NORDVIK

Vekslerfaret 4

3 soverom | 116 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vekslerfaret 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Vedlegg
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
137	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
140	Kontaktinfo
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.08.2026







Nøkkelinformasjon

Påkostet 4-roms hjørne- og endeleilighet fra 2023. Gjennomført stil, luftige rom, 2 solrike terrasser og garasjeplass med elbillader.

Prisantydning	**8 450 000,-**
Omkostninger	**212 340,-**
Totalpris	**8 662 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 429,-**
BRA-i	**116 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort om boligen

Vestre Billingstad tilbyr «easy living» – det beste fra alle verdener, med skogen rett utenfor døren, sommerens idylliske badeplasser i rusleavstand og vinterens preparerte skiløyper i marka. Samtidig er Asker, Sandvika og hovedstaden lett tilgjengelig med byens puls og liv.

Boligdrømmen oppfylles i en luftig endeleilighet fra 2023 – en påkostet leilighet utover standard og med en familievennlig planløsning som legger til rette for det gode liv.

Leiligheten har to solrike terrasser på til sammen 26 kvm, en sosial stue med spisestuesone og åpen løsning til kjøkkenet, samt et stort bad og tre gode soverom.

Det medfølger to boder på til sammen 10 kvm, samt egen garasjeplass med elbillader.

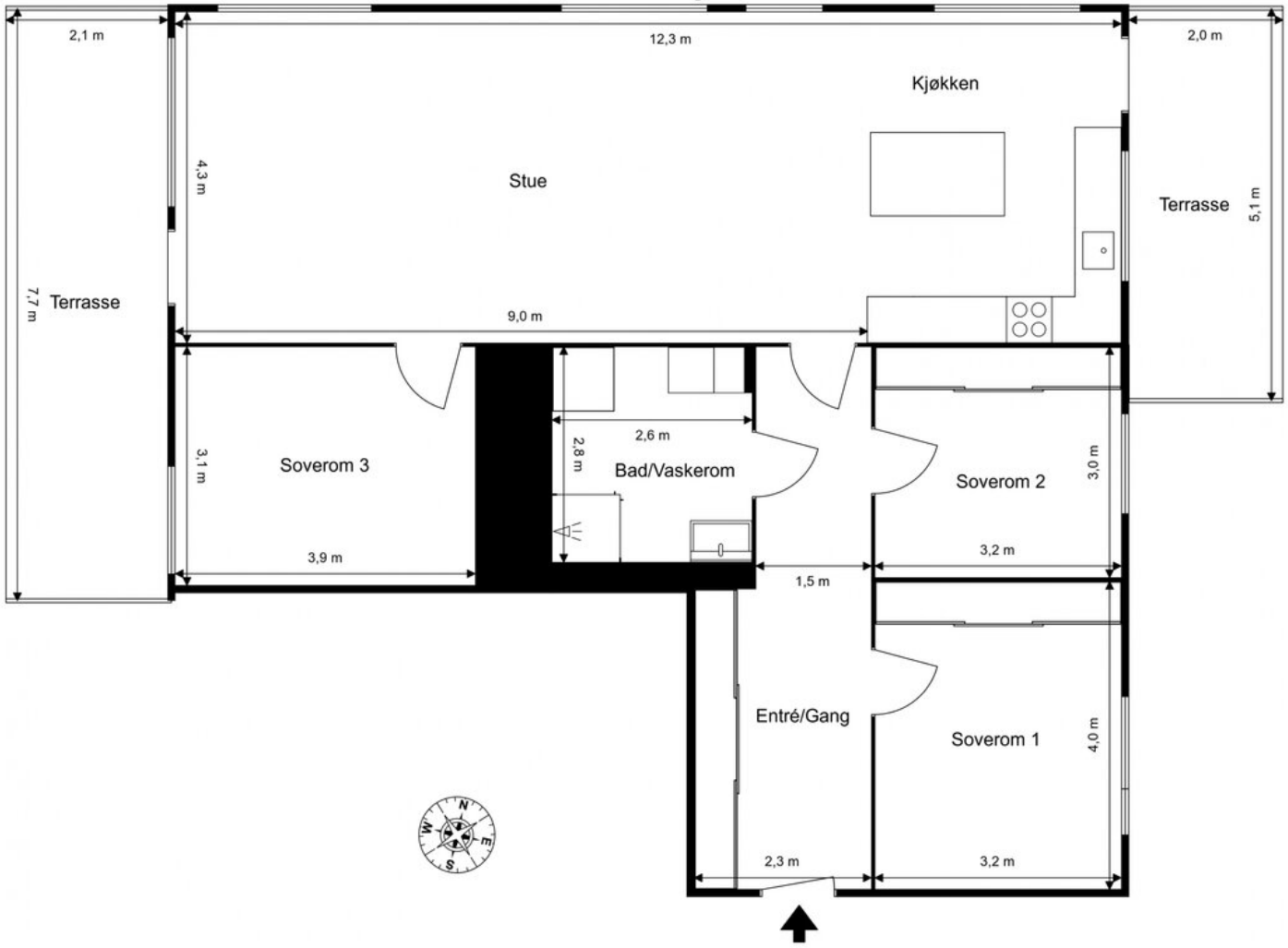
Parkmessige fellesarealer omkranser bygget, lagt opp for trivsel i alle aldersgrupper!

1. Etasje
BRA-i: 116 kvm
Total BRA: 116 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Vekslerfaret 4 1396 Billingstad

1. Etasje



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

Planløsning








































CHARGE AMPS

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.







Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0183/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vekslerfaret 4, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32, bnr 290, snr 16 (ideell andel 1/1) / Gnr 32, bnr 290, snr 98 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Øyvind Åslie
Martha Stisen Åslie

Kjøpesum og omkostninger
8 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
211 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
212 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
225 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 662 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 675 340,- (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
2023

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 126 kvm
TBA: 26 kvm

Leilighet i boligblokk 1. etasje:
BRA-i: 116 kvm. Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue og 3 soverom.

Total BRA: 116 kvm.

TBA: 16 kvm. Vestvendt terrasse.

TBA: 10 kvm. Nord-østvendt terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. 2 kjellerboder.
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

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 21.08.2026,

utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Høydepunkter

- Lys, delikat og moderne 4-roms selveierleilighet
- Attraktiv endeleilighet i 1. etasje
- Oppført i 2023 – moderne standard og tidsriktige kvaliteter
- Garasjeplass med elbillader
- To romslige, overbygde terrasser på hhv. 16 og 10 kvm
- Solrik, vestvendt hovedterrasse med direkte utgang fra stuen
- Nordøstvendt terrasse i praktisk tilknytning til kjøkkenet
- Skjermede uteplasser med hekk og levegger
- Innbydende entré med romslig skyvedørsgarderobe
- Gjennomgående og luftig stue- og spisestueløsning
- Store vindusflater på tre sider gir rikelig med naturlig lys
- Påkostet kjøkken med kvaliteter utover opprinnelig standard
- Stilren kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
- Delikat bad med regnfallsdusj og elegante, sorte detaljer
- Praktisk opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel
- Tre gode soverom – to med skyvedørsgarderobe
- Eksklusiv enstavsparkett fra Kährs Sky i alle tørre rom
- Glatte veggflater og listefri himling gir et rent, moderne uttrykk
- Downlights i entré og på bad
- Komfortabel vannbåren varme og balansert ventilasjon
- Varmtvann fra sameiets energieffektive fellesanlegg
- Meget gode lagringsmuligheter med to kjellerboder på til sammen 10 kvm
- Populær og sentral beliggenhet med marka og flotte turområder like i nærheten
- Parkmessig opparbeidet og hyggelig fellestun

Ditt nye hjem - rom for rom

Entré
Velkommen inn i en nydelig og moderne endeleilighet med behagelig atmosfære, lyse rom, gode vindusflater og familievennlig planløsning. Entreen er innbydende med stor, plassbygget skyvedørsgarderobe fra Langlo langs hele den ene veggen. Garderoben har sorte fronter og smart innredning fra Elfa.

Entreen er utført i samme stil som øvrige rom og påkostet utover standard, noe som gjør den til en av de fineste leilighetene på feltet og gir en helhetlig opplevelse fra første blikk. Her er det enstavs parkettgulv fra Kährs Sky med matchende fotlister, glatte veggflater malt i en lun fargetone og hvitmalt, listefri himling med downlights.

Leiligheten har hvite innerdører med sorte håndtak, og fra entreen fører en dør med glassfelt inn til stuen. Entreen har for øvrig dørcalling ved ytterdøren og god plass til kommode og andre entrémøbler.

Stue/spisestue
Stuen er lys og luftig med åpen løsning til kjøkkenet, samt god plass til både tv-lounge og egen spisestuesone. Rommet har luftig takhøyde på 2,47 meter, gode vindusflater på tre sider, samt utgang til vestvendt terrasse i stuesonen og nordøstvendt terrasse fra kjøkkensonen.

Stuen er utført med et flott gulv fra Kährs Sky med matchende fotlister, lysmalte, glatte veggflater og listefri himling. I himlingen er det sort spotskinne i stuesonen og lampepunkt i den naturlige sonen for spisebord.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stuen, men i en klart definert sone og med egen utgang til terrasse. Kjøkkenet er oppgradert utover standard og utstyrt med en kjøkkenøy som har ekstra bred benkeplate og hele ni skuffer, samt barløsning med spiseplasser. Den øvrige innredningen er plassert i en praktisk L-form, med god arbeidsflyt og rikelig med oppbevaringsplass i skap og kolonialskuffer.

Innredningen har lysbeige, glatte fronter, kombinert med lys benkeplate i laminat og en nedfelt vaskekum i sort kompositt. Sort kran og sorte håndtak gir en fin helhet. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl/frys og ventilator.

Oppvaskmaskinen og mikrobølgeovnen ble oppgradert til en dyrere modell ved planlegging av kjøkkenet. Det er ellers vindu over den ene benken, god belysning over benken og spotlamper i taket som sørger for en lys og trivelig arbeidssone.

Soverom og garderobe
Leiligheten har hele tre lyse og fine soverom, det ene vendt mot terrassen i vest og de to andre mot nordøst.

Alle rommene har pent, enstavs parkettgulv fra Kährs Sky i hvitpigmentert eik med matchende gulvlister, glatte, malte veggflater i lune fargetoner og listefri, hvitmalt himling.

Hovedsoverommet har en takhøy skyvedørsgarderobe fra Langlo med sorte fronter, likt som i entreen, mens ett av de andre rommene har en plassbygget skyvedørsgarderobe med hvite fronter.

Leiligheten disponerer ellers to kjellerboder på ca. 5 kvm hver, som er slått sammen til en stor bod, så det er rikelig med lagringsplass. Den hvite garderoben har en stor innredning fra Elfa, som også er satt inn i garderoben i entreen og i kjellerboden. Det sorte skapet på hovedsoverommet har innredning fra Pax.

Bad/wc/vaskerom
Badet er lyst og delikat, påkostet utover standard med oppgradering av flisvalg. Flisene er grålelerte på gulv og vegger, og badet har gulvvarme og downlights.

Innredningen er holdt i et trendy design med heldekkende servant på sort skuffeseksjon, matchende speilskap med integrert belysning, sorte veggskap og et veggmontert toalett.

Dusjhjørnet har innfellbare glassdører, regnfallsdusj og hånddusj. Alle detaljer er holdt i sort, både kraner, lister på dusjdørene og knagger. Under veggskapet er det benkeplate med nisje/opplegg for vaskemaskin og god plass til tørketrommel under.

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 gode solforhold på eiendommens terrasser. På sommerstid har terrassen ved kjøkkenet sol fra soloppgang og frem til ca. kl. 13.00. Solen kommer deretter rundt på motsatt side av boligen fra ca. kl. 13.30, med sol frem til ca. kl. 19.00. Også på våren opplyses det å være gode solforhold på begge terrassene.

Modernisering og påkostninger

Selgers tilvalg/oppgraderinger:
Sort skyvedørsgarderobe fra Langlo på soverom og i gang (100 000,-)

Kährs Sky enstavsparkett i hvitpigmentert eik med matchende gulvlister i hele leiligheten (70 000,-)

Sorte detaljer på kjøkken og bad (skaphåndtak, skap, blandebatteri, dusjbatteri, vask, dusjdører etc).

Oppgraderte hvitevarer: oppvaskmaskin, integrert mikro

Oppgradert kjøkkenøy (bredere enn standard og med 9 skuffer i stedet for 4 skapdører)

Flisvalg på bad (30 000,-)

Veggskap på bad i samme stil som servantskap og speil.

Stor bod i kjeller (kjøpte ekstrabod og åpnet opp i mellom dem, slik at det er en stor bod).

Stor elfainnredning på barnesoverom, i gang og i bod. Paxinnredning på hovedsoverom.

Garasjeplass rett ved inngangsdør m. elbillader.

Uteområde

Leiligheten ligger attraktivt plassert på enden i første etasje, i et moderne bygg fra 2023. Leiligheten preges av store vindusflater på tre sider og har utgang til hele to terrasser som vender mot henholdsvis vest og nordøst. Dette gir utmerkede solforhold gjennom dagen.

Den vestvendte terrassen er på ca. 16 kvm, med adkomst fra stuen, mens den nordøstvendte er på ca. 10 kvm, med adkomst fra kjøkkensonen. Begge har dekke av impregnerte terrassebord, utebelysning, skjermende levegger, overbygg og god plass til komfortable utemøbler. En tettvokst hekk skjermer begge uteplassene mot fellesarealene.

Fellesarealene er parkmessig opparbeidet og byr på rekreasjon for alle aldersgrupper. Her er det brede, asfalterte gangveier med belysning, gressplener, benker, bord og lekeplass, samt sykkelparkering. Bygget har også felles smørebod i kjelleren som legger godt til rette for et aktivt liv med tanke på skigåing i marka om vinteren. Her bor man tett på alt naturen har å by på, samtidig som det er enkel tilgang på offentlig kommunikasjon og kort reisevei til Asker sentrum, Sandvika og Oslo.

Beliggenheten er utmerket, med nærhet til butikker, busstopp, togstasjon og flotte turmuligheter. Bor man her kan man enkelt pendle inn til Oslo eller områdene rundt hovedstaden. Leiligheten ligger i 2. etasje, og har en god internplassering på feltet. Plasseringen sørger for naturskjønn utsikt mot hyggelige fellesområder.

Parkering
Selger opplyser at det medfølger fast garasjeplass nr. 222, beliggende like ved garasjedøren. Plassen har elbillader.

Månedlige felleskostnader for garasjeplassen utgjør p.t. kr 150,-, i tillegg til kr 80,- per måned for elbillader.

I sameiet finnes det også flere gjesteparkeringsplasser. 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 området godt egnet for pendlere. Avgangene er hyppige i rushtiden, og det er heller ikke langt til tog fra Billingstad stasjon.

Fra boligen er det gangavstand til skoler, barnehager og gode servicetilbud. Fellesområdene som tilhører huseierforeningen er pent opparbeidet med blant annet volleyballbane og flere lekeplasser, noe som gir gode aktivitets- og møteplasser for både store og små.

