NORDVIK

Transistorfaret 14

2 soverom | 69 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Transistorfaret 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
59	Vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 3-roms fra 2020- Solrik vestvendt balkong - Heis - Garasje m/lader - Nær tog og buss - Flotte fellesfasiliteter

Prisantydning	**6 190 000,-**
Omkostninger	**156 130,-**
Totalpris	**6 346 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 107,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Transistorfaret 14, presentert av Nordvik Asker.

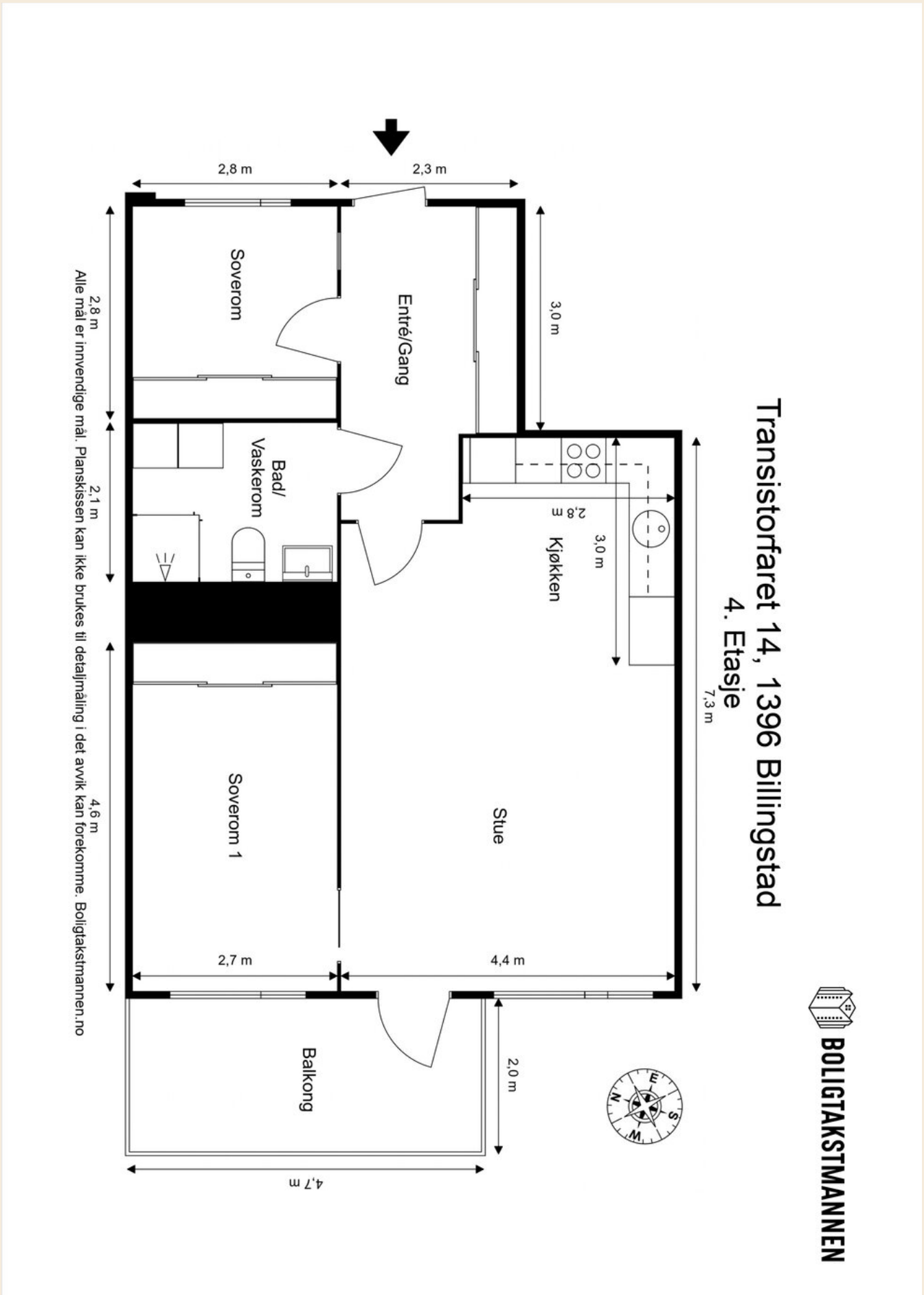
Delikat 3-roms leilighet med gjennomgående god standard på innredninger, overflater og utstyr. Store vindusflater gir godt med naturlig lys. Vestre Billingstad/Bergerløkka er et urbant og attraktivt bomiljø med flotte uteområder.

