaskekum i stål. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Baderommet er utstyrt med benkeplate med overskap, vaskekum i stål samt opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning. Det er ikke innebygd sisterne til klosett.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt fra entre ved siden av vaskerom mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra entre ved siden av vaskerom inn mot våtsone. Ved fuktmåling med pigg (digital Protimeter) og måling av relativ fuktighet (Protimeter MMS3) ble det ikke registrert skadelig fukt. Det er i tillegg utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsonene. Målingene gjelder de aktuelle punktene og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder på rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

Det foreligger dokumentasjon for våtrommet, og det er ikke registrert manglende fremlagt dokumentasjon. Tilstanden vurderes som normal for byggeåret.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

5. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mattis Michaelsen	9578-5999-4-1018547	2026-08-25 22:31:28
Kristin Tafjord Lærum	9578-5999-4-1209008	2026-08-25 22:34:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. aug. 2026

Oppdragsnummer
33-0201/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Transistorfaret 9, 1396 BILLINGSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Mattis Michaelsen, Kristin Tafjord Lærum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8661682
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Periodisk tilsyn ved sameiet

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten er i 5. etasje

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ble utarbeidet salgsoppgave med takstrapport og arealoppmåling da vi kjøpte i 2023.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Siste del av utbyggingen av området Bergerløkka/Nedre Billingstad pågår nå. Ferdigstillelse oppgitt til tidlig 2028.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Byggeaktivitet. Jamfør forrige punkt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi er imidlertid kjent med at enkelte leiligheter har opplevd problemer med ventilasjonen. På denne bakgrunn jobber styret i sameie med reklamasjon til utbygger JM.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 33-0201/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristin Tafjord Lærum	**2026-08-25**	**Mattis Michaelsen**	**2026-08-25**

Identifikasjon

Kristin Tafjord Lærum

Identifikasjon

Mattis Michaelsen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Transistorfaret 9
Postnr	1396
Sted	BILLINGSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	32
Bnr.	285
Seksjonsnr.	70
Festenr.	0
Bygn. nr.	300756745
Bolignr.	H0502
Merkenr.	da6ad283-b936-4916-9457-b914fd6ae7f5
Dato.	19.01.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk 5,827 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5,827 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

ASKER EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Asker v/Thea Johanne Holthe
Trekantstubben 5, 1383 ASKER
E-post: t.holthe@nordvikbolig.no

Deres ref.: 33-0201/26 . Vår ref.: 2395-1-070 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie
Organisasjonsnr:	927869012
Seksjonseier:	Michaelsen, Mattis
Medeier:	Lærum, Kristin Tafjord
Leilighetsnummer:	070
Adresse:	Transistorfaret 9, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	70
Gnr.	32
Bnr.	285

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8661682.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

PARKERING Parkeringskjeller består av 94 p-plasser. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har □n ideell eierandel som utgjør 1/94 av seksjonsnummer 129. eierandeler er ikke knyttet til boligseksjonene og må skjøtes over ved salg. Parkeringsplass kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Bergerløkka hus 10-16 Boligsameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier innenfor Bergerløkka eller til VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet inntil siste byggetrinn på Bergerløkka er overlevert. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Etter at siste byggetrinn på Bergerløkka er overlevert kan parkeringsplass også selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet. Fom 1.11.2022 - Hver seksjonseier betaler 350 kr til huseierforeningen hver måned. Dette er vedtatt på årsmøte til huseierforeningen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 564,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 064,00	
Bredbånd	230,00	
Etterslep: Medlemsavgift huseierforeningen		100,00 fra 01.10.2026
Medlemsavgift huseierforeningen	270,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	316,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 853,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon: 22 89 62 77.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Natalia Adascalita, e-post: bergerlokkahus10-16@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2395
BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2026 kl. 18:30, Læringsverkstedet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. “Retningslinjer for korrekt og trygg avstemning på årsmøtet”
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Digital avstemning
9. Utredning av sikret branntrapp i hus 16 (mot uønsket adgang)
10. Individuelle energimålere for varmtvann og oppvarming
11. Individuelle målere for varmtvann
12. Energimåler
13. Påminnelse til styret – Valgkomiteens selvstendighet
14. Etablering av felles WiFi i P2-garasjeanlegg
15. Forslag til forbedringer i bygget
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øystein Moen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret innstiller på at Neil Nebu Mathew og Natalia Adascalita velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Neil Nebu Mathew og Natalia Adascalita er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

“Retningslinjer for korrekt og trygg avstemning på årsmøtet”

Forslag fremmet av:
Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Krav til avstemning på årsmøtet

Vi ber om at årets avstemning gjennomføres på en ryddig, sikker og korrekt måte, med full respekt for alle eiere som deltar.

Fjorårets avstemning opplevdes som ufin.

Den ivaretok verken etikk, konfidensialitet eller korrekt telling av stemmene, og var nedverdigende for deltakerne men også for styremedlemmer som representerer sameie.

Styrets innstilling

Styret forutsetter at forslaget gjelder personvalg, og støtter skriftlig votering på valg av personer.

Forslag til vedtak 1

For årets årsmøte skal følgende gjelde:

Avstemningen skal gjennomføres skriftlig.

Hver stemme skal behandles konfidensielt, slik at ingen eiers valg blir eksponert.

Stemmetelling skal skje korrekt og transparent, med dokumentasjon som sikrer etterprøvbarhet.

Alle eiere skal behandles med respekt under hele prosessen.

Dette er klare retningslinjer for avstemningen, slik at prosessen blir ryddig og korrekt for alle involverte.

Forslag til vedtak 2

Styret innstiller på at det gjennomføres skriftlig votering på valg av personer.

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap_ToreH.pdf
2. Styrets beretning 2025-final.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

Sak 8

Digital avstemning

Forslag fremmet av:
Jonny Normann Skålvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet ber styret tilrettelegge for digital avstemning i saker som behandles på årsmøtet, enten ved at årsmøtet gjennomføres fullt ut digitalt, eller ved at møtet gjennomføres fysisk med digital stemmegivning.

Styrets innstilling

Styret foreslår at saken oversendes det nye styret for nærmere utredning og kostnadsvurdering.

Forslag til vedtak 1

Digital avstemning bidrar til at alle eiere, uavhengig av om de kan møte fysisk, får en reell og lik mulighet til å delta i beslutningene. Dette kan gi høyere deltakelse, bedre representativitet og et mer korrekt uttrykk for flertallet i sameiet.

Digital stemmegivning kan også gjøre gjennomføringen mer oversiktlig og effektiv, samt redusere risikoen for feil ved opptelling og fullmaktsbehandling.

Årsmøtet ber derfor styret vurdere og legge til rette for en løsning der stemmegivning kan skje digitalt på en trygg og praktisk måte, i samsvar med gjeldende regler.

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling: Saken oversendes det nye styret for nærmere utredning og kostnadsvurdering.

Sak 9

Utredning av sikret branntrapp i hus 16 (mot uønsket adgang)

Forslag fremmet av:
Jonny Normann Skålvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Av boligsameiets 7 bygg fremstår hus 16 som særskilt utsatt, ved at det finnes innganger som er ulåste og kan nås via en branntrapp som nå fungerer som toveis adkomst. Opprinnelige plan var at branntrappen skulle være enveis rømningsvei eller sikret adgang.

Dagens løsning kan gi økt risiko for uønsket adgang, med mulig vandalisering, innbrudd eller annen skade som følge. Dette skaper utrygghet for beboerne i hus 16 og reiser også spørsmål om hvilket ansvar boligsameiet kan ha dersom uønsket adgang skjer via dagens løsning, herunder eventuelle konsekvenser i forhold til forsikring og ansvarsforhold.

For å få et bedre grunnlag for videre behandling bør styret kartlegge synet blant eierne i hus 16, og samtidig avklare hvilke rettslige, praktiske og forsikringsmessige forhold som gjelder.

Styrets innstilling

Forslag om en slik løsning har vært behandlet på et tidligere årsmøte, og ble nedstemt.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet pålegger styret å følge opp saken om branntrappen i hus 16.

Styret bes om å:

- gjennomføre en spørreundersøkelse/poll blant seksjonseierne i hus 16 for å avklare om det er flertall for å sikre branntrappen mot uønsket adgang, på samme måte som gjort f.eks. i Byggetrinn 3.

- avklare hvilket ansvar boligsameiet kan ha (ved å innhente en skriftlig avklaring fra sameiets forsikringsselskap) dersom uønsket adgang via branntrappen fører til vandalisering, innbrudd eller annen skade, herunder eventuelle konsekvenser i forhold til sameiets forsikring

- legge frem resultatet av dette arbeidet for eierne, med anbefaling om videre tiltak

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling: Forslaget avvises.

Sak 10

Individuelle energimålere for varmtvann og oppvarming

Forslag fremmet av:
Jonny Normann Skålvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet viser til tidligere behandling av sak om individuelle energimålere for varmtvann og oppvarming. Saken synes ikke å ha blitt fulgt opp videre etter at tilbud fra Smartly/Lyse og ISTA ble innhentet.

Det vises til at forskjellen mellom de to tidligere omtalte tilbudene ved 100 % egenfinansiering utgjør:

(137,87 – 99,00) × 12 × 130 = kr 60 637,20 per år

Dette viser at valg av leverandør kan ha stor økonomisk betydning.