Det er kort vei til fjorden med båthavn og lokale badestrender. Holmen, Hvalstrand, Nesøya og Kalvøya byr alle på populære og familievennlige bade- og rekreasjonsområder.

På Billingstad bor du rett ved naturskjønne Vestmarka, som byr på et variert utvalg av turstier, sykkelveier og skiløyper, samt hyggelige markastuer med servering. Gupu er et yndet turmål for familier i området. Langs sjøen tar Kyststien deg videre til flotte rekreasjonsområder, idylliske badeplasser og naturreservat.

På Holmen ligger Holmen idrettspark, et innholdsrikt idrettsanlegg med blant annet fotballbaner, ishall, fjellhall, tennisanlegg, klatresenter og lysløype. Her ligger også Holmen svømmehall.

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 Neselva Hageby. Holmen Senter ligger få minutter unna med bil og byr på et bredt utvalg av butikker og spisesteder. For ytterligere shopping- og servicetilbud ligger både Asker sentrum og Sandvika Storsenter en kort kjøretur unna.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Nedre Berger, ca. 400 meter unna. Herfra går det hyppige avganger mot Oslo sentrum i rushtiden, med en reisetid på rundt 20 minutter.

Det tar ca. 16 minutter å gå eller 4 minutter å sykle til Billingstad stasjon, hvor toget bruker ca. 22 minutter til Nationaltheatret. Stasjonen har også gode muligheter for sykkelparkering. Med bil tar det ca. 7 minutter til Sandvika, 9 minutter til Asker, 12 minutter til Lysaker, 22 minutter til Oslo S og 26 minutter 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. I nærområdet finnes det også flere videregående skoler og et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består hovedsakelig av nyere leilighetsbygg samt småhus og rekkehus.

Skoler og barnehager
V. Billingstad bhg. (1-5 år)
Holmen barnehage (1-5 år)
Vekstbarnehagen (1-5 år)

Mellom-Nes skole (1-7 kl.)
Steinerskolen i Asker skole
Hvalstad skole (1-7 kl.)
Holmen skole (8-10 kl.)
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)
Nesbru videregående skole
Holmen videregående skole

Selger forteller

Leiligheten har vært et veldig godt hjem for oss, og noe av det vi har satt aller mest pris på er at den er en hjørneleilighet med to balkonger på hver sin side. Det gjør at vi kan følge solen gjennom store deler av dagen. Om sommeren har vi sol på kjøkkensiden fra morgenen og frem til omtrent kl. 13, før solen kommer rundt på den andre balkongen cirka kl. 13.30 og blir der til rundt kl. 19.

Balkongen ved kjøkkenet har vært en favoritt i hverdagen. Her har vi god oversikt over det indre gårdsrommet, så vi kan følge med på barna som leker ute samtidig som vi lager mat. Den andre balkongen har vi brukt mye til grilling og middag på fine dager. Vi har også hatt stor glede av plenområdet rett utenfor. Om sommeren har vi blant annet satt opp et lite badebasseng til toåringen vår, og det tar som regel ikke lang tid før flere av barna i området kommer bort og vil være med.

Da leiligheten var ny gjorde vi flere tilvalg som vi fortsatt er veldig glade for. Vi liker en rolig, skandinavisk stil, og det oppgraderte gulvet gir hele leiligheten et varmt og helhetlig uttrykk. Men i hverdagen er det kanskje kjøkkenet vi setter aller mest pris på. Vi valgte å utvide kjøkkenøya og endret løsningen fra fire hyller til ni skuffer. Det høres kanskje ut som en liten detalj, men det har gitt utrolig mye praktisk oppbevaringsplass og gjort kjøkkenet svært funksjonelt.

Garderobeløsningen i gangen har også vært veldig nyttig, særlig som småbarnsfamilie. De store skyvedørene i sort ask gir mye oppbevaring samtidig som de bidrar til det gjennomførte uttrykket i leiligheten.

En av de største fordelene ved å bo her har vært hvor enkelt hverdagslogistikken fungerer. Barnehage, Kiwi, treningssenter og bussholdeplass ligger innenfor omtrent fem minutters gange. Skal vi inn til byen, går bussen hvert 15. minutt bare et lite steinkast fra leiligheten. Vi får dermed kombinasjonen av et rolig boligområde og nærhet til det vi trenger i hverdagen.

Vi har også brukt både gjesteleiligheten og selskapslokalet i sameiet flere ganger. Det er veldig praktiske tilbud, og booking gjøres enkelt i app. Selskapslokalet er spesielt fint til bursdager og andre sammenkomster når man ønsker å invitere flere enn det er naturlig å ha hjemme i leiligheten.

Gjesteparkeringen har også fungert veldig godt. Vi registrerer bare bilens registreringsnummer i appen, og vi har aldri opplevd at det ikke har vært plass når vi har hatt besøk. Generelt opplever vi sameiet som veldrevet og godt ivaretatt. Styret er omgjengelig, tilgjengelig og raskt

til å svare dersom det er noe man lurer på.

Det vi kanskje kommer til å savne aller mest, er bomiljøet på Vestre Billingstad. Det bor mange småbarnsfamilier her, og vi har veldig hyggelige naboer. Det er lett å slå av en prat i gangen eller ute i gårdsrommet, samtidig som alle respekterer hverandres privatliv. For oss har det vært en veldig fin balanse mellom et sosialt og inkluderende naboskap og det å kunne trekke seg tilbake og ha det rolig hjemme.

Det er nettopp denne kombinasjonen som gjør Vestre Billingstad til et så godt sted å bo. Området er trygt, grønt og barnevennlig, samtidig som nesten alt vi trenger i en travel hverdag finnes noen få minutters gange unna. Det har rett og slett vært enkelt for både oss og barna å trives her.

Kort oppsummert er det nok følelsen av at hverdagen er enkel her vi vil savne mest – samtidig som vi har hatt et sosialt, trygt og hyggelig sted å komme hjem til.

Øvrig informasjon

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Dusjbatteriet på badet ble byttet av utbygger/rørlegger som reklamasjonssak. Såpedispenserholder montert i dusjsonen ved boring i fliser. Skruehull ble forseglet med våtromssilikon ved montering. Ingen kjente lekkasjer eller problemer i eiertiden.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Har ikke blitt fornyet eller oppgradert.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Badet er oppført av utbygger. Oppbygging av baderom er lastet opp på Boligmappa.no

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Montering av skyvedørsgarderobe på soverom og i gang utført av Enklere Bolig AS, faktura lastet opp på Boligmappa.no. Montering av skyvedørsgarderobe på barnerom utført av JM. Elfa-garderobesystem montert i garderobe, på barnerom, i gang og i bod ved egeninnsats. Hjuloppheng i bod montert ved egeninnsats.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Det var noen mindre sprekker i overgangen mellom tak og vegg, som ble meldt inn og utbedret av utbygger i forbindelse med 1-årsbefaringen. Utbedringen bestod av fuging og maling. I tillegg utbedret utbygger knirking i gulv etter 1-årsbefaringen. Det har ikke vært ytterligere problemer knyttet til disse forholdene i etterkant.

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. JM og Ferd bygger på nabotomtene.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / 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 2023. Leiligheten beliggende i byggets 1. etg. med tilgang via felles trappoppgang eller heis. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål- og betongkonstruksjon, kledd utvendig med tegl og liggende trepanel. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie. Etasjeskille er i betong. Vindu og balkongdør med 3-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: 15
TG-1: 1
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: 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 ikke ved salg:
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Vegghengte TVer, TV-skap i stue og TV-fester
- Vegghengte bokhyller på barnerom
- Vegghengt støvsuger og støvsugerfeste
- Kjøleskap i skyvedørsgarderobe

Følgende hvitevarer medfølger ved salg:
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn
- Stekeovn
- Kombiskap (kjøl og frys) på kjøkken
- Platetopp

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.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B

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
Boligen varmes opp med vannbåren varme fra radiatorer, tilknyttet fellesanlegg. Varmtvann kommer fra fellesanlegg i sameiet.

Det er ellers varmekabler i badegulvet.

Leiligheten har balansert ventilasjon og det ble utført service på anlegget i 2026.

Sikringsskapet har automatsikringer. Den elektriske installasjonen er fra 2023 og er fortsatt under garanti.

Komfyrvakt og Aquastop er montert på kjøkkenet.

Info strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 527 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale per 24.11.2025 om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 429,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer blant annet kommunale avgifter, oppvarming, varmtvann, garasjeplass, el-bil lading, TV/bredbånd, bygningsforsikring, medlemsavgift huseierforening, forretningsførsel samt drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer og tekniske anlegg. Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnader: kr. 5 922,50,-
Bredbånd kr. 236,-
Etterslep: Medlemsavgift Huseierforening: kr. 100,- fra 01.10.2026

Medlemsavgift Huseierforening: kr. 270,-.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

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

El-bil lading fra Current, eget strømforbruk.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 869 822,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 479 289,- pr. 2024

Sameiet

Navn og orgnr.
Bergerløkka Hus 17-22 Boligsameie, orgnr. 932528592

Om sameiet
Sameiets navn er Bergerløkka Hus 17-22 boligsameie.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 27.10.2023. Eiendommen omfatter gnr. 32, bnr. 290 i Asker kommune.

Sameiet er et kombinert sameie som består av:
Snr. 1-96 som er 96 boligseksjoner (boligseksjonene)
Snr. 97 næringsseksjon for boder (bodseksjonen)
Snr. 98 næringsseksjon for bilparkering (bilparkering eller bilparkeringsseksjonen)
Snr. 99-105 næringsseksjoner for MC-parkering (MC-parkering eller MC-parkeringsseksjonene)

Forretningsfører er OBOS.

Saker fra årsmøtet 2026:
Aircondition/varmepumpe:
Forslag om å tillate aircondition/luft-til-luft varmepumpe etter skriftlig søknad og forhåndsgodkjenning fra styret. Det er foreslått krav til blant annet plassering, utforming, støynivå på maks. 50 dBa og vibrasjonsdemping.

Oppbevaring i garasje:
Forslag om å tillate oppbevaring av sykkelstativ og lastestativ på den enkelte garasjeplass. Styret støtter ikke forslaget, blant annet på grunn av innfesting i vegger og hensynet til parkerings- og manøvreringsareal.

Ladeskap for sykkelbatterier:
Forslag om å redusere årlig leie fra kr 840 til kr 400. Styret støtter ikke forslaget og ønsker å se an bruken gjennom 2026. Totalt 18 ladebokser er etablert til en samlet kostnad på kr 46 987.

Vannreduserende tiltak:
Forslag om innkjøp og distribusjon av vannbesparende stråleregulatorer. Sameiets årlige vannforbruk er opplyst å være over 10 000 kubikkmeter, med en kostnad på over kr 700 000. Styret ønsker først å kartlegge interessen blant beboerne.

Røyking:
Forslag om endring av husordensreglene ved å fjerne teksten om oppmerkede røykeplasser, da slike plasser ikke finnes i sameiet.

Ventilasjon og inneklima:
Forslag om å justere temperaturen i ventilasjonssystemet til 21 °C vinterstid og 19 °C sommerstid. Styret støtter ikke at årsmøtet fastsetter en bestemt temperatur, og er i dialog med Billingstad Energi om videre utredning av sentralfyringsanlegget.

Dekk- og bilutstyrhotell:
Forslag om å etablere et felles dekkhotell i boder under hus 21, med en bevilgning på inntil kr 100 000 til kjøp av inntil tre boder og tilrettelegging. Styret støtter ikke forslaget, blant annet på grunn av kostnader og brannsikkerhet.

Styrets arbeid seneste år:
Ventilasjon og varme:
Utfordringer med ventilasjonsanlegget er fulgt opp, og det er bestilt løsning for fjernovervåking.

Varmepumpesystemet ble skiftet våren 2025, noe som har gitt mer stabil varmtvannsleveranse. Dusjbatterier er også skiftet etter reklamasjoner.

Elbillading:
Problemer med ladeanlegget er fulgt opp med Current. Unødvendige filer fra tidligere ladeleverandør er fjernet og firmware på Vestel-laderne er oppgradert.

Reklamasjoner:
Styret har fulgt opp feil ved ytter- og boddører, vanninntrenging i garasje og mulig manglende branntetting mellom el-skap og sikringsskap. Flere dørmotorer er skiftet.

Brannsikring:
Det er gjennomført brannøvelse med 79 deltakere, inngått avtale om årlig kontroll av slokkeutstyr og skiftet defekte branndetektorer.

HMS:
Styret har deltatt på HMS-kurs og gjennomført regelmessige vernerunder med fokus på frie rømningsveier. Defekte ledelys er skiftet, og lekeapparater på fellesområdet er kontrollert.

Fellesområder:
18 ladeskap for sykkelbatterier er installert, hjertestarter er plassert i Bergerekra 3, utegrill er montert og det er etablert nytt skilt for møteplass ved brannevakuering.

Tekniske anlegg og kostnadsdeling:
Det er installert målere for varmtvann og varme knyttet til Hus 23, slik at kostnader i større grad fordeles etter faktisk forbruk. Sameiet fikk dekket ca. kr 450 000 for fellesanlegg i 2025.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for leilighet pr. 31.12.2025.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 707,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr 1 107 708,-.

Årets resultat er foreslått overført til egenkapital og årsregnskapet ble godkjent på årsmøtet i 2026.

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 1 488 804,-.

Budsjettet for inneværende år er basert på uendrede felleskostnader. Det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold. Husk pose og båndtvang. Ikke tillatt med lufting på indre gårdsrom og lekeplass. Gårdsrom skal brukes til fritidsaktiviteter for barn og voksne.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 92872388

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 606 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!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen og underjordisk garasje datert 11.12.2025.

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.

Det er ingen avvik fra godkjente byggetegninger til dagens planløsning.

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 via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av Kommuneplan for Asker 2023–2035, vedtatt 13.06.2023. Eiendommen ligger innenfor et delareal på 5 607 kvm, som i kommuneplanen er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, område BS9. Det samme arealet omfattes av bestemmelsesområde #7 – prioritert vekstområde og #8 – nullvekst nord, med bestemmelser knyttet til blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

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

Gjeldende reguleringsplan er områderegulering for Vestre Billingstad, plan-ID 02202014003, vedtatt 31.01.2018.
Av eiendommens areal omfattes 5 606 kvm av reguleringsformålet boligbebyggelse – blokker, felt B3. Planrapporten angir i tillegg et bestemmelsesområde for utforming på 5 607 kvm.

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

Planrapporten viser ingen reguleringsplaner under arbeid på eiendommen eller i nærheten på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Det er heller ikke registrert treff på blant annet bebyggelsesplaner eller midlertidige forbud.

Selger opplyser å ha mottatt nabovarsel i forbindelse med planlagt bygging på naboeiendommen. Selger kjenner for øvrig ikke til andre planer eller endringer hos naboer eller i nærområdet som kan ha betydning for eiendommen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

11.10.1972 – Dok.nr. 413136 – Bestemmelse om vannledning, bebyggelse og benyttelse

Dokumentet er en eldre avtale fra 1972 knyttet til utvikling og bruk av deler av området på Vestre Billingstad. Avtalen inneholder blant annet bestemmelser om vannledning, bebyggelse og benyttelse av eiendommen. Dokumentet er senere overført fra gnr. 32, bnr. 290 og gjelder flere eiendommer. Det er tinglyst påtegning om at punkt 6 i avtalen er opphørt for enkelte andre eiendommer.