Høydepunkter:

- Nyere bolig fra 2020
- Vestvendt balkong på 9 m² med gode solforhold
- Svalgang med morgensol
- Ingen TG2/TG3
- Praktisk og god planløsning
- Balansert ventilasjon
- Garasje i lukket anlegg m/elbillader og heis
- Sportsbod i kjeller
- Flere lekeområder på feltet
- Kort vei til buss og tog
- Kort vei til servicetilbud
- Skiløyper like utenfor stuedøren
- Gode fasiliteter med felles storstue, gjesteleilighet, bilpoolordning, smørebod, sykkelbod og verksted

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm






















































ENSTO





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0252/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Transistorfaret 14, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32, bnr 282, snr 77 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Ingeborg Johanne Gjerdrum

Kjøpesum og omkostninger
6 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
154 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 346 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 359 130,- (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
2020

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer og innhold
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 9 kvm. Vestvendt balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod i kjelleren.
Total BRA: 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at overnevnte sportsbod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen. Boden er merket med nr. 77 og er tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringen fra 2020.

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.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis / Findens, datert 23.01.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré / gang
Velkommen inn! Leiligheten har adkomst via en svalgang som deles kun med én annen boenhet. Svalgangen ligger utenfor inngangen og har litt morgensol på sommeren, noe som gir en hyggelig start på dagen.

Fra svalgangen kommer man inn i en romslig entré med praktisk skyvedørsgarderobe. Garderoben har spesialbestilte skyvedører fra Skapnett og innredning fra IKEA Pax, som gir gode oppbevaringsmuligheter. Sikringsskap er plassert i gangen. Himlingen er nedsenket og utstyrt med downlights som gir god belysning. Gulvet er flislagt med fliser av typen Grespor Minos (30x60).

Entré / gang
Velkommen inn! Her kommer man inn i en romslig entré med praktisk skyvedørsgarderobe med spesialbestilte skyvedører fra Skapnett og innredning fra IKEA Pax, som gir gode oppbevaringsmuligheter. Sikringsskap er plassert i gangen. Himlingen er nedsenket og utstyrt med downlights som gir god belysning. Gulvet er flislagt med fliser av typen Grespor Minos (30x60).

Stue
Stuen oppleves romslig og lys med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Leiligheten holder generelt god standard på innredninger, overflater og utstyr. Vegg- og takoverflater er holdt i lyse og tidsriktige farger, og det er sparklet V-fuger i betonghimlingen som gir et moderne preg. Oppvarming via radiator.

Boligen er oppgradert med smart belysningssystem fra Futurehome, som var et tilvalg ved kjøp. Alt taklys kan styres via veggpanel eller som vanlige lysbrytere. I tillegg er det installert Philips Hue i stålamper, slik at belysningen enkelt kan styres samlet via systemet.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 9 kvm. Leiligheten er utstyrt med elektrisk solskjerming på utsiden, med zip-screen på stuevinduet som reduserer lys- og varmeinnslipp. På balkongen er det montert elektrisk markise som gir behagelig skygge på solrike dager. Verandadøren er i tillegg utstyrt med spesialtilpasset plisségardin.

Kjøkken
Delikat og stilrent kjøkken med innredning fra Marbodal med sorte fronter i trestruktur. Kjøkkenet er oppgradert og utvidet med en ekstra 80 cm modul samt tilhørende vitrineskap, noe som gir økt skap- og benkeplass. Innredningen består av over- og underskap med belysning under overskap. Skap og skuffer har push-to-open- og softclose-funksjon.

Benkeplaten er en oppgradert laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum i grafitt (Franke Mythos) og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det montert dekorative veggplater/fliser fra Lindas Dekor. Kjøkkenet er oppgradert med kjøleskap i full høyde. Fryseren er plassert i skap i gangen. Integrerte hvitevarer består av induksjonstopp med justerbare soner og stekeovn med pyrolyse (begge fra Siemens), samt oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt og aquastopp.