Dersom det legges til grunn at individuelle energimålere kan gi en besparelse på 15–25 %, bør styret også utrede dette opp mot de reelle samlede kostnadene som i dag betales gjennom fellesutgiftene for energi til varmtvann og oppvarming for alle sameiets 130 leiligheter. Før saken legges frem på nytt, bør det derfor fremgå hva sameiet samlet betaler i dag, hva en mulig besparelse på 15–25 % vil utgjøre i kroner per år, og hvordan dette står seg mot kostnadene ved den valgte målerløsningen.

Dette vil gi årsmøtet et bedre grunnlag for å vurdere om tiltaket faktisk er økonomisk fordelaktig.

Styrets innstilling

Styret viser til at årsmøtet i 2025 ikke vedtok å innføre energimålere, basert på de framforhandlede tilbudene som ble lagt fram av forrige styre. Styret har på grunn av kapasitetsproblemer ikke kommet helt i mål med videre utredninger om hva som er den beste løsning. Styre ønsker å redegjøre for årsmøtet de problemstillingene sameiet må ta stilling til. Styret anbefaler å avvente innføring av individuelle energimålere.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet ber styret gjenoppta saken og innhente minst tre tilbud før ny behandling. Tilbudene må sammenlignes på likt grunnlag, med særlig vekt på samlet lønnsomhet for sameiet og beboerne.

Forslag til vedtak 2

Styret anbefaler å avvente innføring av individuelle energimålere.

Sak 11

Individuelle målere for varmtvann

Forslag fremmet av:
Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

styret skulle undersøke spørsmål om individuelle energimålere og legge frem mer informasjon for årsmøte.

Styrets innstilling

Styret viser til innstilling til sak 10.

Forslag til vedtak

det ble lagt allerede et forslag ifjor på årsmøte.

Nytt forslag:

Det innhentes 2–3 konkrete tilbud på individuelle vannmålere, som legges frem på årsmøtet. Eierne får da anledning til å vurdere tilbudene, selv innhente informasjon og vurdere potensielle besparelser – både for den enkelte leilighet og for fellesskapet som helhet.

ta en avgjørelse senere, for eks om 6 måneder.

Sak 12

Energimåler

Forslag fremmet av:
Lars Mjelde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt å installere energimåler i hver leilighet.

Saken har vært utredet to ganger med to forskjellige leverandører.

Slike målere vil redusert utgifter til energi totalt, og samtidig medføre at enhver betaler for sitt eget forbruk, som med strøm.

Styrets innstilling

Styret viser til innstilling til sak 10.

Forslag til vedtak

Styret inngår avtale med en leverandør om installasjon av enegimålere (to leverandører er tidligere utredet).

Vedlikehold og fakturering kan inngå i samme avtale, men kan også settes bort til annen leverandør.

Sak 13

Påminnelse til styret – Valgkomiteens selvstendighet

Forslag fremmet av:
Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det minnes om at Valgkomiteen er en selvstendig komité med et eget mandat. I henhold til vedtektene for Valgkomiteen skal komiteen arbeide uavhengig, og styret skal derfor ikke gripe inn i eller påvirke komiteens arbeid.

Dette prinsippet er viktig for å sikre en uavhengig, tillitsfull og ryddig prosess i arbeidet med å vurdere kandidater og utarbeide innstilling til valg.

Valgkomiteens selvstendighet er tydelig fastsatt i Valgkomiteens vedtekter, og det er derfor viktig at denne uavhengigheten respekteres i praksis.

Styrets innstilling

Styret er klar over valgkomiteens uavhengighet.

Forslag til vedtak

Det forutsettes at styret tar dette til etterretning og legger til rette for at Valgkomiteen kan utføre sitt arbeid i tråd med vedtektene og sitt mandat.

Sak 14

Etablering av felles WiFi i P2-garasjeanlegg

Forslag fremmet av:
Vegard Knudsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere moderne biler benytter internettilkobling for funksjoner som fjernstyring via mobilapp og programvareoppdateringer (OTA). Mobildekningen i P2-garasjen er i dag begrenset, noe som gjør at slike funksjoner ofte ikke fungerer når bilen står parkert.

Det foreslås derfor å installere et enkelt lavhastighets WiFi-nettverk i P2-garasjen for å muliggjøre tilkobling for kjøretøy. Løsningen krever ikke høy kapasitet, da bruken primært vil være sporadiske oppdateringer og mindre datamengder.

Kostnader knyttet til installasjon og drift foreslås dekket gjennom posten for garasje i felleskostnadene, slik at tiltaket ikke påvirker øvrige seksjonseiere.

Styrets innstilling

Styret har etablert dialog med Huseierforeningen og de øvrige sameiene, og vil komme tilbake med saken, og støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og eventuelt etablere WiFi i P2-garasjeanlegget, forutsatt at kostnadene er moderate og ikke medfører en vesentlig økning i felleskostnadene tilknyttet garasje.

Sak 15

Forslag til forbedringer i bygget

Forslag fremmet av:
Yekta Azita Moghadam

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til styret / administrasjonen,

Vi ønsker å dele noen tilbakemeldinger og håper det kan vurderes forbedringer i bygget.

Gangene oppleves ofte som skitne, og dørmattene er for små og blir rengjort sjelden. Vi hadde satt pris på om dette kunne følges opp oftere. Det hender også at jeg selv støvsuger boden, gangene og heisen.

Vi opplever lukt av røyk og tjære fra kjøkkenventilasjonen. Byggearbeidet medfører dessuten en del støy, og det har oppstått sprekker i veggene og langs taket.

Når det gjelder parkeringen, opplever mange at de får bot. Kanskje det kan vurderes en løsning med betaling ved innkjøring for å gjøre det enklere og unngå bøter.

Garasjen fremstår også som veldig skitten, særlig om høsten og vinteren. Vi håper den kan vaskes oftere.

Vi setter pris på at dere ser på disse punktene og håper på forbedringer.

Mvh

Azita Yekta & Jalal Roshan

Styrets innstilling

Saken inneholder mange tema, flere av disse jobber styret med løpende. Styret foreslår at saken sendes videre til det nye styret for oppfølging.

Forslag til vedtak 1

«Styret bes vurderer tiltak for å forbedre renhold, ventilasjon, støy og parkeringsordning i bygget.»

Forslag til vedtak 2

Styret innstiller på at forslaget videresendes til det nye styret for oppfølging .

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Sak 16-A: Innstilling av kandidat til vervet som styreleder, presenteres på Årsmøte den 07.mai.2026

Valgkomiteen fikk våren 2026 i oppdrag å finne kandidater til vervet som styreleder da nåværende styreleder Tore Hansen flytter fra Bergerløkka etter ett år som styreleder.

Valgkomiteen består av : leder Satish Shirahatti , Fredrik Knudsen og Lise Martinsen. Ramya trakk seg i valgperioden og ble erstattet av Lise Martinsen i henhold til vedtektene.

Komiteen har jobbet med å finne relevante kandiater ved å publisere informasjon på VIBBO og hengt oppslag på alle hus og i garasjen hvor beboere ble bedt om å foreslå kandidater. Fristen ble i tilegg utsatt med håp om at kandidater meldte seg.

Videre har alle styremedlemmene blitt spurt om å de ønsker å påta seg mere ansvar, ved å bli styreleder. Kun èn kandidaet fra styret meldte seg.

Hoveddel:

Etter fristens utløp hadde ingen kandidater meldt seg eller foreslått andre representanter i styret. Vi tok videre kontakt med alle styremedlemmer og èn kandidaet takket ja til å stille til en samtale om vervet som styreleder.

Natalia Adascalita fremsto svært motivert til vervet under intervjuvet, hun har allerede opparbeidet seg god erfaring og kompetanse ved å ha vært styremedlem i vårt sameie i et år. Hennes hovedoppgave har vært håndtering av økonomien, noe som komiteen ser som en fordel da vi har saker med evt økonomisk konsekvenser for sameiet foran oss, som reklamasjoner og evt anskaffelse av vannmålere.

Natalia har en Bachlorgrad innen økonomi, som er godkjent av NOKUT og jobber i dag som regnskapsanvarlig i privat sektor.

Hun får gode skussmål av nåværende styreleder for det arbeidet hun har utført, og han mener hun er klar for mere ansvar i styret.

Om Natalia blir valgt til styreleder vil hun i tilegg jobbe sammen med styremedlemmer hvor alle har erfaring fra styrearbeid, noe som vil være en fordel i rollen som ny styreleder.

Forslag til vedtak:Natalia Adascalita innstilles som kandidat til vervet som ny styreleder i styret på Bergerløkka, hus 10-16.Varighet 2 år.

Valgkomiten er ensteming i sin konklusjon

Sak 16 B: Subsidiært,om forslaget over får tilslutning har varamedlem i styret Karin Steffner takket ja til å stille til valg som fast styremedlem.Varighet 2 år.

Forslag til vedtak;Karin Steffner innstilles som styremedlem i styret på Bergerløkka, hus 10-16

SAK 16 C: Varamedlem Neil Nebu Mathew ønsker å tre ut som varamedlem i styret.

Per dags dato har Valgkomitèen ingen varakandidater på blokka. Det er kun behov for èn vararepresentant i styret.

Forslag til vedtak: Vi håper Generalforsamlingen kan finne egnet kandidat på årsmøte, til å tre inn som vararepresentant i styret.