Meglers kommentar:
Servitutten er av eldre dato og stammer fra før dagens utbygging og seksjonering av området. Den er videreført på seksjonen som følge av at den opprinnelig var tinglyst på hoved-/utbyggingseiendommen. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med dokumentets fulle innhold.

14.08.2002 – Dok.nr. 23821 – Bestemmelse om vei og ledninger

Avtalen gir rettigheter knyttet til vei samt etablering og fremføring av nødvendige vann- og avløpsledninger. Dokumentet åpner blant annet for tilknytning til eksisterende anlegg og fremføring av nødvendige installasjoner over berørte eiendommer. Kostnader til etablering, vedlikehold og eventuell omlegging av anlegg bæres etter avtalens bestemmelser av den som utøver rettigheten.

Meglers kommentar:
Dette er en eldre infrastrukturservitutt knyttet til vei, vann og avløp i området. Servitutten er overført fra hoved-/utbyggingseiendommen og må ses i sammenheng med den senere utbyggingen av Vestre Billingstad.

19.04.2018 – Dok.nr. 670520 – Adkomstrett for allmennheten

Allmennheten er gitt ferdselsrett til fots og på sykkel over nærmere angitt del av eiendommen. Området hvor ferdselsretten gjelder er angitt på kart som følger erklæringen. Servitutten kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes samtykke.

Meglers kommentar:
Rettigheten innebærer at deler av området er tilgjengelig for alminnelig ferdsel til fots og på sykkel. Dette er en del av den planlagte infrastrukturen og tilgjengeligheten i utbyggingsområdet Vestre Billingstad.

10.10.2019 – Dok.nr. 1197274 – Bestemmelse om nettstasjon

Netteier, i dag Elvia AS, er gitt stedsevarig rett til plassering, drift, vedlikehold og fornyelse av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg. Netteier har også nødvendig adkomstrett over eiendommen.

Det gjelder begrensninger for bebyggelse, beplantning og terrengarbeider i nærheten av anlegget. Byggetiltak nærmere enn 5 meter krever skriftlig tillatelse fra netteier, og byggetiltak tillates ikke nærmere nettstasjonen enn 1,5

meter.

Meglers kommentar:
Servitutten sikrer Elvias rettigheter knyttet til områdets strømforsyning. Bestemmelsene vil først og fremst være relevante ved eventuelle fremtidige bygge- eller terrengarbeider i nærheten av nettstasjonen/kabelanlegget.

17.08.2020 – Dok.nr. 2878190 – Bestemmelse om vann og avløp

Asker kommune er gitt rett til å ha kommunale VA-ledninger liggende på eiendommen, samt rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av anleggene. Kommunen har nødvendig adkomst for ettersyn, vedlikehold og arbeider. Det gjelder begrensninger på bygging og andre tiltak som kan skade eller vanskeliggjøre tilgang til ledningsanleggene.

Meglers kommentar:
Dette er en ordinær infrastrukturservitutt som sikrer kommunen tilgang til vann- og avløpsanleggene i området. Bestemmelsen kan begrense fremtidige tiltak direkte over eller i nærheten av aktuelle ledningstraseer.

05.11.2020 – Dok.nr. 3287379 – Avtale om felles infrastruktur

Avtalen mellom Asker kommune og Billingstad Energi gjelder samordning av vann- og avløpsrør og fjernvarmerør i Vestre Billingstad. Bakgrunnen er at VA- og fjernvarmerør enkelte steder ligger nærmere hverandre enn ordinære avstandskrav tilsier. Det er derfor fastsatt særskilte regler for vedlikehold, reparasjoner, varsling, ansvar og sikring av anleggene.

Meglers kommentar:
Avtalen er av teknisk karakter og regulerer forholdet mellom infrastrukturen for vann/avløp og fjernvarme. Den er først og fremst relevant for eiere og operatører av de aktuelle ledningsanleggene og ved fremtidige grave- og vedlikeholdsarbeider.

17.02.2021 – Dok.nr. 199333 – Bestemmelse om spillvann, drensvann og overvann

Asker kommune har rettigheter knyttet til spillvanns- og overvannsanlegg, herunder rett til rehabilitering og ombygging samt nødvendig adkomst for ettersyn og vedlikehold. Det kan ikke bygges eller gjennomføres tiltak som hindrer tilgang til anlegget eller medfører fare for skade. For hovedledninger med dimensjon opptil 500 mm er det angitt minimum 3 meters avstand til bebyggelse.

Kommunen skal etter arbeider sette berørte arealer i stand, og skader som påføres eiendommen i forbindelse med arbeidene skal erstattes.

Meglers kommentar:
Servitutten sikrer kommunens overvanns- og avløpsanlegg og kan ha betydning dersom det senere ønskes utført bygge- eller terrengtiltak i nærheten av ledningene.

17.06.2021 – Dok.nr. 732348 – Gjensidig adkomstrett gjennom garasjekjeller

Eiendommene gnr. 32, bnr. 104, 282, 285, 290 og 291, samt fremtidige eiendommer som fradeles disse, er gitt gjensidig adkomstrett gjennom garasjekjellerne på Bergerløkka. Rettigheten er etablert i samsvar med reguleringsplanen og godkjente rammetillatelser for bebyggelsen.

Meglers kommentar:
Rettigheten sikrer nødvendig kjøre-/adkomstforbindelse mellom garasjeanleggene i utbyggingsområdet og er en naturlig del av den felles parkerings- og adkomstløsningen på Bergerløkka.
16.09.2021 – Dok.nr. 1147482 – Bestemmelse om elektriske ledninger og kabler

Elvia AS er gitt stedsevarig rett til etablering, drift, vedlikehold og fornyelse av elektriske ledninger og kabler. Rettigheten omfatter også nødvendig transport og ferdsel i forbindelse med arbeid på anleggene. Det gjelder bestemmelser om byggeforbud og beplantning i nærheten av de elektriske anleggene.

Meglers kommentar:
Servitutten sikrer Elvias elektriske infrastruktur i området. Rettigheten er særlig relevant ved fremtidige bygge-, grave- eller beplantningstiltak i nærheten av kabeltraseene.

27.10.2023 – Dok.nr. 1197292 – Adkomstrett / midlertidig garasjeadkomst

Dokumentet gjelder seksjoneringen av Bergerløkka og tilhørende arealer. Seksjoneringen omfatter boligseksjoner med tilleggsarealer, herunder blant annet parkeringsarealer i garasje.

Det er særskilt tinglyst bestemmelse om at brannvesenets innsatstrapp midlertidig kan benyttes som garasjeadkomst.

Meglers kommentar:
Bestemmelsen gjelder en midlertidig løsning hvor areal avsatt til brannvesenets innsatstrapp kan benyttes som adkomst til garasje. Dokumentet er tinglyst på hoved-/utbyggingseiendommen og senere overført til seksjonen.

12.03.2024 – Dok.nr. 1205907 – Jordskifte, Vestre Billingstad

Dokumentet gjelder jordskiftesak 18-142893REN-JOOV/JLST for Vestre Billingstad. Jordskiftesaken

omfatter ny utforming av eiendommer og etablering av varige bruksrettigheter.

Jordskifteretten har blant annet fastsatt bruksordningsregler for arealer med felles bruk i utbyggingsområdet. Reglene omfatter blant annet adkomst, teknisk infrastruktur, fjernvarme, vann og avløp samt allmennhetens ferdsel.

Eiendommene som omfattes har blant annet gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg frem til kommunalt påkoblingspunkt, mens allmennheten er gitt ferdselsrett på blant annet private gatetun, gang- og sykkelveier, felles park- og grøntanlegg, lekeplasser, stier og andre fellesarealer.

Meglers kommentar:
Jordskiftesaken regulerer en rekke felles rettigheter og plikter for eiendommene på Vestre Billingstad og må ses som en del av den samlede organiseringen av det nye boligområdet. Bestemmelsene gjelder i hovedsak adkomst, fellesarealer og teknisk infrastruktur.

20.06.2024 – Dok.nr. 1593790 – Rett til bruk av sykkelverksted

Det er tinglyst rett til vask og stell av sykler i sykkelverksted som ligger på/tilhører gnr. 32, bnr. 291, seksjon 38.

Meglers kommentar:
Dette er en positiv rettighet for eiendommen og innebærer tilgang til sykkelverkstedet for vask og enkelt stell av sykler. Rettigheten følger eiendommen.

13.05.2025 – Dok.nr. 532917 – Adkomstrett, vedlikehold og parkering

Det er tinglyst en adkomstrett som hefter på gnr. 32, bnr. 294. Dokumentet inneholder også bestemmelser om vedlikehold og parkering.

Meglers kommentar:
Servitutten sikrer eiendommens rettigheter knyttet til adkomst og parkering over/ved gnr. 32, bnr. 294, med tilhørende regler om vedlikehold. Dette er en positiv rettighet som følger eiendommen.

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.

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: 0,68% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 062,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører OBOS megleropplysninger kr. 3 125,-
Utlegg avisannonsering ca. kr. 850,-
Utlegg foto - Interiør og fasade, drone og video SoMe (direkte utlegg selger) kr. 8 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. inkl. plantegning (direkte utlegg selger) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 362,- 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 26. august 2026

Ansvarlig megler
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 970 98 060

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







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

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





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

Vekslerfaret 4

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	**15 min** 1.3 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	**19 min** 1.6 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	**8 min** 0.7 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	**14 min** 1.2 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**2 min** 0.2 km
Holmen videregående skole 76 elever	**8 min** 0.7 km

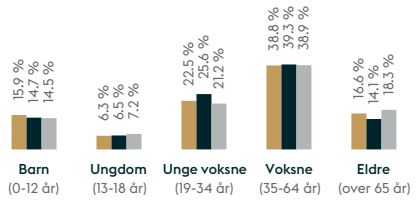
Offentlig transport

Nedre Berger Linje 250, 250N, 260E, 270	**4 min** 0.4 km
Billingstad stasjon Linje L1	**13 min** 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**22 min** 19.3 km
Oslo Gardermoen	**53 min**

Barnehager

V. Billingstad bhg. (1-5 år) 158 barn	**4 min** 0.3 km
Holmen barnehage (1-5 år) 78 barn	**8 min** 0.5 km
Vekstbarnehagen (1-5 år) 26 barn	**10 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	3 min
Mellom-Nes skole	14 min
Feel24 Billingstad	5 min
Nesbru Trim & Helse	12 min

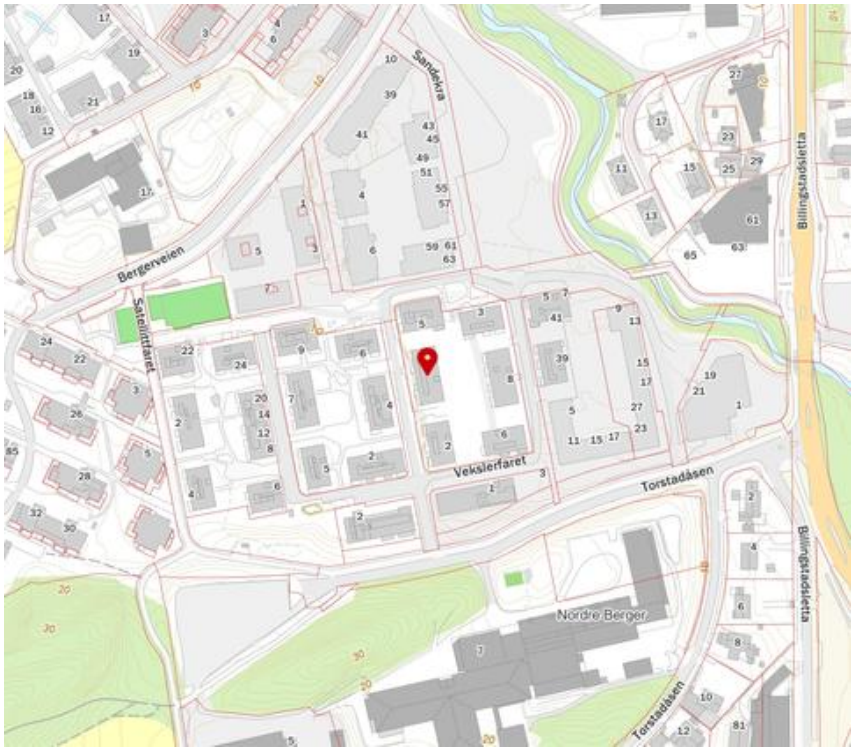
«Nærme til togstasjon, kjøpesentre og butikker, men ikke mye bilstøy.»

— 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

På Billingstad bor du rett ved naturskjønne Vestmarka, som byr på et variert utvalg av turstier, sykkelveier og skiløyper. Langs sjøen tar Kyststien deg videre til flotte rekreasjonsområder, idylliske badeplasser og naturreservater.





Fra boligen er det meget gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og tog med hyppige avganger. Nærmeste busstopp er Nedre berger ev. tog fra Billingstad togstasjon.

Fellesområdene til huseierforeningen er pent opparbeidet med volleyballbane, fotballbane og flere lekeplasser.



Vekslerfaret 4
1396 BILLINGSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2023
BRA:	126 m^2
BRA-i:	116 m^2
Rapportdato:	21.8.2026 (Gyldig til 21.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
15	1	0	0	2

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Vekslerfaret 4
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 i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

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	Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.8.2026

Rapportdato
21.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Øyvind Jia-Chen Åslie** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Martha Stisen Åslie** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring med visuell kontroll. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vekslerfaret 4, 1396 Billingstad**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	32	Bruksnr:	290	Festenr:	
Seksjonsnr:	16	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0104		
Byggeår:	2023						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:
Moderne bygg fra 2023. Leiligheten beliggende i byggets 1. etg. med tilgang via felles trappoppgang eller heis. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål- og betongkonstruksjon, kledd utvendig med tegl og liggende trepanel. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie. Etasjeskille er i betong. Vindu og balkongdør med 3-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)
1. etasje	**116**	**116** Romfordeling: Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue og 3 soverom.	**0**	**0**	**26**
Kjeller	**10**	**0**	**10** Romfordeling: 2 kjellerboder.	**0**	**0**
Totalt m²	**126**	**116**	**10**	**0**	**26**

Kommentar til arealberegning

Det følger med to kjellerboder merket med "H0104 - Bod nr. 18" og "H0104 - "Bod nr. 19", begge på ca. 5 m2 hver. Det er etablert en vestvendt terrasse med tilgang fra stue på ca. 16 m2, og en nord-østvendt terrasse med tilgang fra kjøkken på ca. 10 m2. Sykkelstativer utendørs, felles sykkelparkering og smørebod i kjeller. Parkeringsplass merket med nr. 222 i felles parkeringsanlegg i kjelleren, med el-billader. Flere gjesteparkeringsplasser i sameie.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Terrasse
Det er etablert en syd-vestvendt terrasse med tilgang fra stue på ca. 16 m2, og en nord-østvendt terrasse med tilgang fra kjøkken på ca. 10 m2. Terrassen mot nord-øst er bygd på betongsåle mens terrassen mot sydvest er bygd på grunn. Uteplassene er dekket med impregnerte terrassebord. Det er installert strøm og utelys.	
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

Leiligheten har to terrasser; en syd-vestvendt på ca. 16 m² med tilgang fra stue, og en nord-østvendt på ca. 10 m² med tilgang fra kjøkken. Terrassen mot nord-øst er bygd på betongsåle, mens terrassen mot syd-vest er bygd på grunn, begge dekket med impregnerte terrassebord. Det er installert strøm og utelys. Terrassene ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og det er ikke gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår.