Hovedsoverom
Romslig og rolig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblering. Soverommet har en hel vegg med skyvedørsgarderobe med speilfronter og spesialtilpasset garderobeinnredning fra Skapnett, som gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til en luftig romfølelse. Lystett, spesialtilpasset innvendig solskjerming er montert. Løst IKEA Pax-skap medfølger.

Soverom 2
Lyst og hyggelig soverom som i dag er innredet som barnerom/kontor. Rommet har plass til seng, skrivebord eller annen ønsket møblering. Soverommet har også spesialbestilte skyvedører fra Skapnett med innredning fra IKEA Pax. Oppvarming via radiator.

Bad / vaskerom
Flislagt bad/vaskerom med oppgraderte fliser. Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant og speilskap med integrert belysning som gir gode oppbevaringsmuligheter. Vegghengt toalett med Geberit sisterne og softclose-sete. Dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Laminat benkeplate med veggskap over samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvet har varmekabler som gir behagelig varme. Himlingen er nedsenket og utstyrt med downlights som gir god belysning.

Innvendige overflater
Gulv: Fliser i entré/gang og bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater.
Himling: Malte overflater, med nedsenket himling og downlights i entré/gang og bad.

Parkering
Boenheten disponerer parkeringsplass nr. 86 i felles parkeringskjeller. På plassen er det installert ladeboks for elbil. Lading administreres via Movel.no og betales gjennom abonnement på kr 99,- per måned, i tillegg til forbruk.

Modernisering og påkostninger
2020 - Tilvalg og oppgraderinger før innflytting:
- 1-stavs eikeparkett i alle oppholdsrom.
- Malte vegger og sparkling av himling i alle rom.
- Sparkling av V-fuger i betonghimling i stue, kjøkken og soverom.
- Smarthusløsning tilkoblet Futurehome for belysning og dørstyring (app kan benyttes mot betaling, brukes i dag via veggbrytere).

Entré / gang
- Fliser i gang (Grespor Minos 30x60).
- Spesialbestilte skyvedører fra Skapnett med IKEA Pax-innredning.

Bad
- Oppgraderte fliser.
- Speilskap med ekstra oppbevaringsplass.

Kjøkken
- Kjøkkenet er utvidet med 80 cm modul og tilhørende vitrineskap.
- Oppgraderte kjøkkenfronter og benkeplate.
- Underlimt vask i grafitt, type Franke Mythos.
- Oppgradert koketopp med justerbare soner (Siemens EX675LEC1E).
- Stekeovn med pyrolyse (Siemens HB673GCS2S).
- Oppgradert armatur.

Stue
- Utvendig zip-screen på stuevindu for å redusere lys- og varmeinnslipp.
- Spesialtilpasset plisségardin på verandadør.

Hovedsoverom
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter.
- Spesialbestilt garderobeinnredning fra Skapnett.
- Løst IKEA Pax-skap medfølger.
- Lystett, spesialtilpasset innvendig solskjerming.

Gjesterom / kontor
- Spesialbestilte skyvedører fra Skapnett med IKEA Pax-innredning.

Balkong
- Elektrisk markise.
- Gulvbelegg i tre (opplyst om noe slitasje/skader).

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Leilighet i byggets 4. etg. med bra standard. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål- og betongkonstruksjon, kledd utvendig med teglstein og liggende trepanel. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie. Etasjeskille er i betong. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

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

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 13
TG-1: 2
TG-2: 0
TG-3: 0
TG-IU: 1

Følgende er kommentert med TG-IU (ikke undersøkt):
- Varmtvannsbereder: Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, komfyr, kokeplate, vifte og oppvaskmaskin.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Fryser og mikrobølgeovn.
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Alle garderobeskap.
- Andre monterte lamper.
- Hyller i dusj og stue.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over spisebord, taklampe over sofabord (men kan kjøpes).
- Nattbord.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
A - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon

som følger av energiattesten.

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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv på bad/vaskerom.
- Radiator i stue.
- Radiator på soverom 2.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 242 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 107,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, oppvarming/fjernvarme og varmtvann, TV og bredbånd, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg, vaktmester- og renholdstjenester, snørydding, samt forretningsførsel og øvrige driftskostnader for sameiet

Herav:
Felleskostnader: kr. 3 507,-
Bredbånd: kr. 230,-
Garasje: kr. 150,-
Medlemsavg. huseierforening: kr. 220,-

Felleskostnadene økte sist 01.01.2024.