Sak 16 D 2: Valgkomiteen

Fredrik Knudsen ønsker å tre ut av Valgkomiteen våren 2025.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen får oppgaven med å peke ut nytt medlem. Satish Shirahatt og Lise Martinsen fortsetter i sine verv for å sikre kontinuitet i komitèens arbeid.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Natalia Adascalita

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karin Steffner

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Avvik
Avviket mellom budsjettert og faktisk inntekt fra felleskostnader forklares med at foreslått økning ikke ble iverksatt i regnskapsåret.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 239 989.

Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2026.

Det planlegges ingen økning i felleskostnadene for 2026. Styret ser imidlertid for seg at det kan bli behov for en justering i 2027, basert på fremtidig økonomisk utvikling.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SKPI4-YP3NF-CHBFE-CB5LE-Y6XD8-4154T

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-13 11:11:30 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SKPI4-YP3NF-CHBFE-CB5LE-Y6XD8-4154T

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927869012, KLIENTNR. 2395

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 599 962	6 707 292	6 769 652	6 700 000
Andre inntekter	3	16 218	1 369	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 616 180**	**6 708 661**	**6 769 652**	**6 700 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-36 567	-31 000	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-259 346	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-15 000	-11 000	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-136 890	-131 625	-139 000	-145 255
Konsulenthonorar		-41 013	-26 533	-250 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-770 695	-832 673	-815 000	-806 120
Forsikringer		-340 260	-295 430	-350 000	-392 000
Kommunale avgifter	8	-1 900 988	-1 824 690	-1 587 000	-1 985 120
Kostnader sameie		-311 250	-476 442	-405 000	-350 000
Energi/fyring	9	-1 607 479	-1 319 509	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-363 224	-354 936	-360 000	-370 800
Andre driftskostnader	10	-405 514	-397 023	-469 001	-473 201
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 177 563**	**-5 965 774**	**-6 272 001**	**-6 574 226**
DRIFTSRESULTAT		**438 617**	**742 887**	**497 651**	**125 774**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 853	13 819	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**24 853**	**13 819**	**0**	**26 000**
ÅRSRESULTAT		**463 470**	**756 706**	**497 651**	**151 774**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		463 470	756 706		

BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927869012, KLIENTNR. 2395

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		662	6 370
Forskuddsbetalte kostnader		194 503	168 626
Driftskonto OBOS-banken		1 182 691	1 313 490
Sparekonto OBOS-banken		728 186	258 803
SUM OMLØPSMIDLER		**2 106 042**	**1 747 290**
SUM EIENDELER		**2 106 042**	**1 747 290**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 239 990	776 520
SUM EGENKAPITAL		**1 239 990**	**776 520**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 072	125 740
Leverandørgjeld		746 981	845 030
Annen kortsiktig gjeld	12	15 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**866 053**	**970 770**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 106 042**	**1 747 290**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 27.02.2026
Styret i Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie

Tore Hansen Kanchanamala Jalawadi Mattis Michaelsen

Natalia Adascalita Odd Erik Haakenaasen Dragåsøien

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Medlemsavgift huseierforeningen	373 750
Felleskostnader	5 714 652
Garasje	163 800
Bredbånd	347 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 599 962**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikringsoppgjør	16 218
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 218**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	**-250 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 169

NOTE 6

REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-15 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 000**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-63 386
Drift/vedlikehold VVS	-11 100
Drift/vedlikehold elektro	-12 076
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 256
Drift/vedlikehold heisanlegg	-274 454
Drift/vedlikehold brannsikring	-182 815
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-211 380
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-228
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-770 695**

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-1 424 112
Renovasjonsgebyr	-476 876
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 900 988**

NOTE 9

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-350 900
Fjernvarme	-1 256 580
SUM ENERGI / FYRING	**-1 607 479**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 124
Diverse utstyr	-2 636
Vaktmestertjenester	-127 799
Renhold ved firmaer	-242 398
Andre driftskostnader	-4 647
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 169
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 394
Bank- og kortgebyr	-4 347
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-405 514**

NOTE 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 021
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 610
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	774
Andre renteinntekter	447
SUM FINANSINNTEKTER	**24 853**

NOTE 12	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Annen påløpt kostnad	-15 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-15 000**

Styrets årsberetning 2025
Bergerløkka Hus 10-16 – 2025.

Styret i Bergerløkka Hus 10-16 har i løpet av 2025 (og inn i 2026) jobbet med å sikre et godt bomiljø og ta vare på sameiets verdier. I 2025 ble det valgt en rekke nye styremedlemmer og ny styreleder. Det nye styre har måttet bruke en del tid på å sette seg inn i ulike saker, samt finne gode måter å samarbeide og samhandle på.

Her er en kort oversikt over viktige saker og aktiviteter fra året som gikk:

Økonomi

Sameiet har en god økonomi. Et detaljert regnskap finnes vedlagt. For å sikre god økonomistyring, har vi etablert noen tydelige arbeidsoppgaver:

- **Fakturahåndtering**: Vi har kvalitetssikret og attesterert (med to underskrifter) alle inngående fakturaer i Styrerommet/Obos-portalen før utbetaling.
- **Oppfølging av leverandøravtaler**: Vi har gjennomgått avtaler for bl.a. strøm, rørlegger, heis, forsikring, vaktmestertjenester for å sikre best mulig vilkår for sameiet.
- **Likviditet**: Etablert godt samarbeid mellom styret og Obos forretningsfører for oversikt over bankbeholdning og sikret tilgjengelige midler til vedlikehold og drift.
- **Budsjett og regnskap**: Sammen med Obos forretningsfører har vi opparbeidet budsjettforslag og gjennomført løpende kontroll av regnskap mot faktiske kostnader.
- **Oppfølging mot kommunen**: Håndtert avvik ved vannmålere som ikke ble avlest automatisk. Har hatt dialog med kommunen for å sikre korrekt avlesning og oppdatert sameiets kontaktopplysninger i deres systemer for å unngå fremtidige feil.
- **Forsikring**: Sammen med styreleder og styremedlemmer har vi gjennomgått sameiets poliser for å sikre riktig dekning i ventilasjon saken. Trygg dekker 80% av kostnadene.
- **Fjernvarme**: Styret har besluttet å gå for Norgespris. Sameiet ble godkjent for Norgespris
- **Rapportering**: Holdt styret løpende orientert om den økonomiske situasjonen i styremøtene

- **Felleskostnadene** ble ikke endret i 2025. Styret foreslår heller ikke økning av felleskostnadene i budsjettet for 2026, men varsler at det mest sannsynlig vil være behov for å justere felleskostnadene i 2027, som følge av økning i kommunale avgifter og generell prisstigning.

Vedlikehold og reparasjoner

I løpet av perioden har styret hatt fokus på både drift, sikkerhet og forbedringstiltak i sameiet.

- **Nøkkel- og brikkebestillinger:** Håndtert løpende forespørsler om bestilling av systemnøkler og adgangsbrikker, samt sikret korrekt fakturering av disse til den enkelte seksjonseier.
- **Internett og TV:** Fungert som kontaktpunkt for spørsmål om kollektivavtalen
- **Ringeklokker:** Koordinert endring av navn på ringetablåer og gitt veiledning ved tekniske problemer med dørtelefoner.
- **Veiledning og videresending:** Besvart for henvendelser utenfor sameiets ansvarsområde, som f.eks. **parkering og tilgangskontroll** som ligger under **huseierforeningen**, og sørget for at beboerne har blitt videresendt til riktig instans.
- Det er gjennomført **brannvarslingskurs** for å styrke kompetansen og beredskapen knyttet til **brannsikkerhet**. Videre er det anskaffet og installert nye røykdetektorer som en del av arbeidet med å sikre eiendommen og beboerne.
- Styret har også fulgt opp **leverandører**, med særlig fokus på **renholdstjenester** og kvaliteten på disse. Dette arbeidet har hatt som mål å sikre et tilfredsstillende nivå på fellesarealene.
- Det er innledet dialog knyttet til etablering av **WiFi i garasjeanlegget,** som et mulig tiltak for å forbedre funksjonalitet og brukervennlighet for beboerne.
- **Balkong solskjerming:** Noen beboere har spurt om hvilke typer og farger solskjerming som er tillatt på balkonger. Styret har fastsatt tillatte farger for balkongskjermer og informert beboerne.
- **Volumet i heisen**: En beboer i hus 13 ba om å få dempet volumet i heisen, da det var hørbart på soverommet nærmest gangen. Styret fulgte opp med Kone, og problemet er nå løst.
- **Lyspærer i Hus 16:** Lyspærer i korridoren i hus 16 er skiftet.
- **Vedlikehold og service sprinkelanlegg:** Leverandør har gjennomført service på sprinkelanlegg.

- **Garasjeanlegg.** Det er Huseierforeningen som har ansvar for felles garasjeanlegg. Styret har vært i kontinuerlig dialog med styret i Huseierforeningen om ulike spørsmål som har dukket opp. I 2026 har åpning nummer to i garasjeanlegget blitt åpnet, og ny løsning for inn- og utkjøring har blitt forhandlet fram mellom styret i vårt sameie, Huseierforeningen og de øvrige sameiene på Bergerløkka.