6.2 Vinduer og dører — TG-0

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører med profilerte dørblader, dør med glassfelt mellom entre/gang og kjøkken.	
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

Vinduer og balkongdør har 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Boligen har lyd- og brannisolert inngangsdør med kikkhull, samt innvendige dører med profilerte dørblader. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er godt innenfor forventet levetid. Det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår.

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-0

Type	**Støpt gulv på grunn**

Resultat skjevhetsmåling

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

Stue – ca. 2 mm
Entre/gang - ca. 2 mm
Soverom 1 – ca. 1 mm

Oppsummering	TG-0

Etasjeskillet er utført i betong med støpt gulv på grunn. Det er foretatt skjevhetsmålinger i stue, entre/gang og soverom, som viser høydeforskjeller på henholdsvis ca. 2 mm, 2 mm og 1 mm mellom høyeste og laveste punkt. Målingene ligger godt innenfor normale toleranser, og det er ikke registrert avvik.

6.5 Kjøkken — TG-0

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med beige glatte fronter. Kjøkkenøy med underskap. Innredningen består av høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i sort rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert både komfyrvakt (integrert i avtrekk) 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-0

Kjøkkeninnredningen har beige glatte fronter og består av høyskap, over- og underskap samt kjøkkenøy med underskap og lys under overskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i sort rustfritt stål og ettgreps svingbart blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer, samt komfyrvakt og aquastopp montert. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Kjøkkenet fremstår i god 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**

Oppsummering avtrekk	TG-0

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk over stekeområdet og integrert komfyrvakt. Det er ikke registrert avvik ved avtrekket.

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?	**Nei**
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 2023. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder, og anlegget har tilfredsstillende lufting over tak. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke utført arbeider på anlegget etter oppføring. Det er ikke registrert avvik.

6.8 Vannledninger TG-0



Rørfordelerskap med stoppekran for varmt og kaldt vann plassert i vegg på bad/vaskerom.

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 plastrør i rør-system, som er en moderne og robust løsning. Røranlegget er fra byggeåret 2023, og det er ikke registrert arbeider utført etter dette. Det er montert fordelerskap uten registrerte avvik, og synlige rør har tilfredsstillende isolering. Det ble ikke påvist redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerer som forutsatt. Anlegget vurderes å ha kort alder og normal forventet funksjon.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap på soverom 2.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Beskrivelse	
Nyere elektrisk installasjon fortsatt under garanti.	
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 kontrollerbart**
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

Den elektriske installasjonen er fra 2023 og fortsatt under garanti. Det ble montert flere stikkontakter etter behov i 2025. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette. Samsvarserklæring og kursfortegnelse foreligger. Berederens plugg var ikke kontrollerbar. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

6.10 Vannbåren varme — TG-0



Rørfordelerskap til vannbåren varme plassert i vegg på bad/vaskerom.

Type anlegg	**Radiatorer**
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-0**

Boligen har vannbårent varmeanlegg med radiatorer fra byggeåret 2023. Det er ikke påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger og ventiler, og det er ingen tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv. Eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget, og det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår. Anlegget vurderes å være i normal og forventet stand ut fra alder.

6.11 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.

6.12 Ventilasjon TG-0

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2023**
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-0**

Leiligheten har balansert ventilasjon som var ny i 2023, og det er utført service på anlegget i 2026. Aggregatet har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter. Alle rom har tilfredsstillende tilluft og avtrekk, og det er ikke observert tegn til redusert eller manglende funksjon. Anlegget fremstår i god og normal stand.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom. TG-0



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (soverom 3) viser normale fuktverdier.



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, vegghengt klosett og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Benkeplate i laminat, veggskap og opplegg vaskemaskin. 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-0**
Veggene på badet har flisbelagt overflate. Vindu og dør er ikke plassert i våtsone. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflaten fremstår i god stand og i samsvar med byggeår.	

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-0**
Gulvet har flisbelagt overflate. 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. Overflaten fremstår i god stand og i tråd med forventet tilstand for byggeåret.	

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**



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

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-0**

Badet har plastsluk og smøremembran som tettesjikt under flis, med dokumentert utførelse. Det er tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon av sluket, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade. Tettesjiktet har heller ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-0**

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne/dusjvegger, baderomsinnredning med servant og klosett. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Klosettet har ikke innebygd sisterne. Sanitærutstyret fremstår i normal og alderstilpasset stand.

Ventilasjon

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

Oppsummering ventilasjon **TG-0**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekkets funksjon.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er av nyere årgang, med dokumentert utførelse. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

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

Det ble foretatt fuktmåling med Protimeter MMS3, både med pigg og som måling av relativ fuktighet, samt søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det ble i tillegg utført fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsonen på våtrommet. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved noen av målingene. Hulltaking fra tilstøtende rom er vurdert som unødvendig, da våtrommet er av nyere årgang med dokumentert utførelse.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-0**

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt/membran vurderes derfor som tilfredsstillende. Det er ikke registrert manglende dokumentasjon for badet.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Martha Stisen	9578-5993-4-3288130	2026-08-16 22:33:48
Øyvind Jia-Chen Åslie	9578-5998-4-3361412	2026-08-16 22:25:41

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
16. aug. 2026

Oppdragsnummer
33-0183/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vekslerfaret 4, 1396 BILLINGSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Martha Stisen Åslie, Øyvind Åslie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. desember 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: 93455093
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dusjbatteriet på badet ble byttet av utbygger/rørlegger som reklamasjonssak. Såpedispenserholder montert i dusjsonen ved boring i fliser. Skruehull ble forseglet med våtromssilikon ved montering. Ingen kjente lekkasjer eller problemer i eiertiden.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke blitt fornyet eller oppgradert

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er oppført av utbygger. Oppbygging av baderom er lastet opp på Boligmappa.no

---

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?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av skyvedørsgarderobe på soverom og i gang utført av Enklere Bolig AS, faktura lastet opp på Boligmappa.no. Montering av skyvedørsgarderobe på barnerom utført av JM. Elfa-garderobesystem montert i garderobe, på barnerom, i gang og i bod ved egeninnsats. Hjuloppheng i bod montert ved egeninnsats.

---

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Det var noen mindre sprekker i overgangen mellom tak og vegg, som ble meldt inn og utbedret av utbygger i forbindelse med 1-årsbefaringen. Utbedringen bestod av fuging og maling. I tillegg utbedret utbygger knirking i gulv etter 1-årsbefaringen. Det har ikke vært ytterligere problemer knyttet til disse forholdene i etterkant.

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?

Nei

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?

Nei

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: JM og Ferd bygger på nabotomtene.

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

Nei

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 33-0183/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Øyvind Jia-Chen Åslie	**2026-08-16**	**Martha Stisen**	**2026-08-16**

Identifikasjon

Øyvind Jia-Chen Åslie

Identifikasjon

Martha Stisen

Signicat

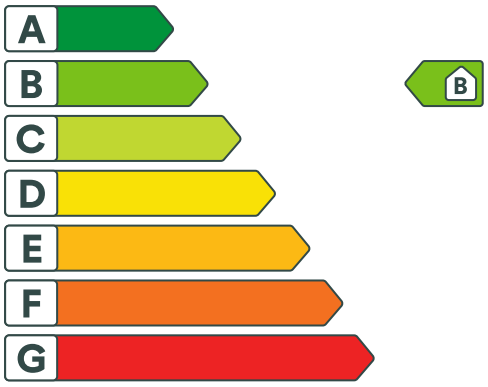
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Vekslerfaret 4, 1396 BILLINGSTAD	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329925**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300857669**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **290**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
78,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
85,66 kWh/m²	**13 325 kWh**

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

Deres ref.: 33-0183/26 . Vår ref.: 6757-1-016 Dato: 18.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bergerløkka Hus 17-22 Boligsameie
Organisasjonsnr:	932528592
Seksjonseier:	Åslie, Martha Stisen
Medeier:	Åslie, Øyvind Jia-Chen
Leilighetsnummer:	016
Adresse:	Vekslerfaret 4, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	32
Bnr.	290

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92872388.
- 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.

84 plasser for bil ligger i en egen næringsseksjon nr. 98. Eies med 1/84 del av snr 98 pr. plass. 4 MC plasser er seksjonert som egne næringsseksjoner. Parkeringsplass kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Bergerløkka hus 17-22 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. Etter at siste byggetrinn på Bergerløkka er overlevert kan eierandel i sameiet også selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad. Parkeringsplassene kan kun leies ut til de som den også kan selges til. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Leiekostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.
BODER: Hver boligseksjon har en bod seksjonert som tilleggsdel til seksjonen. I tillegg er det ekstra boder i en egen næringsseksjon nr. 97. De som har kjøpt ekstra bod eier en ideell andel av snr. 97. En ideell eierandel i bodseksjonen kan kun selges eller leies ut sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i eierseksjonssameiet.
BERGERLØKKA HUSEIERFORENING: Alle boligseksjoner i sameiet har pliktig medlemskap i huseierforeningen. Foreningen drifter felles veier, parkeringsplasser, grønt- og lekeareal, storstua og gjesterom i Bergerløkka Hus 10-16 Eierseksjonssameie. Kontingenten er inkludert i felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 428,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 922,50	
Bredbånd	236,00	
Etterslep: Medlemsavgift Huseierforening		100,00 fra 01.10.2026
Medlemsavgift Huseierforening	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:	1 144,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 707,-
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/Anne-Lise Olafsen, e-post: bergerlokkahus17-22@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

V E D T E K T E R

for

Bergerløkka Hus 17-22 boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Bergerløkka Hus 17-22 boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 27.10.2023.

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

Snr. 1-96	96 boligseksjoner (boligseksjonene),
Snr. 97	næringsseksjon for boder (bodseksjonen),
Snr. 98	næringsseksjon for bilparkering (bilparkering eller bilparkeringsseksjonen),
Snr. 99-105	næringsseksjoner for MC-parkering (MC-parkering eller MC-parkeringsseksjonene),

i eiendommen gnr. 32, bnr. 290, 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 bodseksjonen, bilparkeringsseksjonen og MC-parkeringsseksjonene 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 MC-parkeringsseksjonene og sameieandel i bilparkeringsseksjonen og bodseksjonen, 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.

(7) Videoovervåking i sameiets garasjeanlegg er tillatt. Området for overvåking er skiltet og merket i henhold til forskrift. Overvåking skjer i henhold til gjeldende lov og forskrift og retningslinjer fra Datatilsynet.
Opptak skal slettes senest én uke etter at opptakene er gjort. Hvis det er sannsynlig at opptaket vil bli utlevert til politiet i forbindelse med etterforskning av straffbare handlinger eller ulykker, kan opptakene oppbevares inntil 30 dager.

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 og boder

4-1 Organisering
Sameiets bilparkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 98.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Bilparkeringsplasser 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 Bilparkeringsseksjonens 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.

4-5 MC-parkeringsseksjonene
MC-parkeringsseksjonene kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Bergerløkka hus 17-22 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.

Etter at siste byggetrinn på Bergerløkka er overlevert kan MC-parkeringsseksjonene også selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet.

MC-parkeringsplassene kan kun leies ut til de som den også kan selges til.

4-6 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.

4-7 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 1-96 og i egen næringsseksjon nr. 97.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett
Bodene i næringsseksjonen 97 eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger JM Norge AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. En ideell eierandel i bodseksjonen kan kun selges eller leies ut sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter.

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) For hver bilparkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som Bilparkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort kostnadsbidrag. Hver MC-parkeringsplass skal betale ett kostnadsbidrag tilsvarende halvparten av en bilparkeringsplass.

Bilparkeringsseksjonen og MC-parkeringsseksjonene 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.

Bilparkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. Pkt. 11.

Bilparkeringsseksjonen og MC-parkeringsseksjonene skal ikke dekke andre felleskostnader enn det som er nevnt i 6-1 (2).

Næringsseksjonene som kun omfatter boder, er fritatt for felleskostnader.

(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 til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to 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.

(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 styrets leder og ett styremedlem 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 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 en stemme. Bilparkeringsseksjonen 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 17-22 Garasje- og bodsameie (bilparkering- og bodseksjonen)
(1) Parkeringskjeller består av 84 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/84 og av seksjonsnummer 98

25 ekstra boder er seksjonert som en egen næringsseksjon. Sameier som har ervervet bruksrett til ekstra bod, har en ideell eierandel som utgjør 1/25 og av seksjonsnummer 97

(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 bilparkeringsseksjonen og bodseksjonen.

(4) For Bilparkeringsseksjonen og bodseksjonen, Bergerløkka Hus 17-22 Garasje- og bodsameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere. Styret i Bergerløkka Hus 17-22 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 97 og 98, med mindre Bergerløkka Hus 17-22 Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Bergerløkka Huseierforening
(1) Bergerløkka Hus 17-22 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) Boligsameiet 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 Huseierforenings 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

Bergerløkka 17-22 Boligsameie

Husordensregler

Bergerekra 3

Thorvald Olsens Gate 5

Vekslerfaret 2

Vekslerfaret 4

Vekslerfaret 6

Vekslerfaret 8

Sist oppdatert 29.12.2023

Innledning og formål

For å beholde og utvikle et godt bomiljø i Bergerløkka 17-22 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 17-22.

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 17-22 Bs forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

Dette inneholder husordensreglene

Innledning og formål 2

For hvem og hvor reglene gjelder 2

Ved brudd på husordensreglene 2

1 Regler i leilighetene 4

1.1 Stilletider 4

1.2 Tidspunkt for støyende aktiviteter 4

1.3 Private arrangementer 4

1.4 Egne installasjoner er ikke tillatt 4

1.5 Dyrehold 4

1.6 Smartlås på inngangsdør til egen leilighet 4

1.7 Brannforebyggende sikkerhet 5

1.8 Eierskifte og/eller utleie 5

2 Balkonger, terrasser og fasade 5

2.1 Grill 5

2.2 Utendørs solskjerming (screens, markiser o.l) 5

2.3 Pynt, blomsterkasser o.l på gelender 5

2.4 Fasadeendringer 5

3 Regler på fellesområder innendørs 6

3.1 Hovedinngang 6

3.2 Skader på fellesområder 6

3.3 Oppbevaring i felles ganger og oppganger 6

3.4 Oppbevaring av barnevogner og sykler 6

3.5 Reparasjon av motorkjøretøy i garasjeanlegg 6

3.6 Boder 6

3.7 Overvåkingskameraer 6

3.8 Røyking 6

3.9 Nøkkelbrikke og nøkler 7

3.10 Dør- og postkasseskilt 7

4 Regler på fellesområder utendørs 7

4.1 Rene og ryddige fellesområder 7

4.2 Oppslagstavle 7

4.3 Risting/banking av tekstiler 7

4.4 Parkering 7

4.5 Avfallshåndtering 7

Annen praktisk informasjon 8

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** og **07**

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 regler kapitel 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.