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

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 310 254,-
Som sekundærbolig: kr 5 241 014,-

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
BERGERLØKKA HUS 1-6 BOLIGSAMEIE, orgnr. 925666483

Om sameiet
Styret opplyser i e-post av 07.03.2026 at det vil bli lagt frem et forslag om rens av ventilasjonsanlegget på årsmøtet 21. april, og at dette i liten grad forventes å påvirke felleskostnadene.

Det foreligger p.t. ikke årsberetning eller regnskap for 2025, opplysningene fra sameiet er fra 2024.

Bergerløkka Hus 1-6 BS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925666483, og ligger i Asker kommune med gårds- og bruksnr.: gnr. 32/282.

Boligsameie består av 105 seksjoner. Sameiet er et kombinert sameie som består av:
- 101 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene).

- 1 næringsseksjon for kontor til kommunen.
- 2 næringsseksjoner for boder.
- 1 næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen) på eiendommen gnr. 32, bnr. 282 i Asker kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet får vannbasert varme og kjøling fra nærvarmesentralen Billingstad Energi AS.

Årsmøtet 2025:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent. Sameiet har gitt styret mandat til å installere videoovervåkning i enkelte fellesområder med en kostnadsramme på inntil kr. 100 000,-. Det er også vedtatt å utrede mulige tiltak knyttet til vannavrenning i garasjeanlegget. Videre er det vedtatt en presisering i husordensreglene om at utendørs belysning ikke skal blinke eller skifte farge.

Planlagt vedlikehold
Det er ikke opplyst om større planlagte vedlikeholdsarbeider i sameiet. Styret arbeider løpende med oppfølging av tekniske anlegg og utbedring av mangler ved fellesanlegg, blant annet i ventilasjons- og garasjeanlegget. Det er også satt av midler til ordinært drift- og vedlikeholdsarbeid gjennom budsjettet.

Styrets arbeid 2024
- Det er avholdt 14 styremøter og to informasjonsmøter for beboerne.
- Styret har arbeidet med tett oppfølging av økonomi og reforhandling av enkelte serviceavtaler.
- Ventilasjonsanlegget er oppgradert og tilpasset for mer stabil drift, blant annet gjennom etablering av sentralt driftsanlegg (SD-anlegg).
- Ny løsning for dørbrikkesystemet er etablert.
- Tiltak i garasjeanlegget er gjennomført, blant annet hulkiler langs vegger for å redusere vanninntrenging.
- Styret har prioritert utbedring av mangler ved fellesanlegg før utløp av garantiperioden.
- Billingstad Energi har installert ny varmeveksler som skal gi mer stabil leveranse av varmtvann.
- Trafikk- og parkeringsforhold i området har vært fulgt opp i samarbeid med huseierforeningen.
- Økt antall innbrudd i området har medført at styret vurderer etablering av videoovervåkning i enkelte fellesområder.
- Styret har gitt innspill til nabovarsel knyttet til bygge- og rivearbeider i Kabelfaret 1–7 for å redusere støy og støvplagerre.

Styrets samarbeider med Husleieforeningen.
Huseierforeningen har hatt særlig fokus på trafikksituasjonen på Bergerløkka, og det er arbeidet med ulike tiltak for å bedre trafikksikkerheten i området. Blant annet er det besluttet å etablere fartsdumper i Thorvald Olsens gate samt skilting i Bergerekra og Thorvald Olsens gate.

Styret følger løpende opp drift og vedlikehold av fellesområder, herunder renhold, brøyting og oppfølging av leverandører. Huseierforeningen koordinerer også renovasjonsstasjonene i området og står for fordeling av matavfallsposer til sameiene. I budsjettet for 2025 er det satt av ca. kr. 710 000 til drift og vedlikehold av fellesanlegg og uteområder.

Videre arbeider foreningen med drift av felles fasiliteter som Storstua og gjesteleiligheten, samt oppfølging av gjesteparkering og garasjeanlegg. I tillegg arrangeres det jevnlig sosiale aktiviteter i nærmiljøet, blant annet kunstutstilling, halloween-arrangement, loppemarked og den tradisjonelle julegrantenningen.