Styret vurderer at arbeidet i perioden har bidratt til å opprettholde en god drift og samtidig lagt grunnlag for videre forbedringer i sameiet. Under er en særskilt redegjørelse for en større sak knyttet til ventilasjon.

Ventilasjon:

Forsøk på å bruke undersøkelsen utført av GK i samarbeid med JM førte ikke frem. JM aksepterte kun ny innregulering i fire leiligheter der GK hadde undersøkt. JM akseptert ikke at dette er et felles problem for alle bygg og leiligheter og har dermed ikke tatt ansvar for problemstillingen.

Styret hadde et møte med Bravida og bedt dem å undersøke og hjelpe oss. Bravida har gjennomført undersøkelser og levert rapporter ved ulike hendelser i byggene. Til tross for dette har JM ikke tatt ansvar for verken kortsiktige eller langsiktige utfordringer.

Styret forsøkte å arrangere et beboermøte der Bravida kunne forklare ventilasjonssystemet og hva som forventes. Bravida ønsket imidlertid ikke å delta på kveldstid, og styret vurderte et møte i arbeidstiden som lite hensiktsmessig. Planen ble derfor avlyst.

På grunn av sakens omfang og forventede kostnader har styret benyttet sameiets forsikring, som inkluderer dekning for rettshjelp. Advokat er engasjert, og styret sendt søknad til forsikringsselskapet for å godkjenne rettsjhelp på saken. De har nå godkjent dekning av 80 % av kostnadene, inkludert advokathonorar, med en maks grense til 400,000Kr.

Styret har vært i dialog med styret i BT1 og innhentet dokumentasjon om deres erfaringer, undersøkelser og kostnader. De har benyttet Mycoteam til undersøkelser. Så, vi Styret har kontaktet Mycoteam og har hatt flere møter. Mycoteam har anbefalt Opak til videre undersøkelser. Det er utarbeidet en plan for videre undersøkelser av anlegget og målinger i leiligheter.

Styret har, med bistand fra advokat, søkt Tryg Forsikring om dekning av kostnader knyttet til Opaks undersøkelser. Dette er godkjent, og forsikringen dekker opptil 80 % av kostnadene.

Opak vil gjennomføre stikkprøvekontroll av luftmengder i 16 leiligheter for å verifisere at kravene er oppfylt. Styret arbeider med utvelgelsen, med minst to leiligheter per bygg.

Videre plan:

Når alle rapporter fra Opak foreligger, vil saken følges opp mot JM. Styret vil oversende rapporter fra Bravida og Opak, og be om:

1. Utbedring av avvik i henhold til Bravidas rapport
2. Ny innregulering i alle leiligheter, avhengig av funnene fra Opak
3. Oppfølging og overvåking av anlegget over en periode
4. Forlengelse av garantiperioden med minst to år etter gjennomførte utbedringer

Ventilasjonsfiltrene skiftes to ganger per år.

HMS

• Det er planlagt gjennomføring av HMS-gjennomgang i løpet av mars/april 2026. Vi har sommeren 2025 måttet bestille fjerning av flere vepsebol ved hjelp av ekstern leverandør.

Energimålere

Styret viser til at årsmøtet i 2025 ikke vedtok å innføre energimålere, basert på de framforhandlede tilbudene som ble lagt fram av forrige styre. Styret har på grunn av kapasitetsproblemer ikke kommet helt i mål med videre utredninger om hva som er den beste løsning. Styre ønsker å redegjøre for årsmøtet de problemstillingene sameiet må ta stilling til. Styret anbefaler å avvente innføring av individuelle energimålere.

Møter og kommunikasjon

• Det er avholdt i alt fem styremøter fra mai 2025 og ut 2025. Det er i tillegg avholdt tre styremøter hittil i 2026, og det planlegges ett styremøte til før årsmøtet. Antall styremøter samsvarer med tidligere år.

• Styret har i tillegg etablert en løpende oppfølging og dialog mellom seg ved bruk av en egen meldingstjeneste (WhatsApp).

• Styret har gjennomført beboermøter som tiltak for å gi beboere mulighet til å bli informert og komme med innspill til styret underveis i året.

• Styret har innført kvartalsvis rapportering, som sendes alle beboere. Rapporteringen skal inneholde status for økonomi, samt generell informasjon om styrets pågående arbeider.

• Styrets medlemmer har også løpende kommunikasjon og oppfølging via Vibbo, epost og direkte kontakt med beboere.

• Aktiv dialog med utbygger og beboere om forskjellige saker, hvorav noen fortsatt er under arbeid.

Fremtidsplaner

Ingen store vedlikeholdsprosjekter er planlagt. Styret vil fortsette å følge opp eventuelle problemer som måtte dukke opp.

Avslutning

Styret takker alle beboerne for godt samarbeid og engasjement i året som gikk. Vi ser frem til videre samarbeid for å gjøre Bergerløkka Hus 10-16 til et enda bedre sted å bo.

Styret

Bergerløkka Hus 10-16

Protokoll til årsmøte 2026 for BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 927869012
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:30, Læringsverkstedet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Øystein Moen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Neil Nebu Mathew og Natalia Adascalita velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak:
Neil Nebu Mathew og Natalia Adascalita er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. “Retningslinjer for korrekt og trygg avstemning på årsmøtet”

Fremmet av: Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

Krav til avstemning på årsmøtet

Vi ber om at årets avstemning gjennomføres på en ryddig, sikker og korrekt måte, med full respekt for alle eiere som deltar.

Fjorårets avstemning opplevdes som ufin.

Den ivaretok verken etikk, konfidensialitet eller korrekt telling av stemmene, og var nedverdigende for deltakerne men også for styremedlemmer som representerer sameie.

Styrets innstilling
Styret forutsetter at forslaget gjelder personvalg, og støtter skriftlig votering på valg av personer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
For årets årsmøte skal følgende gjelde:
Avstemningen skal gjennomføres skriftlig.
Hver stemme skal behandles konfidensielt, slik at ingen eiers valg blir eksponert.
Stemmetelling skal skje korrekt og transparent, med dokumentasjon som sikrer etterprøvbarhet.
Alle eiere skal behandles med respekt under hele prosessen.
Dette er klare retningslinjer for avstemningen, slik at prosessen blir ryddig og korrekt for alle involverte.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret innstiller på at det gjennomføres skriftlig votering på valg av personer.

✓ **Vedtatt. Det ble i møtet enighet om at det i utgangspunktet blir avholdt muntlig votering, men dersom noen ønsker skriftlig, så gjøres dets skriftlig.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

✓ Vedtatt.

8. Digital avstemning

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Årsmøtet ber styret tilrettelegge for digital avstemning i saker som behandles på årsmøtet, enten ved at årsmøtet gjennomføres fullt ut digitalt, eller ved at møtet gjennomføres fysisk med digital stemmegivning.

Styrets innstilling
Styret foreslår at saken oversendes det nye styret for nærmere utredning og kostnadsvurdering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Digital avstemning bidrar til at alle eiere, uavhengig av om de kan møte fysisk, får en reell og lik mulighet til å delta i beslutningene. Dette kan gi høyere deltakelse, bedre representativitet og et mer korrekt uttrykk for flertallet i sameiet.

Digital stemmegivning kan også gjøre gjennomføringen mer oversiktlig og effektiv, samt redusere risikoen for feil ved opptelling og fullmaktsbehandling.

Årsmøtet ber derfor styret vurdere og legge til rette for en løsning der stemmegivning kan skje digitalt på en trygg og praktisk måte, i samsvar med gjeldende regler.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling: Saken oversendes det nye styret for nærmere utredning og kostnadsvurdering.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Utredning av sikret branntrapp i hus 16 (mot uønsket adgang)

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Av boligsameiets 7 bygg fremstår hus 16 som særskilt utsatt, ved at det finnes innganger som er ulåste og kan nås via en branntrapp som nå fungerer som toveis adkomst. Opprinnelige plan var at branntrappen skulle være enveis rømningsvei eller sikret adgang.

Dagens løsning kan gi økt risiko for uønsket adgang, med mulig vandalisering, innbrudd eller annen skade som følge. Dette skaper utrygghet for beboerne i hus 16 og reiser også spørsmål om hvilket ansvar boligsameiet kan ha dersom uønsket adgang skjer via dagens løsning, herunder eventuelle konsekvenser i forhold til forsikring og ansvarsforhold.

For å få et bedre grunnlag for videre behandling bør styret kartlegge synet blant eierne i hus 16, og samtidig avklare hvilke rettslige, praktiske og forsikringsmessige forhold som gjelder.

Styrets innstilling
Forslag om en slik løsning har vært behandlet på et tidligere årsmøte, og ble nedstemt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet pålegger styret å følge opp saken om branntrappen i hus 16.

Styret bes om å:

- gjennomføre en spørreundersøkelse/poll blant seksjonseierne i hus 16 for å avklare om det er flertall for å sikre branntrappen mot uønsket adgang, på samme måte som gjort f.eks. i Byggetrinn 3.
- avklare hvilket ansvar boligsameiet kan ha (ved å innhente en skriftlig avklaring fra sameiets forsikringsselskap) dersom uønsket adgang via branntrappen fører til vandalisering, innbrudd eller annen skade, herunder eventuelle konsekvenser i forhold til sameiets forsikring
- legge frem resultatet av dette arbeidet for eierne, med anbefaling om videre tiltak

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling: Forslaget avvises.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Individuelle energimålere for varmtvann og oppvarming

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Årsmøtet viser til tidligere behandling av sak om individuelle energimålere for varmtvann og oppvarming. Saken synes ikke å ha blitt fulgt opp videre etter at tilbud fra Smartly/Lyse og ISTA ble innhentet.