Kameraovervåking i garasjeanlegget er tillatt

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 "Lås og nøkler".

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, "Postkasser/dørskilt". 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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Bergerløkka Hus 17-22 Bs.

Organisasjonsnummer: 932528592
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 30. mai kl. 20:00 til 2. juni kl. 20:00 og møtet ble avholdt 30. mai 2024, Læringsverstedet vestre Billingstad .

Antall stemmeberettigede som deltok: 46.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Lise Olafsen som møteleder.

Forslag til vedtak:
Lise Olafsen foreslås som møteleder

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 35
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen i ettertid

Forslag til vedtak:
Tone Hanstad velges

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 35
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 34
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 11

Transaksjon 09222115557519069336 Signert AO, TH

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

> Forslag til vedtak:
> Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 16
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsmelding

Årsmelding er vedlagt.

> Forslag til vedtak:
> Tatt til orientering
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Kameraovervåking av garasjeanlegget Bergerløkka hus 17-22

Fremmet av: Anne-Lise Olafsen

FORMÅL: Formålet med kameraovervåking i garasjen og dørene inn til garasjen er å ivareta beboernes og andres sikkerhet, forebygge og hindre farlige situasjoner og straffbare handlinger (innbrudd, tyveri, hærverk) samt å kunne dokumentere eventuelle hendelser overfor politiet om nødvendig. Kameraovervåking er i dag et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå formålet.

> Avstemning i saken:
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for saken: 25
Antall stemmer mot saken: 7
Antall blanke stemmer: 14
Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:

FORSLAG TEKST/VEDTEKTER: «Videoovervåking i sameiets garasjeanlegg er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes automatisk etter 7 dager. Opptak kan kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri eller andre straffbare forhold.»

Dersom forslaget vedtas, må styret innhente tilbud fra leverandører.

Forslag til vedtak 2:
Sameiet Bergerløkka Hus 17-22 installerer videoovervåking i eget garasjeanlegg.

Forslag til vedtak 3:
Sameiet Bergerløkka Hus 17-22 installerer videoovervåking i garasje og supplere med ett kamera inn for garasje døren slik at kamera ser samtidig gangen inn fra garasjen og døren inn til bodarealet.dørealet.

Antall stemmer for vedtak 1: 14
Antall stemmer for vedtak 2: 4
Antall stemmer for vedtak 3: 8
Antall blanke stemmer: 14

Forslag 1 fikk flest stemmer og ble vedtatt

7. Kameraovervåking av felles arealer i bodene

Fremmet av: Trond Hanssen

Forslag til tilleggstekst i pkt. 4-2 Boder:

Forslaget er ment å virke preventivt med tanke på innbruddsforsøk som allerede har skjedd i Vekslerfaret 2. Overvåkingssyetemet må ha kapasitet til å lagre opptak i noen dager.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget siden det er ivaretatt i forrige sak.

Forslag til vedtak:
✕ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 23
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Endring i vedtekter

Som følge av forrige saker må sameie vedta vedtektsendringer.

Styrets innstilling
Styret støtter forslag

Forslag til vedtak:
Videoovervåking i sameiets garasjeanlegg og i gangen i fra garasjen er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes automatisk etter 7 dager. Opptak kan kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri eller andre straffbare forhold.

Transaksjon 09222115557519069336 Signert AO, TH

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24
Antall stemmer mot vedtaket: 7
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Sykkelbod i hus 20 - utrygghet

Fremmet av: Malene Walderhaug Moholt

Sykkelbod i hus 20 har mange tilgang til, noe som også har resultert i at mange har tilgang til hus 20 generelt. Dette skaper utrygghet blant beboere, da uønskede gjester kan komme seg inn i trappeoppgangen.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Adgang til sykkelbod bør begrenses til kun sykkelbod. Det vil si at de som ikke tilhører hus 20 bør kun ha muligheten til å komme seg inn i sykkelbod fra døren ved siden av hoveddøren nede til hus 20. Døren som er fra sykkelbod og til gangen der bodene er bør ha adgangsbrikke som kun fungere for beboere i hus 20.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27
Antall stemmer mot vedtaket: 8
Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Bytte elbilading leverndør

Fremmet av: Pawel Franciszek Syslo

Mer-avtale: 39 kr per måned med 10% påslag på strømprisen. Fastpris som settes manuelt. Nå: 2 kr per kilowattime (kWh).

Current-tilbudet: 59 kr per måned med 8% påslag på strømprisen. Tilbys til spotpris.

I tillegg tilbyr Current et maskinvareuavhengig styringssystem, noe som kan føre til besparelser senere med tanke på drift, reparasjon eller bytte av ladere.

I dag betaler en beboer gjennomsnittlig (150kWt) 339 kr per måned med Mer-avtale (39 kr fastpris + 300 kr for strømforbruk). Med Current-tilbudet og en gjennomsnittlig strømpris fra april 0,85 kr per kWh, kan kostnaden være så lav som 189 kr per måned (59 kr fastpris + 130 kr for strømforbruk).

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Samele sier opp avtale med Mer og signerer nye med Current

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25
Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 18
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Regulere sentralvarme (tilluft) i bygg 17-22

Fremmet av: Katarina Margrete O. Eide

Hei! I bygg 17-22 kommer det tilluft ut til leilighetene som måler 22-23 grader. Dette er en temperatur som oppleves noe varmt for enkelte beboere, spesielt i leilighetene som ligger midt i bygget (får varme fra andre leiligheter over og under). Selv når radiator er skrudd av, måles det fortsatt 22-23 grader i leiligheten. Det har også tilkommet temperaturer opp mot 26 grader selv om radiator har vært skrudd av. I dag 2 Mai har det tilkommet temperatur på 24, 7 grader selv med terrassedør på vidt gap i noen timer + radiator slått av. Mitt forslag er å senke temperaturen på tilluften med 1-2 grader, da man selv kan benytte seg av radiatoren om det oppleves for kaldt. Det er umulig å få det kjøligere selv med lufting, men fullt mulig å få det varmere. Radiatorene har regulering fra 0-5, noe som gir mer enn nok rom for å få ønsket temperatur selv om tilluften eksempelvis ligger på 20-21 grader. JM skriver at: «Til info er anbefalt innetemperatur 20–22 °C.» Dette er ikke i samsvar med de temperaturene som har blitt målt over lengere perioder, se vedlegg.

Jeg har fått vite at enkelte byggetrinn på Neselva har et panel i hver enkel leilighet hvor man kan regulere temperaturen på både sentralvarmen som føres inn i leiligheten (tilluft) og slik som oss, regulering på radiator. Dette har ikke bygg 17-22 på bergerløkka, noe som gjør at vi må tenke på best mulig løsning for temperatur hos alle beboere- slik at de trives i sin leilighet.

Vedlegg er av:

-JM sitt svar på temperatur i leilighet.

-Skjermbilde av gjennomsnittstemperatur for den siste uken.

-Vedlagt fil over temperaturer i leilighet Mars 2024.

Styrets innstilling
Styret støtter forslag 2

Avstemning i saken:
✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 23
Antall stemmer mot saken: 10
Antall blanke stemmer: 13
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Senke temperatur på tilluft fra sentralvarmeanlegg og heller regulere ønsket temperatur med radiator.
✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:
Sette temperaturen til 20 grader for alle hus
✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 17

Transaksjon 09222115557519069336 Signert AO, TH

Antall stemmer for vedtak 2: **8**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styret ønsker å være minimum 5 medlemmer og 2 vara. Styret har mottatt 2 kandidater en vara og ett styremedlem. Styret mangler fortsatt ett styremedlem og en vara. Styret ser behov for juridisk kompetanse om det fins i sameiet, ikke nødvendigvis som medlem men som rådgiver.

Innstilling
Styret støtter begge to kandidater.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Trond Knapstad (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trond Knapstad

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tor Olafsen (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Olafsen

Protokollen signeres av:

Møteleder: Lise Olafsen /s/

Protokollvitne: Tone Hanstad /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6757
BERGERLØKKA HUS 17-22 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BERGERLØKKA HUS 17-22 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 28. april kl. 18:00 og lukker 1. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6757

Det holdes også et frivillig møte 28. april kl. 18:00 , Læringsverkstedet Vestre Billingstad..

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Fysisk beboermøte:

Det vil bli avholdt fysisk beboermøte 28.april klokken 1800 på Læringsverkstedet Vestre Billingstad.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Aircondition
7. Tillatelse til oppbevaring av lastestativ og sykkelstativ på garasjeplass
8. Justering av leiepris for batteriskap
9. Vannreduserende tiltak
10. Endring av husordensreglene Punkt 3.8 Røyking

11. Justering av ventilasjonstemperatur og inneklima
12. Etablering av felles dekk- og bilutstyrhotell
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BERGERLØKKA HUS 17-22 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

Anne-Lise Olafsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Tone Hanstad og Tobias Reitan foreslås

Forslag til vedtak

Tone Hanstad og Tobias Tajet Reitan er valgt.

Sak 3

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 4

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.

Vedlegg
1. 6757 Regnskap med balanse.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås fra 275 000 til kr 288 500.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 288 500,-

Sak 6

Aircondition

Forslag fremmet av:
Pawel Franciszek Syslo

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens husordensregler punkt 1.4 fastslår at egne installasjoner ikke er tillatt, herunder aircondition/varmepumpe.

Samtidig har behovet for kjøling økt de senere årene som følge av høyere sommertemperaturer og hyppigere heteperioder. Flere seksjonseiere opplever betydelige utfordringer knyttet til inneklima i sommermånedene, særlig i leiligheter med mye solinnstråling.

Moderne luft-til-luft-varmepumper og airconditionanlegg kan installeres på en måte som ikke påvirker byggets ventilasjonssystem i større grad enn åpne vinduer.

Saken gjelder derfor om sameiet skal åpne for installasjon av aircondition/varmepumpe, samt hvilke krav som eventuelt skal stilles til forhåndsgodkjenning.

En eventuell åpning for slike installasjoner forutsetter endring av husordensreglene punkt 1.4, samt en presisering av at tiltaket omfattes av vedtektenes § 3-1 (4) om krav til forhåndsgodkjenning.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag om installasjon av aircondition/luft-til-luft varmepumpe under forutsetning av at følgende kriterier for godkjenning er tilstede:

1. Utforming og farge

Utendørsenhet skal ha en mørk farge og utforming som i størst mulig grad harmonerer med byggets fasade, slik at visuell påvirkning minimeres. Utedel skal plasseres på terrassegulv.

2. Støynivå og vibrasjoner

Anlegget skal være av en støysvak type, med et maksimalt lydnivå på **50 dBa**. Utendørsenheten skal monteres med tilfredsstillende vibrasjonsdemping for å hindre overføring av støy og vibrasjoner til bygningskonstruksjonen og omkringliggende boenheter. Dokumentasjon fra leverandør skal fremlegges ved søknad.

3. Bruk av varmedel vinterstid

Varmedelen skal ikke benyttes i vinterhalvåret, da dette kan medføre isdannelse og avrenning som kan skade bygningsmassen eller være til ulempe for underliggende boenheter.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 1.4 endres slik at installasjon av aircondition/luft-til-luft varmepumpe tillates, forutsatt forhåndsgodkjenning fra styret.

Det presiseres at installasjon av aircondition/varmepumpe omfattes av vedtektene § 3-1 (4) og krever skriftlig søknad og godkjenning fra styret før arbeidet igangsettes.

Sak 7

Tillatelse til oppbevaring av lastestativ og sykkelstativ på garasjeplass

Forslag fremmet av:
Pawel Franciszek Syslo

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås å åpne for begrenset oppbevaring av bilrelatert tilbehør på den enkelte parkeringsplass i garasjeanlegget.

Forslaget gjelder spesifikt:

Sykkelstativ

Takstativ / lastestativ

Utstyret skal monteres på vegghengte stativ, over ladebokser, slik at det ikke beslaglegger gulvareal eller reduserer parkeringsarealet. Oppbevaringen skal ikke føre til at kjøretøy må stå utenfor oppmerket plass eller at tilstøtende plasser påvirkes.

Eksempel på løsning:

Thule Wall Hanger 9771

https://www.thansen.no/bil/utstyr/transportutstyr/lose-deler-og-tilbehor/thule-tilbehor/wall-hanger-thule-9771-t.sykler-holde

Formålet er å sikre en ryddig og kontrollert løsning som:

Utnytter veggareal uten å redusere parkeringskapasitet.

Gjør montering og demontering enklere.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Tilsvarende sak er tidligere nedstemt i årsmøtet 2025 med begrunnelse at styret ikke ønsker innfestning i tak og vegger i garasjeanlegget. Med hensyn på innfesting i vegger er det også påpekt at dette i praksis vil kunne medføre at biler ikke holder seg innenfor oppmålte områder (se gjeldende vedtekter), noe som gjør at manøvreringsområdet for biler blir redusert. I forslaget står det at utstyret i praksis ikke skal bygge mer ut fra veggen enn ladeboksen. Ladeboksen bygger ca 13 cm ut fra veggen. Stativet som utstyret er ment å henge på med referanse til forslaget, bygger imidlertid ca 30 cm ut fra veggen.

Det er ikke alle eiere som har tilgang til innfestning på vegg. Forslaget innebærer derfor en særordning for ca. 50% av de som disponerer en plass i garasjen. Styret viser også her til Eierseksjonsloven Kap. VI, §40, og mener at denne bestemmelsen kan komme til anvendelse. Bestemmelsen sier: "Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning"
.

Styret gjør det imidlertid igjen helt klart at en godkjenning til inngripen i vegg ikke vil bli gitt av det sittende styret. Det vises her til tidligere vedtak.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 4.4 endres med følgende nye ordlyd:

Det er kun lov å parkere motorkjøretøy på anviste plasser. Kun 1 bil og 1 MC eller 2 MC innenfor oppmerket plass.

Følgende gjenstander kan i tillegg oppbevares på den enkelte sameiers parkeringsplass: lastestativ og sykkelstativ.

Lastestativ og sykkelstativ kan monteres på vegghengte stativ, forutsatt at de plasseres slik at de ikke reduserer parkeringsarealet. I praksis skal utstyret ikke bygge mer ut fra veggen enn ladeboksen.

Oppbevaringen skal ikke medføre at kjøretøy står utenfor oppmerket plass eller påvirker naboplasser.

Det skal ikke oppbevares annet bilutstyr eller andre gjenstander på parkeringsplassene utover det som er nevnt her.

Vedlegg

2. 20260301_184533.heic

Sak 8

Justering av leiepris for batteriskap

Forslag fremmet av:
Pawel Franciszek Syslo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet har tidligere vedtatt en årlig leiepris på kr 840 for bruk av ladeskap til sykkel- og sparkesykkelbatterier. Leien inkluderer strøm.

Til sammenligning betaler bileiere ca. kr 150 per måned (kr 1 800 per år) for parkeringsplass. Et batteriskap utgjør imidlertid kun én hylleplass i et felles skap, med svært begrenset strømforbruk og betydelig lavere driftskostnad.