Årsmøte i Bergerløkka Huseierforening 2025
Årsregnskap og årsrapport ble godkjent, og medlemskontingenten ble satt til kr. 220 per medlem. Huseierforeningen arbeider med trafikksikkerhet i området, og styret har fått mandat til å etablere fartsdempende tiltak og skilting. Forslag om bom eller andre trafikkregulerende tiltak vil eventuelt vurderes når utbyggingen av Bergerløkka er ferdigstilt.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men styret skal dog underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Jf. vedtektene pkt. 2-1 (2) lyder: 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."

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

Forretningsfører OBOS opplyser i brev datert 21.01.2026, at sameiet ikke har lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det foreligger p.t. ikke årsberetning eller regnskap for 2025, opplysningene fra sameiet er fra 2024.

Årsregnskap 2024
Sameiet hadde i 2024 driftsinntekter på ca. kr. 5,55 mill., hovedsakelig fra innkrevde felleskostnader. Driftskostnadene utgjorde ca. kr. 5,06 mill., hvor de største postene var kommunale avgifter, energi/fjernvarme, drift og vedlikehold samt forsikring. Regnskapet viser et positivt årsresultat på kr. 511 688, som bidrar til å redusere tidligere udekket tap. Revisors beretning konkluderer med at regnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling.

Budsjett 2025
For 2025 er det budsjettert med driftsinntekter på ca. kr. 5,61 mill., hovedsakelig fra felleskostnader. Driftskostnadene er budsjettert til ca. kr. 5,40 mill. De største kostnadspostene er kommunale avgifter, energi/fjernvarme samt drift og vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg. Budsjettet legger opp til et forventet overskudd på ca. kr. 214 680.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det er egne vedtekter for huseierforeningen.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Solskjermingsalternativer skal følge sameiets gjeldende retningslinjer. Enhver installasjon som endrer byggets fasade, er søknadspliktig og må godkjennes av Styret. Jf. husordensregler.

Blomsterkasser på utsiden av balkonggelenderet er ikke tillatt. Rekkverket tåler vekten, men det er ikke anbefalt å henge blomsterkasser på gelenderet pga. fare for nedfall. Jf. husordensregler.

Kullgrill er ikke tillatt. Elektriske- eller gassgriller kan brukes. Oppsetting av synlig parabolantenne på balkong eller vegg er ikke tillatt. Jf. husordensregler.

Søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkongene. Jf. husordensregler.

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer eller berører røropplegg må kun utføres av autoriserte fagpersoner pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Jf. husordensregler.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89601136

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 491 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal som 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.

Fellesarealene har store grøntområder med plen og fine beplantninger, godt opplyste gangstier og flere aktivitetstilbud. Her er blant annet gatesjakk, sandvolleyballbane og fotballbane med kunstgress. Sameiet har også leiebilordning og et stort engasjement som forsterker trivselen ytterligere.

Huseierforeningens fellesareal til disposisjon
I sameiet er det en felles storstue på 129 kvm. Storstua inneholder kjøkken, spiseplass til ca. 30 personer og sofaområde. Lokalet er fleksibelt, slik at det kan benyttes til mange ulike aktiviteter. Inviter til små og store selskap, fotballkveld, yoga eller bakekveld - mulighetene er mange.

I tillegg kan du låne gjesterom med bad i underetasjen, som er praktisk når du trenger ekstra plass til dine gjester.

Det er også ski- og sykkelverksted, samt rikelig med sykkelboder.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
På Vestre Billingstad / Bergerløkka vokser det frem et nytt og attraktivt boligområde med vekt på gode bomiljøer, grønne omgivelser og møteplasser for beboerne. Når utbyggingen står ferdig, vil området bestå av rundt 1640 boliger, et eget nærsenter samt flotte parkområder og utearealer. Det er planlagt flere aktivitets- og lekeområder, blant annet ballbinge, sandvolleyballbane, lekeplasser og andre sosiale møteplasser. I tillegg ligger det matbutikk i gangavstand fra boligen.

Området har god tilgang til kollektivtransport. Bussholdeplass ligger kun noen få hundre meter unna, og Billingstad togstasjon nås enkelt til fots. Herfra tar toget deg til Nationaltheatret på omtrent 22 minutter. Buss gir også gode forbindelser til Oslo sentrum. I tillegg planlegges det bildelingsordning, og nye gang- og sykkelveier bidrar til trygg og enkel ferdsel i nærområdet.