Det vises til at forskjellen mellom de to tidligere omtalte tilbudene ved 100 % egenfinansiering utgjør:

(137,87 – 99,00) × 12 × 130 = kr 60 637,20 per år

Dette viser at valg av leverandør kan ha stor økonomisk betydning.

Dersom det legges til grunn at individuelle energimålere kan gi en besparelse på 15–25 %, bør styret også utrede dette opp mot de reelle samlede kostnadene som i dag betales gjennom fellesutgiftene for energi til varmtvann og oppvarming for alle sameiets 130 leiligheter. Før saken legges frem på nytt, bør det derfor fremgå hva sameiet samlet betaler i dag, hva en mulig besparelse på 15–25 % vil utgjøre i kroner per år, og hvordan dette står seg mot kostnadene ved den valgte målerløsningen.

Dette vil gi årsmøtet et bedre grunnlag for å vurdere om tiltaket faktisk er økonomisk fordelaktig.

Styrets innstilling
Styret viser til at årsmøtet i 2025 ikke vedtok å innføre energimålere, basert på de framforhandlede tilbudene som ble lagt fram av forrige styre. Styret har på grunn av kapasitetsproblemer ikke kommet helt i mål med videre utredninger om hva som er den beste løsning. Styre ønsker å redegjøre for årsmøtet de problemstillingene sameiet må ta stilling til. Styret anbefaler å avvente innføring av individuelle energimålere.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet ber styret gjenoppta saken og innhente minst tre tilbud før ny behandling. Tilbudene må sammenlignes på likt grunnlag, med særlig vekt på samlet lønnsomhet for sameiet og beboerne.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret anbefaler å avvente innføring av individuelle energimålere.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Individuelle målere for varmtvann

Fremmet av: Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

styret skulle undersøke spørsmål om individuelle energimålere og legge frem mer informasjon for årsmøte.

Styrets innstilling
Styret viser til innstilling til sak 10.

> **Forslag til vedtak:**
> det ble lagt allerede et forslag ifjor på årsmøte.
> Nytt forslag:
> Det innhentes 2–3 konkrete tilbud på individuelle vannmålere, som legges frem på årsmøtet. Eierne får da anledning til å vurdere tilbudene, selv innhente informasjon og vurdere potensielle besparelser – både for den enkelte leilighet og for fellesskapet som helhet.
> ta en avgjørelse senere, for eks om 6 måneder.
> ✗ **Ikke vedtatt.**

12. Energimåler

Fremmet av: Lars Mjelde

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt å installere energimåler i hver leilighet.

Saken har vært utredet to ganger med to forskjellige leverandører.

Slike målere vil redusert utgifter til energi totalt, og samtidig medføre at enhver betaler for sitt eget forbruk, som med strøm.

Styrets innstilling
Styret viser til innstilling til sak 10.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret inngår avtale med en leverandør om installasjon av enegimålere (to leverandører er tidligere utredet).
> Vedlikehold og fakturering kan inngå i samme avtale, men kan også settes bort til annen leverandør.
> ✗ **Ikke vedtatt.**

13. Påminnelse til styret – Valgkomiteens selvstendighet

Fremmet av: Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

Det minnes om at Valgkomiteen er en selvstendig komité med et eget mandat. I henhold til vedtektene for Valgkomiteen skal komiteen arbeide uavhengig, og styret skal derfor ikke gripe inn i eller påvirke komiteens arbeid.

Dette prinsippet er viktig for å sikre en uavhengig, tillitsfull og ryddig prosess i arbeidet med å vurdere kandidater og utarbeide innstilling til valg.

Valgkomiteens selvstendighet er tydelig fastsatt i Valgkomiteens vedtekter, og det er derfor viktig at denne uavhengigheten respekteres i praksis.

Styrets innstilling
Styret er klar over valgkomiteens uavhengighet.

> **Forslag til vedtak:**
> Det forutsettes at styret tar dette til etterretning og legger til rette for at Valgkomiteen kan utføre sitt arbeid i tråd med vedtektene og sitt mandat.
>
> ✓ **Vedtatt. Styret er klar over valgkomiteens uavhengighet. Saken oversendes det nye styret for orientering.**

14. Etablering av felles WiFi i P2-garasjeanlegg

Fremmet av: Vegard Knudsen

Flere moderne biler benytter internettilkobling for funksjoner som fjernstyring via mobilapp og programvareoppdateringer (OTA). Mobildekningen i P2-garasjen er i dag begrenset, noe som gjør at slike funksjoner ofte ikke fungerer når bilen står parkert.

Det foreslås derfor å installere et enkelt lavhastighets WiFi-nettverk i P2-garasjen for å muliggjøre tilkobling for kjøretøy. Løsningen krever ikke høy kapasitet, da bruken primært vil være sporadiske oppdateringer og mindre datamengder.

Kostnader knyttet til installasjon og drift foreslås dekket gjennom posten for garasje i felleskostnadene, slik at tiltaket ikke påvirker øvrige seksjonseiere.

Styrets innstilling
Styret har etablert dialog med Huseierforeningen og de øvrige sameiene, og vil komme tilbake med saken, og støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og eventuelt etablere WiFi i P2-garasjeanlegget, forutsatt at kostnadene er moderate og ikke medfører en vesentlig økning i felleskostnadene tilknyttet garasje.
>
> ✓ **Vedtatt. Styrets innstilling ble vedtatt. Styret vil komme tilbake til saken, og støtter forslaget.**

15. Forslag til forbedringer i bygget

Fremmet av: Yekta Azita Moghadam

Til styret / administrasjonen,

Vi ønsker å dele noen tilbakemeldinger og håper det kan vurderes forbedringer i bygget.

Gangene oppleves ofte som skitne, og dørmattene er for små og blir rengjort sjelden. Vi hadde satt pris på om dette kunne følges opp oftere. Det hender også at jeg selv støvsuger boden, gangene og heisen.

Vi opplever lukt av røyk og tjære fra kjøkkenventilasjonen. Byggearbeidet medfører dessuten en del støy, og det har oppstått sprekker i veggene og langs taket.

Når det gjelder parkeringen, opplever mange at de får bot. Kanskje det kan vurderes en løsning med betaling ved innkjøring for å gjøre det enklere og unngå bøter.

Garasjen fremstår også som veldig skitten, særlig om høsten og vinteren. Vi håper den kan vaskes oftere.

Vi setter pris på at dere ser på disse punktene og håper på forbedringer.

Mvh

Azita Yekta & Jalal Roshan

Styrets innstilling
Saken inneholder mange tema, flere av disse jobber styret med løpende. Styret foreslår at saken sendes videre til det nye styret for oppfølging.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
«Styret bes vurderer tiltak for å forbedre renhold, ventilasjon, støy og parkeringsordning i bygget.»

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret innstiller på at forslaget videresendes til det nye styret for oppfølging .

✓ **Forslaget ble vedtatt**

16. Valg av tillitsvalgte

Sak 16-A: Innstilling av kandidat til vervet som styreleder, presenteres på Årsmøte den 07.mai.2026

Valgkomiteen fikk våren 2026 i oppdrag å finne kandidater til vervet som styreleder da nåværende styreleder Tore Hansen flytter fra Bergerløkka etter ett år som styreleder.

Valgkomiteen består av : leder Satish Shirahatti , Fredrik Knudsen og Lise Martinsen. Ramya trakk seg i valgperioden og ble erstattet av Lise Martinsen i henhold til vedtektene.

Komiteen har jobbet med å finne relevante kandiater ved å publisere informasjon på VIBBO og hengt oppslag på alle hus og i garasjen hvor beboere ble bedt om å foreslå kandidater. Fristen ble i tilegg utsatt med håp om at kandidater meldte seg.

Videre har alle styremedlemmene blitt spurt om å de ønsker å påta seg mere ansvar, ved å bli styreleder. Kun èn kandidaet fra styret meldte seg.

Hoveddel:

Etter fristens utløp hadde ingen kandidater meldt seg eller foreslått andre representanter i styret. Vi tok videre kontakt med alle styremedlemmer og èn kandidaet takket ja til å stille til en samtale om vervet som styreleder.

Natalia Adascalita fremsto svært motivert til vervet under intervjuvet, hun har allerede opparbeidet seg god erfaring og kompetanse ved å ha vært styremedlem i vårt sameie i et år. Hennes hovedoppgave har vært håndtering av økonomien, noe som komiteen ser som en fordel da vi har saker med evt økonomisk konsekvenser for sameiet foran oss, som reklamasjoner og evt anskaffelse av vannmålere.

Natalia har en Bachlorgrad innen økonomi, som er godkjent av NOKUT og jobber i dag som regnskapsanvarlig i privat sektor.

Hun får gode skussmål av nåværende styreleder for det arbeidet hun har utført, og han mener hun er klar for mere ansvar i styret.

Om Natalia blir valgt til styreleder vil hun i tilegg jobbe sammen med styremedlemmer hvor alle har erfaring fra styrearbeid, noe som vil være en fordel i rollen som ny styreleder.