Dagens pris på kr 840 per år vurderes derfor som relativt høy sett opp mot både faktisk bruk og forholdsmessighet sammenlignet med bilkostnader.

For å sikre bedre balanse mellom pris og ytelse, samt bidra til høyere utnyttelse av ordningen, foreslås det å redusere leien til kr 400 per år.

Avtalens øvrige vilkår foreslås videreført uendret.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke saken og mener at Kr. 70,- pr måned (som ble vedtatt av årsmøtet i 2025) er en rimelig kostnad for å disponere sin egen ladeboks.

Investeringen i skapene som inneholder 18 ladebokser er 38 112.- + elektrisk installasjon på 8 875,-, Totalt 46 987,-

Prisen på 70,- pr. mnd. er inkludert ladestrøm

Frem til nå er kun 3 skap leiet ut. Styret ønsker å se an 2026 før det kan bli aktuelt å gjøre noe med prisen.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å redusere årlig leie for ladeskap fra kr 840 til kr 400 per år.

Endringen gjelder fra første avtaleperiode (1. april).

Avtalens øvrige bestemmelser videreføres uendret.

Styret gis fullmakt til å oppdatere avtalen og informere leietakerne.

Sak 9

Vannreduserende tiltak

Forslag fremmet av:
Pawel Franciszek Syslo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget gjelder innkjøp og distribusjon av vannbesparende stråleregulator (perlatorer). Dette er enkle enheter som reduserer vannmengden ved å blande inn luft, uten at det går utover komforten.

Kort oppsummert:

Sameiet har et vannforbruk på over 10 000 m³ i året, noe som koster oss mer enn 700 000 kr årlig.

Standard dusjhoder i leilighetene bruker ca. 18 liter/min. Stråleregulator kan redusere dette til 7 liter/min.

Selv en forsiktig anslått besparelse på 20 % vil bety ca. 142 000 kr spart hvert år.

Tiltaket kan gjennomføres for så lite som 11 520kr for hele sameiet, avhengig av valgt løsning.

https://www.bauhaus.no/regulator-neoperl-vannbesparende-pcw-02-t-dusj-7-l-min-2-stk

Investeringen kan være nedbetalt på bare en måned.

Jeg har lagt ved en oversikt over detaljer og kostnadsberegninger. Dersom du synes dette er et godt initiativ, håper jeg du vil støtte det.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke saken. Styret vil undersøke hvor mange som ønsker denne spareordningen. Dette gjøres på Vibbo. Styret kan etter å ha innhentet antall, gå til innkjøp av stråleregulatorer som overleveres til de som ønsker dette.

Depend opplyser at i overkant av 30 seksjonseiere allerede har fått nye blandebatterier hvor det er begrensning på vanntrykk/sparedusj. Styret er derfor usikre på hvor mange som ønsker å installere stråleregulatorer i tillegg.

Forslag til vedtak
Styret innfører strømsparende tiltak i form av stråleregulatorer, sørger for innkjøp og distribusjon til alle beboere, med anbefaling om installasjon. Frist settes til første styremøte etter årsmøtet.

Vedlegg
3. vann.pdf

Sak 10

Endring av husordensreglene Punkt 3.8 Røyking

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I sameiets Husordensregler er det i punkt 3.8 opplyst at det finnes oppmerkede plasser for de som røyker. Dette er ikke tilfellet, og teksten må derfor fjernes fra dokumentet

Forslag til vedtak

Det foreslås å slette teksten i Husordensreglene punkt 3.8 hvor det opplyses at de som røyker kan benytte oppmerkede plasser.

Sak 11

Justering av ventilasjonstemperatur og inneklima

Forslag fremmet av:
Pawel Franciszek Syslo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er registrert at ventilasjonssystemet er justert slik at innetemperaturen ligger rundt 23 °C, samtidig som målinger gjort i februar viser at relativ luftfuktighet i tilluften ligger mellom ca. 10–20 %.

Dette nivået er betydelig lavere enn anbefalt for et sunt inneklima. Faglige anbefalinger for boliger tilsier normalt en relativ luftfuktighet på ca. 30–50 %.

Med ventilasjonssystemet i bygget blir luften i rommene i praksis skiftet ut opptil omtrent hver tredje time. Når tilluften samtidig har svært lav luftfuktighet (10–20 %), betyr dette at selv om man lufter eller tilfører fuktighet, vil luften raskt bli tørr igjen. Resultatet er et nesten konstant behov for luftfukter eller lufting for å opprettholde et akseptabelt inneklima.

Kombinasjonen av høy temperatur (23 °C) og svært tørr luft kan føre til:

-Tørrhet i nese, hals og luftveier

-Irritasjon i øyne og hud

-Økt støv i luften

-Redusert søvnkvalitet

Flere beboere opplever derfor at det er vanskelig å sove uten å åpne vinduer, eller uten bruk av luftfukter.

Dette skaper også unødvendig energibruk. Når ventilasjonen holder temperaturen høy, må beboere som ønsker lavere temperatur lufte ut varme, i stedet for å kunne regulere temperaturen opp ved behov med radiatorer.

En lavere grunninnstilling på ventilasjonen vil gi mindre tørr luft og en mer balansert løsning: de som ønsker høyere temperatur kan bruke radiatorene, mens andre slipper å lufte ut varme for å få et komfortabelt inneklima.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget om at årsmøtet fastsetter en spesifikk temperatur i ventilasjonssystemet. Dette vil i praksis både være vanskelig og uhensiktsmessig. En eventuell justering av temperatur på tilluft måtte da i tillegg finne sted i et ekstraordinært årsmøte; noe som er svært lite hensiktsmessig.

Med hensyn på de momenter og konklusjoner forslagstiller har fremsatt kan ikke styret gå god for dette, da disse opplysninger ikke er verifisert med hensyn på vårt sameie.

I utgangspunktet skal det ikke være nødvendig å justere tilluftsemperaturen i anlegget, da sentralfyr-anlegget skal være tilstrekkelig dimensjonert for å ta høyde for større temperatur - svingninger. Det viser seg imidlertid at sentralfyr-anlegget, i særlig kalde perioder ikke leverer ønsket varmeregulering, og beboere melder om at de fryser. I enkelttilfeller må styret da justere opp tilluftstemperaturen.

Styret er i dialog med Billingstad Energi for en videre utredning om virkningsgrad og ønsket effekt, og regulering av sentralfyringsanlegget via radiatorene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret justere temperaturinnstillingen i ventilasjonssystemet til:

21 °C i vinterperioden

19 °C i sommerperioden.

Vedlegg

4. fukt.png

Sak 12

Etablering av felles dekk- og bilutstyrhotell

Forslag fremmet av:
Pawel Franciszek Syslo

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Sameiet har 86 parkeringsplasser, og flere beboere benytter i dag eksterne dekkhotell til en kostnad på ca. kr 1 700 per sesong. Jeg foreslår å etablere en intern løsning for oppbevaring av bildekk i noen av de 12 ledige bodene under hus 21.

Tiltaket baseres på bruk av eksisterende areal og enkel innredning med reolsystem og dekktralle. Dette krever ingen nybygg eller større bygningsmessige tiltak.

En felles løsning vil:

- redusere kostnader for beboere sammenlignet med eksterne aktører (over kr 1 000 spart per år)

- gi bedre kontrollert og samlet lagring

- skape en stabil inntektsstrøm for sameiet

Med en årlig leie på kr 1 000 per dekksett vil investeringen kunne tilbakebetales innen fem år ved fullt belegg. Ordningen vil deretter generere netto inntekter til sameiet.

Saken gjelder prinsippvedtak om etablering av ordningen og bevilgning av midler til oppstart. Detaljert gjennomføring og retningslinjer fastsettes av styret. Se vedlegg for mer detaljer.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke saken.

Styret har besluttet ikke til å ta initiativ til å forhandle eller forestå kjøp av bodmrådet med referanse til følgende:

- Det er ikke styrets oppgave å drive næringsvirksomhet.

- Tilbudet fra JM forutsetter kjøp av alle 12 boder.

- Eierseksjonsloven Kap VI, §40 lyder som følger: "Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning."

- Styret er i tillegg klar på at en investering på Kr. 300.000,- for boder til et fåtall sameiere med referanse til forslaget ikke er en forsvarlig disponering av sameiets midler til felleskapets beste.

- Styret har også etter mottatt forslag hatt kontakt med Asker og Bærum Brannvesen (ABBR) som er helt klare på at en etablering av dekkhotell med inntil 72 dekk plassert i et begrenset bodmrådet ikke er forsvarlig med hensyn på brannfare. Bygningen er ikke dimensjonert for brannbelastningen som er i et dekkhotell.

I tillegg er det strengere krav til bygget ved oppføring av dekkhotell enn i en bolig eller et kontorbygg da brannklassifiseringen av bodmrådet går fra normal til lager med høy brannbelastning. I TEK17 er det høyere krav til brannmotstand i veggene hvor det er forventet spesifikk brannenergi på over 400MJ/m².- Sprinkelanlegget vil ikke være tilstrekkelig for å håndtere en slik brann. Det må etableres et eget skumanlegg for i det hele tatt være i nærheten av å håndtere en brann i slike omgivelser. Ombygging til egne brann celler med tilhørende brannslukningsanlegg vil medføre betydelige kostnader. Å gjøre om deler av bygget for å kunne håndtere energien i et dekkhotell vil være søknadsliktig, men med tanke på hva resten av bygget brukes til, vil ABBR ikke anbefale en slik etablering.

ABBR har også vist til eksempler for hvor brann i dekkhotell kan utvikle seg med katastrofale konsekvenser og store utfordringer med hensyn på slukking..

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar å etablere felles dekk- og bilutstyrhotell under hus 21.

1. Styret gis fullmakt og pålegges å:

-Forhandle med utbygger om kjøp av minimum 3 boder til ca. kr 25 000 per bod

-Søke å sikre opsjon eller avtale om fremtidig kjøp av ytterligere boder

2. Det bevilges inntil kr 100 000 til:

-Kjøp av inntil 3 boder

-Innredning og tilrettelegging (reoler, traller mv.)

3. Videre kjøp av boder utover dette skal:

-kunne gjennomføres dersom kjøp av alle boder vedtas i separat sak på samme årsmøte eller

-fremmes som egen sak til årsmøtet,

-besluttes av styret kun dersom eksisterende kapasitet er fullt utnyttet og investeringen er dokumentert lønnsom

4.Årlig leie fastsettes til kr 1 000 per dekksett.

5.Styret gis fullmakt til å:

-Utarbeide retningslinjer for bruk og brannsikkerhet

-Organisere administrasjon og tildeling

6.Ordningen evalueres etter 2 år.

7. Brannsikkerhet og kostnadskontroll

Dersom nødvendige tiltak knyttet til brannsikkerhet medfører kostnader som overstiger vedtatt budsjett, skal styret stanse videre gjennomføring av tiltaket.

Saken skal da fremmes på nytt for årsmøtet med oppdatert kostnadsgrunnlag og forslag til eventuell tilleggsbevilgning.

Vedlegg

5. Dekkhotell_sak_til_arsmote.pdf

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tobias Tajet Reitan

Hei,

Jeg heter Tobias Tajet Reitan, er 25 år, og bor i Bergerekra 3.

Jeg ønsker å stille til styreverv i sameiet fordi jeg tror min bakgrunn innen softwareutvikling, nettverk og arbeid i forsvarsindustrien kan komme fellesskapet til gode.

Jeg har erfaring med sikkerhet og risikovurdering, og kan bidra til å styrke sikkerheten i sameiet vårt. I tillegg kan jeg bistå med å se muligheter for å effektivisere driften gjennom enkle teknologiske tiltak.

Jeg er strukturert og løsningsorientert, og ønsker å bidra til gode, gjennomtenkte beslutninger som gir trygg og effektiv drift til det beste for alle beboere.

Jeg håper på tillit til å kunne bidra i styret.

Med vennlig hilsen
Tobias Tajet Reitan

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

- Tor Olafsen
- Trond Knapstad

Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSBERETNING 2025

1. STYRETS SAMMENSETNING

· Lise Olafsen, styreleder

· Trond Knapstad, styremedlem

· Preeti Sharma, styremedlem

· Hans Olav Sørholt, styremedlem

· Ann-Lisbeth Skaarbrevik, varamedlem

· Tor Olafsen, varamedlem

Henry Tran, OBOS, har vært og er fortsatt sameiets forretningsfører.

2. STYREMØTER/ÅRSMØTE

Styret gjennomførte 13 styremøter i 2025.

Årsmøtet/informasjonsmøtet ble avviklet 28.04.2025 i lokalene til Vestre Billingstad Læringsverksted.

Det møtte 25 personer fra sameiet. Sakene ble presentert og diskutert. Avstemmingen ble foretatt elektronisk i etterkant av møtet.

3. OPPFØLGING AV VEDTAK FRA ÅRSMØTET 2025

· Etablering av ladeskap for elsykkelbatterier. Disse (18 bokser)er nå på plass i sykkelboden og kan leies ut til beboere.

· Forhindre at samtlige beboere i sameiet har tilgang til trappe-/heisområdet i Bergerekra 3. Døren fra mellomgangen er stengt og kun tilgjengelig for beboere i Bergerekra 3. Det er etablert Kac-boks for å ivareta brannsikkerhet/rømningsvei.

4. FORSIKRING

Sameiets bygningsforsikring ivaretas av Gjensidige.

Med bakgrunn i flere større skadesaker i 2024 og 2025, hvor Gjensidige ikke har søkt om eller fått refundert sine utlegg i form av regress, ble forsikringspremien til sameiet økt med 40% i november 2025. Begrunnelsen for dette er vår skadehistorikk.

Sameiet kan ikke lastes for noen av skadene som dreier seg om innbrudd, vannskader og skader på bygning.

5. VENTILASJON OG VARME

VENTILASJON:

Det har vært utfordringer med ventilasjonen som følge av at anlegget går i brannmodus når det utløses brannalarm i leiligheter, eller er feil på brannalarmanlegget. I brannmodus fungerer ikke anleggene slik de skal for daglig drift. Det har derfor vært behov for å tilkalle Solland som er servicefirmaet vårt for å gå opp på taket i hver blokk for å restarte anleggene. Vi har nå bestilt tilgang til å fjernovervåke anleggene slik at vi kan ha mer kontroll på dette selv. Vi regner med at dette er i orden før påske i 2026.

Det har vært skiftet filter på alle ventilasjonsanleggene to ganger i løpet av 2025.

VARME:

Vinteren 2024/2025 hadde sameiet utfordringer med manglende varme i badegulv og radiatorer. Styret sendte derfor flere henvendelser til Billingstad energi (BE) og JM.

BE skiftet etter hvert ut varmepumpesystemet som planlagt våren 2025 og dette har bidratt til at leveransen av varmtvann til sameiet er mer stabilt.

I samme tidsrom klaget mange beboere på vekslende varme på vannet i dusjen.

Det kom derfor et tilbud fra JM om å skifte ut dusjbatteriet fra Tapwell til Mattsson, noe som medførte flere fornøyde beboere.

6. LADING

Sameiet vårt opplevde i fjor en del utfordringer med ladeanlegget, særlig fra juni og gjennom første del av høsten. Vestel ladere var spesielt berørt. I de fleste tilfellene ble problemet løst ved å starte laderen på nytt.

Da problemene etter hvert berørte flere og flere ladere, tok vi i styret kontakt med Current for en nærmere gjennomgang. Det ble da avdekket at det fortsatt lå igjen en del midlertidige unødige filer fra vi hadde Mer som ladeleverandør.

Etter opprydding av disse filene og oppgradering av firmware på samtlige Vestel ladere ser det nå ut til at problemene er utbedret.

7. REKLAMASJONER

· Styret har i 2025 reklamert på mange av sameiets dører både ytterdører og boddører. Dette har medført at flere av dørmotorene i ytterdørene er skiftet ut med nye. Vi sender fortsatt reklamasjoner på dører som ikke går i lås, men færre enn før.

· Det har ved flere anledninger kommet vann inn i garasjeområdet, både fra overgangen tak/vegg og fra overgangen gulv/vegg. JM har foretatt flere innsprøytinger av tetningsmateriell i de aktuelle områdene, men det er usikkert om dette er tilstrekkelig på sikt.

· Manglende branntetting mellom el-skap i trappeoppganger og sikringsskap i den enkelte boligseksjonen.

BT-1 avdekket i fjor at det manglet slik branntetting i sameiet., og dette ble utbedret og avviket lukket. Styret meldte derfor en tilsvarende sak for vårt sameie. Saken er fortsatt under utredning hos JM og styret avventer en konklusjon på om tilsvarende avvik også er tilfellet i vårt sameie.

8. BRANNSIKRING

Styret engasjerte Norsk Brannvern AS til gjennomføring av brannøvelse den 08.04.2025 hvor til sammen 79 beboere deltok.

Det ble under evakueringsøvelsen også anledning for beboere til å prøve å slokke med brannslokker.

Styret har også inngått avtale med Norsk Brannvern AS om årskontroll av slokkeutstyr i sameiets fellesarealer, inklusive garasje.

Sameiet hadde flere utløste brannalarmer, blant annet fra sikringsskap og bodområder. Det ble avdekket at flere av branndetektorene ikke fungerte, og disse ble byttet ut med nye.

9. HMS

Styret deltok på HMS-kurs i regi av Asker og Bærum Brann og Redning den 29.oktober 2025. Her var det fokus på sikkerhet for beboere ved brann, hvordan få oversikt over hvem som bor i sameiet, slik at evakuering kan foregå på en trygg og sikker måte for samtlige.

Styret har ansvar for å sikre frie rømningsveier i trapperom og har hatt regelmessige vernerunder med fokus på at det ikke skal oppbevares private gjenstander på vårt fellesområde. Beboere har derfor fått beskjed om å fjerne gjenstander som har stått utenfor inngangsdører.

Vernerundene har avdekket flere tilfeller av at ledelys i trappeoppganger ikke har fungert. Disse er blitt skiftet ut av JM. Vi har også kontrollert lekeapparatene på vårt felles uteområde.

10. NYHETER

· Ladeskap med 18 bokser er installert i sykkelboden med tilbud til beboere om leie fra og med 01.04.2026.

· Vi har fått ryggstø og armlener på noen av utemøblene.

· Hjertestarter fra Blodstrupmoen er plassert i mellomgangen mot sykkelboden i Bergerekra 3. Tema «Hjertestarter» er etablert på Vibbo.

· Vi fikk utegrill som ble montert sommeren 2025.

· Det er kommet et nytt skilt på uteområdet som angir møteplass ved brannevakuering. Dette er plassert mellom Vekslerfaret 2 og Vekslerfaret 6.

· Nytt kjøremønster fra 26.11.2025 med åpning av BT-4 og ny Nedre garasjeport. Dette innebærer at BT-1 og BT-2 benytter Øvre Port og at BT-3 og BT-4 benytter Nedre port. Det er satt opp informasjonsskilt mellom BT-2 og BT3 som angir nytt kjøremønster.

11. FELLES TEKNISK ROM MED GRUNNSTEINEN/HJEMOM

OG STYRETS ARBEIDSOPPGAVER I

FORBINDELSE MED FORDELING AV KOSTNADER, ETABLERING AV FELLES

ENERGIMÅLERE OSV.

Sameiet vårt og Hus 23 er tilknyttet samme anlegg på flere områder. Det største økonomiske forholdet er at vi får regningen fra Billingstad energi på oppvarming. I tillegg belaster Asker kommune vårt sameie for vann til varmtvann, samt abonnement for brannalarm og sprinkler. Vi har også en del felles serviceavtaler. I 2024 utarbeidet vi en avtale med Hjemom (eier av hus 23) om fordeling av felleskostnadene. I løpet av 2025 har vi installert måler på varmtvannsforbruk og måler på andel varme til oppvarming på forbruket på hus 23, slik at dette er blitt fordelt etter faktisk forbruk. Hjemom har også installert måler på vann og varme i hver leilighet, slik at vi nå har god oversikt over det faktiske forbruket.

Hjemom betaler en akonto for hver mnd, som avregnes to ganger pr år. Totalt har vi fått dekket ca 450 000,- for fellesanlegg i 2025.

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.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avregning mot Bergerløkka Hjemom AS og ladeinntekter el-bil som ikke var budsjettert inn.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak elektrisk arbeid.

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 1 488 804.

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 øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i BERGERLØKKA HUS 17-22 BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BERGERLØKKA HUS 17-22 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 avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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: M441S-SQD84-CZE87-EWI11-F86E2-CTS87

BERGERLØKKA HUS 17-22 BS.
ORG.NR. 932528592, KLIENTNR. 6757

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 955 000	5 194 813	5 785 188	6 284 354
Ladeinntekter elbil		192 392	112 808	0	175 000
Andre inntekter	3	509 034	37 164	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 656 427**	**5 344 785**	**5 785 188**	**6 459 354**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 775	-35 250	-35 500	-35 500
Styrehonorar	5	-275 000	-250 000	-250 000	-285 000
Avskrivninger	12	-36 461	-24 050	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 771	-10 391	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-112 710	-107 448	-113 004	-118 089
Konsulenthonorar		-8 719	-3 100	-15 500	-15 500
Drift og vedlikehold	7	-946 570	-659 983	-886 921	-932 538
Forsikringer		-272 774	-308 612	-320 880	-359 386
Kommunale avgifter	8	-1 607 165	-1 286 760	-1 588 000	-1 665 700
Kostnader sameie		0	0	-311 040	-150 000
Energi/fyring	9	-1 619 984	-1 126 815	-1 216 000	-1 560 000
TV-anlegg/bredbånd		-384 834	-285 664	-385 008	-396 558
Andre driftskostnader	10	-710 325	-494 728	-424 221	-534 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 027 087**	**-4 592 801**	**-5 546 074**	**-6 064 271**
DRIFTSRESULTAT		**629 340**	**751 984**	**239 114**	**395 083**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	82 318	25 163	30 000	40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**82 318**	**25 163**	**30 000**	**40 000**
ÅRSRESULTAT		**711 657**	**777 147**	**269 114**	**435 083**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital: 711 657 777 147

ORG.NR. 932528592, KLIENTNR. 6757

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	138 935	48 100
SUM ANLEGGSMIDLER		**138 935**	**48 100**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 150	26 412
Forskuddsbetalte kostnader		75 497	3 255
Andre kortsiktige fordringer	13	134 948	0
Driftskonto OBOS-banken		359 396	501 512
Sparekonto OBOS-banken		1 607 534	1 109 027
SUM OMLØPSMIDLER		**2 199 525**	**1 640 206**
SUM EIENDELER		**2 338 460**	**1 688 306**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 488 804	777 147
SUM EGENKAPITAL		**1 488 804**	**777 147**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 325	102 167
Leverandørgjeld		745 331	808 993
SUM KORTSIKTIG GJELD		**849 656**	**911 160**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 338 460**	**1 688 306**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 24.02.2026
Styret i Bergerløkka Hus 17-22 Bs.

Anne-Lise Olafsen Trond Knapstad Preeti Sharma

Hans Olav Sørholt

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 Huseierforening	287 040
Felleskostnader	4 963 200
Felleskostnader akonto Hjemom	203 767
Garasjeplass Bil	152 806
Garasjeplass MC	3 739
Bredbånd	344 448
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 955 000**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Erstatning Gjensidige	19 794
Hjemom Bergløkka, branvarslingsanlegg	62 829
Hjemom Bergløkka, fjernvarme august- oktober	45 419
Hjemom Bergløkka, avregning 2024	152 681
Hjemom Bergløkka, avregning 2025	180 310
Bergerløkka Huseierforening, startkapital	48 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**509 034**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 775
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 775**

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	-275 000
SUM STYREHONORAR	**-275 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 771
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 771**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-45 598
Drift/vedlikehold VVS	-128 638
Drift/vedlikehold elektro	-125 273
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 132
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 277
Drift/vedlikehold brannsikring	-261 902
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-255 750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-946 570**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 240 926
Renovasjonsgebyr	-366 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 607 165**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-449 314
Fjernvarme	-1 140 726
Andre fyringskostnader	-29 944
SUM ENERGI / FYRING	**-1 619 984**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-153 796
Vakthold	-20 385
Renhold ved firmaer	-219 342
Andre driftskostnader	-8 972
Kontor- og datarekvisita	-1 999
Andre kontorkostnader	-1 912
Kontingenter	-290 240

Bank- og kortgebyr	-3 444
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-10 233
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-710 325**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	27 512
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 854
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 507
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	267
Andre renteinntekter	4 178
SUM FINANSINNTEKTER	**82 318**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Grillprinsen 700 SL		
Tilgang 2025	53 438	
Avskrevet i år	-6 235	
		47 203
Hagemøbler		
Tilgang 2025	35 746	
Avskrevet i år	-2 979	
		32 767
Ladeskap el-sykler		
Tilgang 2025	38 113	
Avskrevet i år	-3 197	
		34 916
Kameraanlegg		
Tilgang 2024	72 150	
Avskrevet tidligere	-24 050	
Avskrevet i år	-24 050	
		24 050
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**138 935**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-36 461**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning Hjemom Bergløkka AS 2. halvår 2025	134 948
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**134 948**

Bakgrunn

Vannforbruk utgjør en betydelig andel av felleskostnadene i sameiet. Det finnes muligheter for å redusere dette forbruket, spesielt gjennom tiltak på dusjhoder. Moderne stråleregulatorer (perlatorer) blander luft inn i vannstrømmen, noe som gir samme opplevelse av vannmengde, men med lavere faktisk forbruk.

Dagens vannforbruk og kostnader

- Forbruk: 1,3 m^3 vann per m^2 per år
- Areal i sameiet: 8 272 m^2
- Totalt årlig vannforbruk: 1,3 × 8 272 = 10 753,6 m^3
- Vannpris: 66,44 kr per m^3 (fra 2025)
- Årlig vannkostnad: 10 753,6 × 66,44 ≈ 714 120 kr

Eksisterende dusjhoder

De fleste leiligheter er utstyrt med dusjhoder fra Tapwell installert av utbygger JM. Disse har et vannforbruk på ca. 18 liter per minutt.

Potensial for besparelse

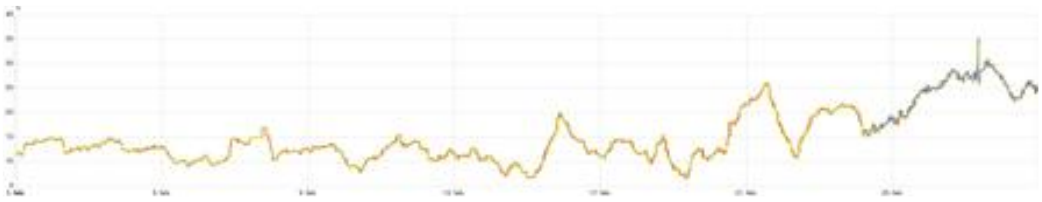
- Dusjhoder med stråleregulator kan redusere vannmengden fra 18,6 l/min til for eksempel 7 l/min.
- Dette tilsvarer en reduksjon på:
- Fra 18,6 til 7 l/min: ca. 62 % reduksjon
- Selv med en moderat reduksjon på 20 %, noe som tar høyde for at vann også brukes fra flere andre uttak i boligen, som kjøkkenkraner og servanter, gir det:
- 20 % × 714 120 = 142 824 kr spart per år

Kostnadsoversikt (materialer)

- Antall leiligheter: 96
- Gjennomsnittlig antall dusjer per leilighet (noen har 2 bad, noen 1): 1,5 stk

1. Pris: ca. 80 kr per dusj
2. Antall: 1,5 × 96 = 144 stk
3. Totalkostnad for hele sameiet: 80kr × 144stk = 11 520 kr

Vedlegg 4 til sak 11. Justering av ventilasjonstemperatur og inneklima



Sak: Etablering av felles dekkhotell

1. Bakgrunn og behov

Sameiet har 86 parkeringsplasser. Eksterne dekkhotell i området har en kostnad på ca. kr 1 700 per sesong per sett, inkludert dekkskift.

En intern lagringsløsning vil:

- Dekke et reelt og dokumentert behov blant beboerne
- Redusere årlige kostnader sammenlignet med eksterne aktører
- Skape en stabil og langsiktig inntektsstrøm for sameiet

2. Utnyttelse av eksisterende areal

Det er 12 ledige boder under hus 21 (egen bodfløy). Dette muliggjør etablering av tilbudet uten nybygg eller større bygningsmessige tiltak.

Tiltaket baseres på omdisponering og innredning av eksisterende areal med:

- Reolsystem/dekkstativ (referanse: Biltema)
- Dekktralle for intern håndtering (referanse: thansen)

3. Brannsikkerhet og kontroll

Samlet og kontrollert lagring gir bedre oversikt og redusert risiko sammenlignet med privat og ukontrollert lagring i enkeltboder.

- Redusert brannbelastning spredt i bygget (brennende dekk er krevende å slukke)
- Mindre risiko for lagring sammen med lettantennelige gjenstander
- Mulighet for felles retningslinjer og kontroll

4. Økonomi og tilbakebetaling

Forutsetninger:

Kostnad per bod (ca. 5 m², oppgradering og innredning): kr 25 000 + kr 2 500 = kr 27 500.

Beløpet kr 25 000 er basert på tidligere kjent kjøpspris for en 5 m² bod (opplyst for over ett år siden). Endelig pris kan avvike, og det er mulig at bodene kan erverves til lavere kostnad per i dag. Styret vil avklare oppdatert pris før eventuell gjennomføring.

Kapasitet per bod: 6 komplette dekksett.

Antall sett	Pris per sett/år	Inntekt per år	Inntekt over 5 år
6	kr 1 000	kr 6 000	kr 30 000

Investeringen per bod (kr 27 500) tilbakebetales innen 5 år ved fullt belegg. Etter tilbakebetaling vil ordningen generere netto inntekter til sameiet.

5. Markedssammenligning

Eksempel: Lagerboden Asker: kr 1 724 per sesong inkl. skift (skiftverdi ca. kr 600).