Forslag til vedtak:Natalia Adascalita innstilles som kandidat til vervet som ny styreleder i styret på Bergerløkka, hus 10-16.Varighet 2 år.

Valgkomiten er ensteming i sin konklusjon

Sak 16 B: Subsidiært,om forslaget over får tilslutning har varamedlem i styret Karin Steffner takket ja til å stille til valg som fast styremedlem.Varighet 2 år.

Forslag til vedtak;Karin Steffner innstilles som styremedlem i styret på Bergerløkka, hus 10-16

SAK 16 C: Varamedlem Neil Nebu Mathew ønsker å tre ut som varamedlem i styret.

Per dags dato har Valgkomitèen ingen varakandidater på blokka. Det er kun behov for èn vararepresentant i styret.

Forslag til vedtak: Vi håper Generalforsamlingen kan finne egnet kandidat på årsmøte, til å tre inn som vararepresentant i styret.

Sak 16 D 2: Valgkomiteen

Fredrik Knudsen ønsker å tre ut av Valgkomiteen våren 2025.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen får oppgaven med å peke ut nytt medlem. Satish Shirahatt og Lise Martinsen fortsetter i sine verv for å sikre kontinuitet i komitèens arbeid.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Natalia Adascalita

Følgende stilte til valg:
Natalia Adascalita

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Karin Steffner

Følgende stilte til valg:
Karin Steffner

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tzu-I Yang

Følgende stilte til valg:
Tzu-I Yang

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Lise Martinsen
Satish Shirahatti

Følgende stilte til valg:
Lise Martinsen
Satish Shirahatti

Bergerløkka 10-16 Boligsameie

Husordensregler

Thorvald Olsens Gate 2

Thorvald Olsens Gate 4

Thorvald Olsens Gate 6

Transistorfaret 2

Transistorfaret 5

Transistorfaret 7

Transistorfaret 9

Sist oppdatert 08.06.2022

Innledning og formål

For å beholde og utvikle et godt bomiljø i Bergerløkka 10-16 Bs, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning for å skape et godt naboskap.

For hvem og hvor reglene gjelder

Hvem gjelder reglene for?
Husordensreglene gjelder for seksjonseiere, beboere og leietakere. Seksjonseiere plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden, leietakere og besøkende.

Hvor gjelder reglene?
Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg, gangveier og uteområder som tilhører sameiet i Bergerløkka 10-16.

Ved brudd på husordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboere kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret kan gi muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved vesentlig brudd på husordensreglene kan styret i Bergerløkka 10-16 Bs forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

Dette inneholder husordensreglene

Tips: Åpne dokumentet digitalt for å benytte hurtiglinkene

Regler i leilighetene

- Stilletider og nattero
- Støyende og/eller sjenerende arbeid/atferd
- Private arrangementer
- Egne installasjoner ikke tillatt
- Dyrehold
- Smartlås på inngangsdør til egen leilighet
- Brannforebyggende sikkerhet
- Eierskifte og/eller utleie

Balkonger, terrasser og fasade

- Grill
- Utendørs solskjerming (screens, markiser o.l)
- Pynt, blomsterkasser o.l på gelender
- Fasadeendringer

Fellesområder

Innendørs

- Hovedinngang
- Skader på fellesområder
- Oppbevaring i felles ganger og oppganger
- Oppbevaring av barnevogner og sykler
- Reparasjon av motorkjøretøy i garasjeanlegg
- Boder
- Overvåkingskameraer
- Røyking
- Nøkkelbrikke og nøkler
- Dør- og postkasseskilt

Utendørs

- Rene og ryddige fellesområder
- Oppslagstavle
- Risting/banking av tepper
- Parkering/gjesteparkering
- Avfallshåndtering

Annen praktisk informasjon

1 Regler i leilighetene

1.1 Stilletider

Når man bor så tett som i vårt sameie, er det viktig med både hensyn, tålmodighet – og gode nabovarsler.

Alle dager: Nattero mellom klokken 23.00 og 07.00

1.2 Tidspunkt for støyende aktiviteter

Støyende aktiviteter (som for eksempel boring, banking o.l) som forstyrrer naboene dine har du bare lov til i noen deler av døgnet:

Hverdager fra klokken 08 til klokken 21

Lørdager fra klokken 10 til klokken 18

Søndager og helligdager har du ikke lov til å drive med støyende aktiviteter.

Det er godt naboskap å informere om mulig støy i god tid i forveien.

Hvis du opplever at det kommer støy fra en nabo utenfor tidspunktene nevnt over skal du først ta direkte kontakt med naboen om dette. Hvis naboen ikke innretter seg etter reglene over, kan du ta kontakt med styret over Vibbo.

1.3 Private arrangementer

Ved private arrangementer der beboere forventer at det kan bli sjenerende støy, skal naboer varsles i god tid i forveien. Ved oppslag skal kontaktinformasjon fremkomme tydelig. Vinduer og dører skal holdes lukket for å minske lydspredning. Husk at betong bærer lyd godt og ha derfor et beskjedent lydnivå innendørs generelt.

1.4 Egne installasjoner er ikke tillatt

Det er ikke tillatt å installere ekstra vifter på bad eller kjøkken fordi dette ødelegger utlufting og ventilasjon i andre leiligheter i bygget. Eksempel på installasjon som ikke er tillatt er aircondition/varmepumpe. Se vedtekter under punkt **3-1 (4)** om dette.

1.5 Dyrehold

Vi elsker kjæledyr. Det er tillatt med dyrehold i vårt sameie. Husk pose og båndtvang. Ikke tillatt med lufting på indre gårdsrom og lekeplass. Gårdsrom skal brukes til fritidsaktiviteter for barn og voksne.

1.6 Smartlås på inngangsdør til egen leilighet

For at brannvesenet skal få adgang til din leilighet ved røyk og/brann, har de tilgang til en universalnøkkel som kan låse opp din dør. Denne låssylinderen (der du plasserer nøkkelen) bør ikke fjernes.

Det finnes løsninger for en nøkkelfri hverdag som beholder låssylinderen. Spør styret om du er i tvil.

1.7 Brannforebyggende sikkerhet

I alle leilighetene er det installert en eller flere brannvarslere i taket. Disse uler når alarmen går i leiligheten eller andre steder i sameiet. Det er strengt forbudt å sette disse ut av funksjon. Gjør man det, kan brannvarselet blir koblet ut og liv settes i fare.

Rømningsveier skal holdes frie for gjenstander i tilfelle brann. Se regel nr 3.

1.8 Eierskifte og/eller utleie

Eierskifte meldes via megler til sameiets forretningsfører, som er OBOS eiendomsforvaltning. OBOS varsler deretter styret. Utleie/medboer legger du enkelt inn i Vibbo selv under Meny > Min bolig > Legg til beboer

2 Balkonger, terrasser og fasade

2.1 Grill

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkongene og terrassene. Gassbeholder skal oppbevares utendørs på veranda/balkong e.l. Ønsker du å grille med kullgrill? Det er felles kullgrill på uteområdet.

2.2 Utendørs solskjerming (screens, markiser o.l)

Farger til utendørs skjerming er allerede bestemt av utbygger. Alle andre farger enn de som er på forhåndsbestemt anses som fasadeendring og er ikke tillatt. Beboer må fjerne dette for egen regning. Styret har innhentet gode priser på markiser og utendørs solskjerming. Det er frivillig å skaffe solskjerming.

2.3 Pynt, blomsterkasser o.l på gelender

Det er ikke tillatt å henge pynt som kan gi personskade dersom det faller ned, eksempel på dette er utenpåhengende blomsterkasser. Unngå fuglematere o.l da det tiltrekker skadedyr.

2.4 Fasadeendringer

Det er ikke tillatt med fasadeendring, som for eksempel fastmonterte elementer som aircondition og parabol. Dersom du er i tvil om noe anses som en fasadeendring, kan du ta kontakt med styret for avklaring. Se vedtektene under punkt **3-1 (4)**

3 Regler på fellesområder innendørs

3.1 Hovedinngang

Hovedinngangen skal alltid være låst.
For din og dine naboers trygghet, unngå å slippe inn fremmede uten avtale.

3.2 Skader på fellesområder

Ved skader på vegger, gulv og/eller tak på fellesområder er vi som beboere ansvarlig for disse. Dette gjelder også ved innleid flyttehjelp o.l.

Det er godt naboskap å melde fra til styret når det oppstår skader slik at vi kan bistå med å reparere skaden, for eksempel via vaktmester eller riktig håndverker.

3.3 Oppbevaring i felles ganger og oppganger

Ganger og oppganger skal ikke brukes som oppbevaringsplass av hensyn til frie rømningsveier ved for eksempel brann. Eksempler på disse gjenstandene er skostativ, sykler og barnevogner. Styret forbeholder seg retten til å flytte gjenstander som er oppbevart i strid med denne regelen.

3.4 Oppbevaring av barnevogner og sykler

- Sykler settes på merkede plasser/stativ innendørs i garasjekjeller/sykkelvask, i egen bod, eller i utendørs sykkelstativ
- Barnevogner og andre hjelpemidler settes på merkede plasser under trappeløp.

3.5 Reparasjon av motorkjøretøy i garasjeanlegg

Ved reparasjon av motorkjøretøy i garasjeanlegg, husk å ha forsvarlig underlag i tilfelle oljesøl. Dette grunnet brannfare.

3.6 Boder

- Dørene til fellesarealets boder er skal være låst når du forlater området.
- Du skal ikke oppbevare gjenstander utenfor private boder.
- Det er ikke tillatt å lagre gassbeholdere, giftige, eksplosive eller lettantennelige substanser i bodene.
- Ikke tillatt å lagre mat, stoffer som tiltrekker seg skadedyr eller lignende i bodene.

3.7 Overvåkingskameraer

Alle former for kameraer i og rundt fellesområdene bryter personvernloven, og er ikke tillatt. Det nevnes også at kameraovervåking er i strid med naboloven §2. For ordens skyld: Dette punktet gjelder også private dørklokker o.l med kamera og er ikke tillatt. Porttelefon ved hoveddører er godkjent bruk av Datatilsynet.

3.8 Røyking

Det er forbudt å røyke innendørs i fellesområdene og i svalganger. Respekter dine naboer og benytt oppmerkede plasser. Vennligst ikke røyk på balkongene, da dette er til sjenanse for naboene dine.

3.9 Nøkkelbrikke og nøkler

Nøkler og brikker bestilles via tema på Vibbo med navn “Bestille nøkler og brikke”.

Ved tap at nøkkelbrikke, må denne sperres. Kontakt styret via Vibbo for hjelp.

3.10 Dør- og postkasseskilt

Vi ønsker at alle har det samme flotte uttrykket og har derfor gjort en avtale med Foldal for gode priser på dette. Les mer på Vibbo under temaet, “Dør- og postkasseskilt”. Der finner du lenke til bestilling. Bruk rabattkode *bergerlokka* for å få 15% avslag.

4 Regler på fellesområder utendørs

4.1 Rene og ryddige fellesområder

Alle skal bidra til at fellesområdene holdes ryddig og ålreite. Om du tar i bruk fellesområdet, husk å rydd opp etter deg.

4.2 Oppslagstavle

For å opprettholde et rent, hyggelig og imøtekommende fellesområde er det kun oppslagstavlene ved inngangsdørene som skal benyttes til beskjeder o.l. Bruk magnetene! Tape etterlater seg ugunstige limrester.

Oppslag utenfor dette området vil bli fjernet uten forvarsel og avsender vil bli ansvarlig for kostnadene knyttet til rengjøring og ev. skader som følge av feil festemåte.

4.3 Risting/banking av tekstiler

Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper o.l. må ikke foregå gjennom vinduer, fra verandaer, terrasser. Dette er av hensyn til de som eventuelt bor under deg.

4.4 Parkering

Det er kun lov å parkere motorkjøretøy på anviste plasser. Kun 1 bil og 1 MC eller 2 MC innenfor oppmerket plass. Det skal ikke oppbevares utstyr til bil eller andre gjenstander på p-plasser. Dette skal oppbevares i egnet bod.

4.5 Avfallshåndtering

Forsøpling av sameiets fellesarealer er forbudt. Det er heller ikke tillatt å legge fra seg søppel og løsøre ved søppelanlegget. Renovasjonsetaten tar ikke med seg dette søppelet og sameiet må betale for å få det fjernet. Dersom styret oppdager beboer som bryter denne regelen, vil vedkommende bli fakturert for kostnadene ved bortkjøringen. Det er kun mat som skal i matavfallet (grønn pose), plastavfall, papp og restavfall skal i egne beholdere på angitte plasser.

Det er strengt forbudt å kaste brannfarlig og spesialavfall i søppelanlegget. Dette skal leveres inn på avfallsstasjon. Nærmeste gjenvinningsstasjon er ca 15 minutter unna med bil, enten Isi eller Yggeset.

Annen praktisk informasjon

Styret benytter Vibbo som informasjonskanal, dette er også stedet du kan komme i kontakt med styret dersom det er noe du lurer på. Sjekk ut temaene i Vibbo, her ligger det masse informasjon som kan være til hjelp.

Utenom ordensreglene, finnes det utdypende informasjon i sameiets vedtekter.

V E D T E K T E R

for

Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 1.9.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av:

Snr. 1 - 125	125 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene),
Snr. 126	næringsseksjon for storstua,
Snr. 127	næringsseksjon for gjesterom,
Snr. 128	næringsseksjon for bod,
Snr. 129	næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen),
Snr. 130	næringsseksjon for bod

i eiendommen gnr. 32, bnr. 285 i Asker kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk

kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i parkeringsseksjonen og bodseksjonene, se pkt. 4 og 11.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 129.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller JM Norge AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter.

4-3 Kostnadsfordeling

Garasjeseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en 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.

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

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-1-6 Gjesteparkering
(1) For hele Bergerløkka (Felt B1-B9) er det avsatt felles parkeringsplasser i gatetun og garasjekjellere. Alle eierseksjonssameier innenfor Bergerløkka har lik bruksrett til plassene og adkomstrett til disse. Sameiet er forpliktet til å vederlagsfritt stille disse plassene til disposisjon til gjesteparkering, herunder fri bruk og adkomst og kan ikke fatte vedtak om flytting av plassene til andre steder på sameiets eiendom eller andre begrensninger som vanskeliggjør bruken av plassene til gjesteparkering.

(2) Driftskostnader for gjesteparkering belastes Bergerløkka Huseierforening.

(3) Utbygger JM Norge står inntil videre som eier av gjesteparkeringsplasser i garasje og har anledning til å flytte disse til et annet areal på Bergerløkka dersom utbygger etter en samlet vurdering ser at dette gir en bedre løsning for gjesteparkering. Gjesteparkeringsplasser i garasje overføres senere vederlagsfritt til Bergerløkka Huseierforening eller til de enkelte eierseksjonssameiene.

4-1-7 Bilpoolordning
(1) Iht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. I sameiets næringsseksjon for parkering er det opprettet 4 parkeringsplasser for bilpoolordningen nær nedkjøringen til garasjen. Sameiet er forpliktet til å vederlagsfritt stille disse plassene til disposisjon for bilpoolordningen, herunder fri bruk og adkomst og kan ikke fatte vedtak om flytting av plassene til andre steder på sameiets eiendom eller andre begrensninger som vanskeliggjør bruken av plassene for bilpoolordningen.

(2) Driftskostnader for bilpoolplassene belastes Bergerløkka Huseierforening eller VB Drift AS.

(3) Utbygger JM Norge står inntil videre som eier av bilpoolplassene og har anledning til å flytte disse til et annet areal på Bergerløkka dersom utbygger etter en samlet vurdering ser at

dette gir en bedre løsning for bilpoolordningen (i garasje eller langs gatetun). Dersom bilpoolplassene flyttes til parkeringsplasser som er avsatt til gjesteparkering skal disse erstattes med tilsvarende antall. Bilpoolplassene overføres senere vederlagsfritt til Bergerløkka Huseierforening eller til de enkelte eierseksjonssameiene.

(4) Denne bestemmelse kan bare endres med samtykke fra utbygger JM Norge AS. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4-2 Boder

4-2-1 Organisering
Sameiets boder er seksjonert som tilleggsdel til seksjon 1-125 og i egne næringsseksjoner nr. 128 og 130.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett
Bodene i næringsseksjonene eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger JM Norge AS. Bodseksjonene kan kun selges eller leies ut sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

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

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 129. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgifts bidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. 4-5.

Parkeringsseksjon skal ikke dekke andre felleskostnader enn det som er nevnt i 6-1 (2).

Næringsseksjonene som kun omfatter boder, er fritatt for felleskostnader.

Næringsseksjon 126 (storstua) og 127 (gjesterom) har en vektet sameiebrøk som er satt lavere enn bruksenhetenes størrelse. Disse skal allikevel dekke sin andel av felleskostnader tilsvarende boligseksjonene iht. sin faktiske størrelse som er 129 kvm BRA for storstua og 18 kvm for gjesterommet, med unntak av kostnader som kan knyttes til boligseksjonene eller parkeringsseksjonen alene.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon og næringsseksjon 126 og 127 en stemme. Parkeringsseksjonen og bodseksjonene har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Bergerløkka Hus 10-16 Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av 94 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/94 av seksjonsnummer 129.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Bergerløkka Hus 10-16 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 129, med mindre Bergerløkka Hus 10-16 Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Bergerløkka Huseierforening

(1) Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde/felt B på Vestre Billingstad. Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt boligsameienes eiendommer utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Vestre Billingstad Fellesarealsameie, skal ligge i ett tingsrettslig sameie mellom boligsameiene innenfor delområde/felt B.

(2) Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Bergerløkka Huseierforening og da til det beste for boligområdet innenfor delområde/felt B.

13 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS

(1) Bergerveien 24 AS (felt A1-3), JM Norge AS (felt B1-9), Bergerveien 12 AS (felt C1-2) og Neselva Hageby AS (D1-8), (heretter utbyggerne) eier gnr 32, bnr 104 m.fl., i Asker kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad.

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

(2) Utbyggerne har på vegne av delfeltene A1-3, B1-9, C1-2 og D1-8 stiftet VB Drift AS som har påtatt seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Vestre Billingstad Fellesarealsameie.

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. Bergerløkka Huseierforening er pliktig til å delta i drift og

vedlikehold av Vestre Billingstad Fellesarealsameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene for felleseiendommene, som organiseres gjennom VB Drift AS.