Intern løsning: Lagring kr 1 000 per år. Dekkskift eksternt ca. kr 645 × 2 = kr 1 290 per år. Total årlig kostnad ca. kr 2 290.

Dette er betydelig lavere enn ekstern løsning (ca. kr 3 448 per år) og gir beboerne en besparelse på rundt kr 1 150 per år.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.26
Selskapsnummer: 6757 **Selskapsnavn:** BERGERLØKKA HUS 17-22 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Anne-Lise Olafsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tone Hanstad og Tobias Tajet Reitan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 288 500,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Aircondition

Husordensreglene punkt 1.4 endres slik at installasjon av aircondition/luft-til-luft varmepumpe tillates, forutsatt forhåndsgodkjenning fra styret.

Det presiseres at installasjon av aircondition/varmepumpe omfattes av vedtektene § 3-1 (4) og krever skriftlig søknad og godkjenning fra styret før arbeidet igangsettes.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Tillatelse til oppbevaring av lastestativ og sykkelstativ på garasjeplass

Husordensreglene punkt 4.4 endres med følgende nye ordlyd:

Det er kun lov å parkere motorkjøretøy på anviste plasser. Kun 1 bil og 1 MC eller 2 MC innenfor oppmerket plass.

Følgende gjenstander kan i tillegg oppbevares på den enkelte sameiers parkeringsplass: lastestativ og sykkelstativ.

Lastestativ og sykkelstativ kan monteres på vegghengte stativ, forutsatt at de plasseres slik at de ikke reduserer parkeringsarealet. I praksis skal utstyret ikke bygge mer ut fra veggen enn ladeboksen.

Oppbevaringen skal ikke medføre at kjøretøy står utenfor oppmerket plass eller påvirker naboplasser.

Det skal ikke oppbevares annet bilutstyr eller andre gjenstander på parkeringsplassene utover det som er nevnt her.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Justering av leiepris for batteriskap

Årsmøtet vedtar å redusere årlig leie for ladeskap fra kr 840 til kr 400 per år.

Endringen gjelder fra første avtaleperiode (1. april).

Avtalens øvrige bestemmelser videreføres uendret.

Styret gis fullmakt til å oppdatere avtalen og informere leietakerne.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vannreduserende tiltak

Styret innfører strømsparende tiltak i form av stråleregulatorer, sørger for innkjøp og distribusjon til alle beboere, med anbefaling om installasjon. Frist settes til første styremøte etter årsmøtet.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av husordensreglene Punkt 3.8 Røyking

Det foreslås å slette teksten i Husordensreglene punkt 3.8 hvor det opplyses at de som røyker kan benytte oppmerkede plasser.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Justering av ventilasjonstemperatur og inneklima

Årsmøtet ber styret justere temperaturinnstillingen i ventilasjonssystemet til:
21 °C i vinterperioden
19 °C i sommerperioden.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Etablering av felles dekk- og bilutstyrhotell

Sameiet vedtar å etablere felles dekk- og bilutstyrhotell under hus 21.

1. Styret gis fullmakt og pålegges å:
-Forhandle med utbygger om kjøp av minimum 3 boder til ca. kr 25 000 per bod
-Søke å sikre opsjon eller avtale om fremtidig kjøp av ytterligere boder

2. Det bevilges inntil kr 100 000 til:
-Kjøp av inntil 3 boder
-Innredning og tilrettelegging (reoler, traller mv.)

3. Videre kjøp av boder utover dette skal:
-kunne gjennomføres dersom kjøp av alle boder vedtas i separat sak på samme årsmøte eller
-fremmes som egen sak til årsmøtet,
-besluttes av styret kun dersom eksisterende kapasitet er fullt utnyttet og investeringen er dokumentert lønnsom

4.Årlig leie fastsettes til kr 1 000 per dekksett.

5.Styret gis fullmakt til å:
-Utarbeide retningslinjer for bruk og brannsikkerhet
-Organisere administrasjon og tildeling

6.Ordningen evalueres etter 2 år.

7. Brannsikkerhet og kostnadskontroll
Dersom nødvendige tiltak knyttet til brannsikkerhet medfører kostnader som overstiger vedtatt budsjett, skal styret stanse videre gjennomføring av tiltaket.
Saken skal da fremmes på nytt for årsmøtet med oppdatert kostnadsgrunnlag og forslag til eventuell tilleggsbevilgning.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tobias Tajet Reitan

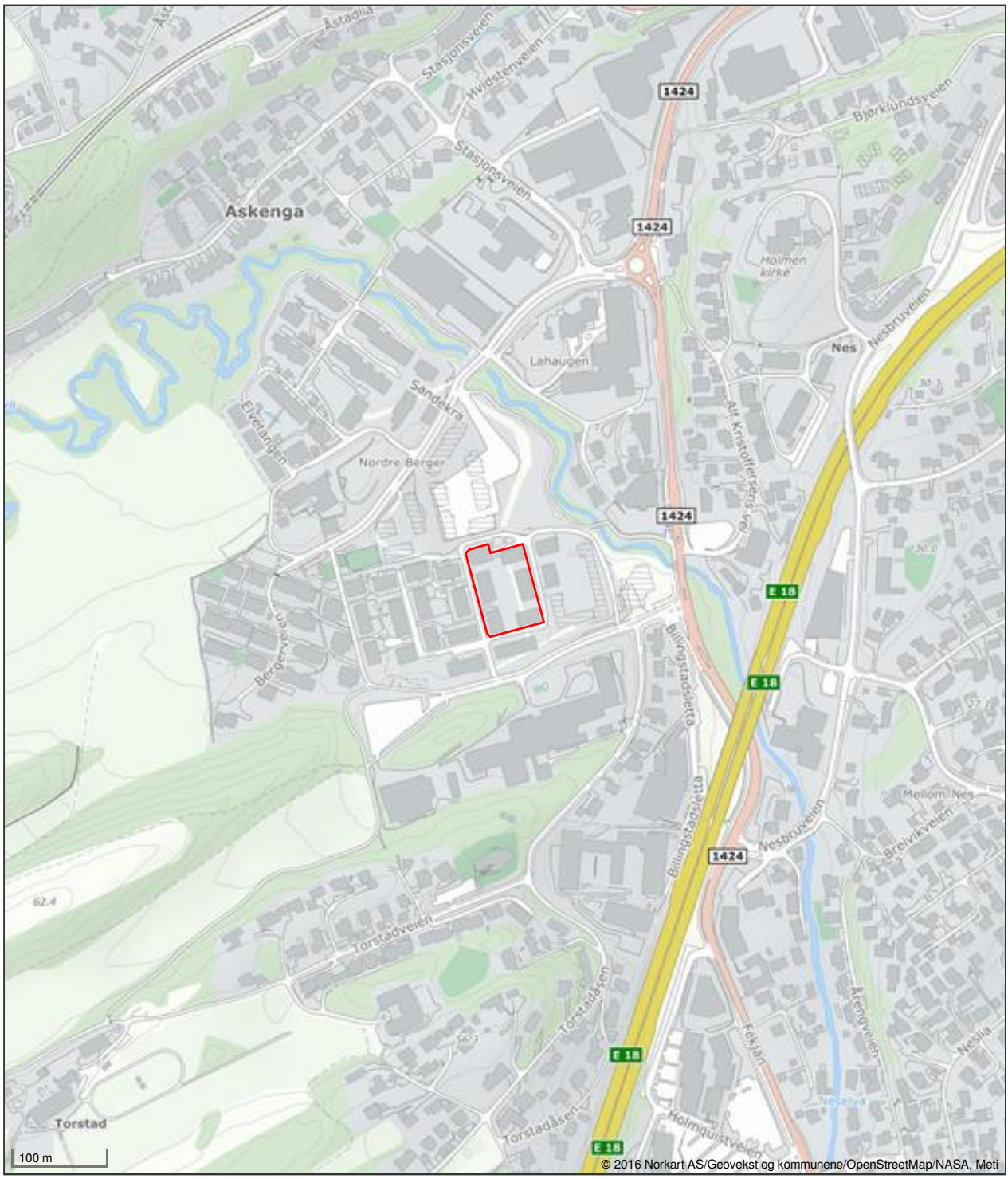
Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Tor Olafsen

☐ Trond Knapstad

Utskriftsdato: 07.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/290//



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: 32/290/0/19
Adresse: Vekslerfaret 4
Dato: 07.08.2026
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

Halvorsen & Reine AS
Postboks 9327 Åssiden
3063 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Aina Lian	2020/6614-14	32/290/0/0	11.12.2025

Delegasjonssak 2695/25

32/290 Vekslerfaret 4 - Ferdigattest - Nybygg boligblokk

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 03.11.2025, komplett 10.12.2025.

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.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2020/6614. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Per Ulfsnes
teamkoordinator tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Halvorsen & Reine AS

Kopi til
JM Norge AS

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Asker kommune

Halvorsen & Reine AS
Postboks 9327 Åssiden
3063 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Aina Lian	2020/6608-23	32/290/0/0	11.12.2025

Delegasjonssak 2692/25

32/290, 32/291 (tidl. 32/104) Felt B3 - Ferdigattest underjordisk garasje

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 03.11.2025, komplett 10.12.2025.

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.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2020/6608. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Per Ulfsnes
teamkoordinator tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Halvorsen & Reine AS

Kopi til
JM Norge AS

Utskriftsdato: 07.08.2026

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.**	290	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Vekslerfaret 4, 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** 5 607 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** BS9
	Delareal 5 607 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 5 607 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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** 5 607 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 5 606 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** B3

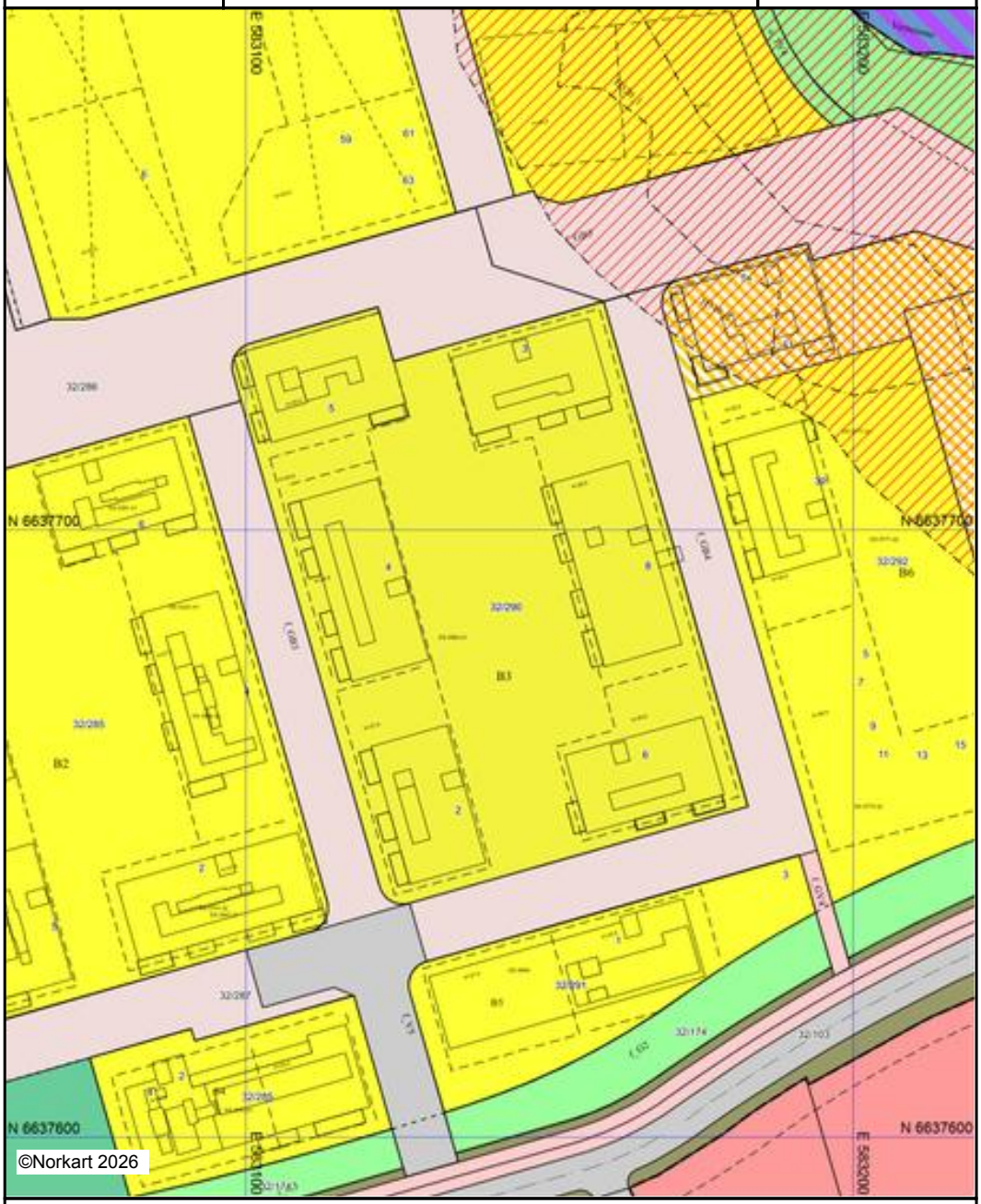
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/290/0/19
Adresse: Vekslerfaret 4
Dato: 07.08.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Undervisning
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

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.

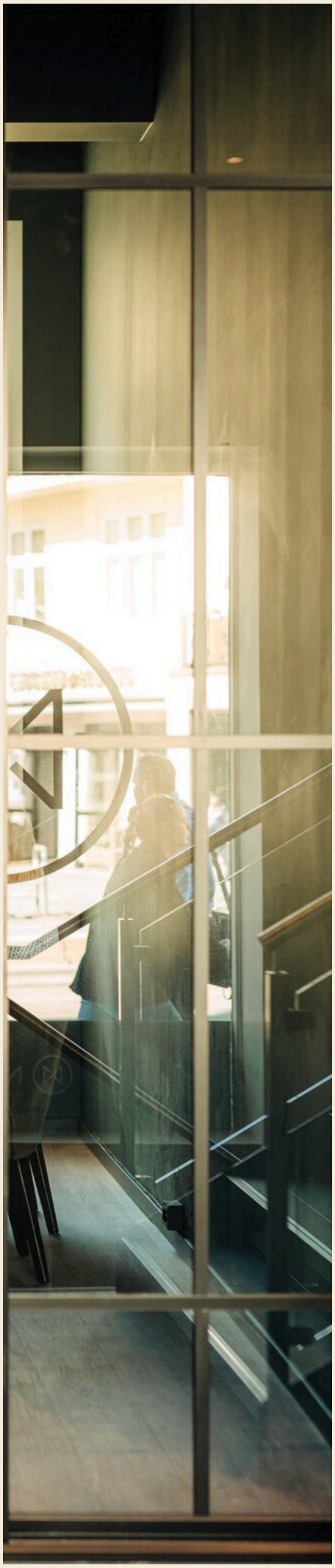
Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

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: 33-0183/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vekslerfaret 4 1396 BILLINGSTAD
Matrikkel: Gnr 32, bnr 290, snr 16 (ideell andel 1/1) / Gnr 32, bnr 290, snr 98 (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