Aksjene i VB Drift AS er inndelt i A- og B aksjer. Aksjer i VB Drift AS overføres vederlagsfritt fra JM Norge AS til Bergerløkka Huseierforening i to trinn.

I trinn I overføres B-aksjer fra JM Norge AS til Bergerløkka Huseierforening. Antall aksjer motsvarer avrundet pro rata Bergerløkka Huseierforeningens totale BRA mot områdets totale BRA. Utregning av BRA skal i alle tilfeller følge reglene som for sameiebrøk. Overføringen av B-aksjer skjer snarest mulig etter første innflytting.

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

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

14 Diverse opplysninger

14-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

14-2 Endringer i vedtektene

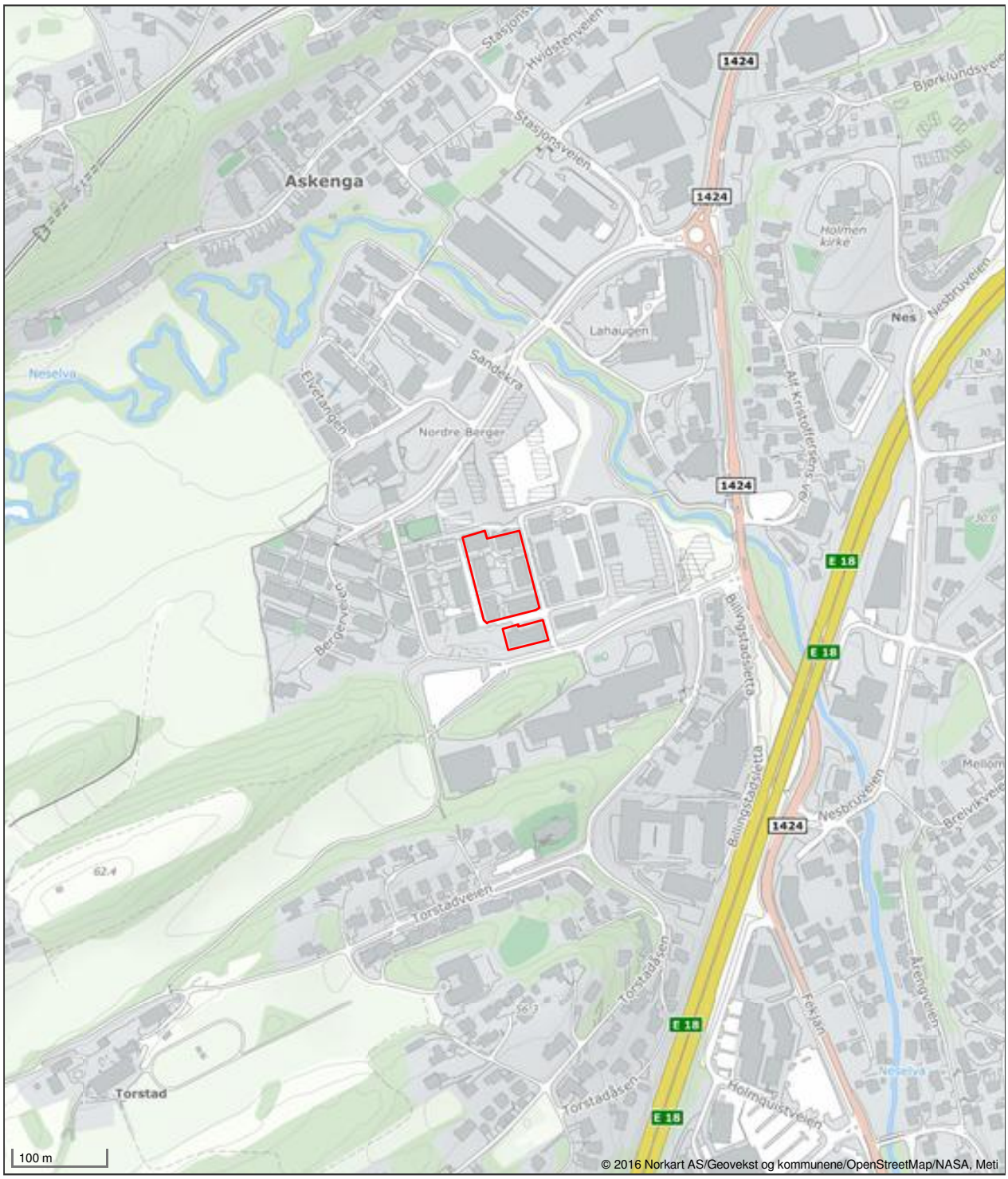
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

14-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo

Utskriftsdato: 24.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/285//



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

Grunnkart

Eiendom: 32/285/0/70
Adresse: Transistorfaret 9
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Abbi Nilsen	2020/2879-21	32/285/0/0	27.01.2025

Delegasjonssak 159/25

32/285 Transistorfaret 9 - Ferdigattest boligblokk hus 12

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 07.01.2025.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator tilsyn

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Spor Arkitekter AS

Kopi til
JM Norge AS

Utskriftsdato: 24.08.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	70
Adresse	Transistorfaret 9, 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
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over 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/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 693 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 6 693 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 6 692 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** BS9

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202011101
Navn	Holmen - Slependen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202014003
Navn	Vestre Billingstad
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15649/02202014003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 693 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 1 052 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** B4
	Delareal 5 640 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** B2

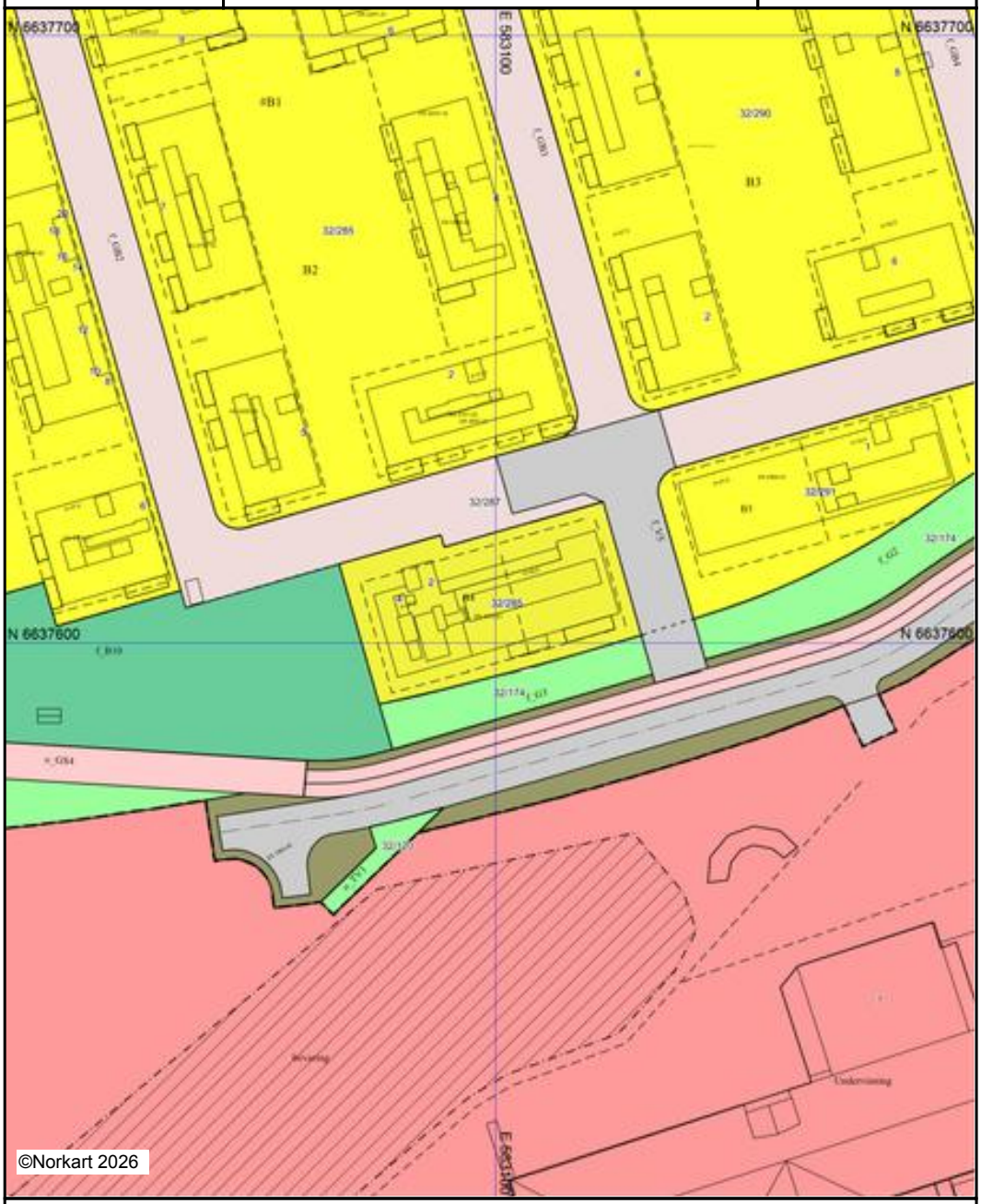
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/285/0/70
Adresse: Transistorfaret 9
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0201/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Transistorfaret 9 1396 BILLINGSTAD
Matrikkel: Gnr 32, bnr 285, snr 70 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nadia Strand

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
n.strand@nordvikbolig.no
970 98 060