Fra boligen er det kort vei til marka med turstier og gode rekreasjonsmuligheter. Samtidig er det nærhet til skoler,

barnehager og andre servicetilbud i området. Sandvika ligger også i kort avstand, med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

SELGER FORTELLER
Det jeg kommer til å savne aller mest med å bo her er nærheten til både natur og gode servicetilbud. Det er kort vei til flotte turområder, matbutikker og buss med gode forbindelser til Oslo. Jeg har også satt stor pris på den solrike balkongen, et perfekt sted å nyte solen. Leiligheten har i tillegg en svært god planløsning med mye oppbevaringsplass, noe som gjør hverdagen praktisk og komfortabel.

En av mine favoritturer i nærområdet er langs "Kjærlighetsstien", som jeg ofte har gått videre opp mot Hvalstad stasjon. Det er en veldig hyggelig tur med fine omgivelser.

Naboene i blokken er for det meste enten litt eldre eller yngre uten barn, og det er få husdyr i selve bygget. Samtidig bor det mange barnefamilier og hundeeiere i området rundt. Nabolaget oppleves som veldig vennlig, rolig og trygt.

Nærmiljøet er også noe av det som gjør det så fint å bo her. Det er kort vei til buss som går jevnlig til Oslo, og med hyppige avganger til både Sandvika og Asker. I rushtiden går det også ekspressbusser til blant annet Fornebu og Ullevål. Toget er også i nærheten, og jeg har ofte tatt toget hjem etter jobb og ruslet hjemover i rolig tempo.

I umiddelbar nærhet finnes to matbutikker, hvorav én er søndagsåpen. Det er også gangavstand til gartnerier og Holmen senter. For familier er det barnehage like ved, og sameiet har gode uteområder med blant annet lekeplasser, volleyballbane og skøytebane vinterstid.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av nyere leilighetsbebyggelse og spredt småhusbebyggelse.

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

Hvalstad skole (1-7 kl.)
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Nybygg boligblokk, datert 06.03.2023.

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.

Byggetegninger:
Det foreligger tegninger, datert 13.04.2018, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for Sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert gjennom områdereguleringsplan for Vestre Billingstad (plan-ID 02202014003), vedtatt 31.01.2018. Arealet er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt B1), med tilhørende bestemmelser for utforming og utnyttelse i henhold til reguleringsplanens bestemmelser.

I kommunedelplan for Holmen–Slependen (plan-ID 02202011101) er området angitt til næringsvirksomhet (nåværende) innenfor område B10.

I kommuneplanens arealdel for Asker 2023–2035 (plan-ID 2020100) er eiendommen avsatt til framtidig boligbebyggelse (BS9). Eiendommen ligger også innenfor bestemmelsesområdene #8 Nullvekst nord og #7 prioritert vekstområde, hvor kommunen kan stille krav til blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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 - Dokumentnr: 413136 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:282
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Pkt. 6 i avtalen opphører i gnr. 32 bnr. 104, 274 og 276.
Meglers kommentar: Kommunen har rett til å legge om grøftene for å istandsette vann- og avløpsledninger.

14.08.2002 - Dokumentnr: 23821 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Meglers kommentar: Parsellen gis rett til å opparbeide vei for bruk over gnr 32, bnr 172, 173 og 104. Rettighet for hjemmelshavere av bnr 172, 173 og 104 til å etablere nødvendige installasjoner for fremføring av el, kabler m.m. Alle kostnader med opparbeidelse, etablering, vedlikehold m.m. skal dekkes av eier av Parsellen.

19.04.2018 - Dokumentnr: 670520 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Rettighetshaver allmennheten
Adkomstrett til fots/på sykkel
Meglers kommentar: Hjemmelshaver av gnr/bnr 32/104 gir allmenn ferdselsrett over eiendommen.

17.06.2021 - Dokumentnr: 732348 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder også fremtidige fradelte eiendommer
Gjensidig adkomstrett gjennom garasjekjeller
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2024 - Dokumentnr: 1205907 - Jordskifte
Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Samme jordskiftesak tinglyst på andre eiendommer 07.07.2021 med dokumentnummer 838488
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Eiendommene gnr 32, bnr 104, 282, 285, 290, 291 og fremtidige fradelte eiendommer skal ha en gjensidig atkomstrett gjennom garasjekjellerne på Bergerløkka.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke - 3 stk á kr. 290,- kr. 870,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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 10. mars 2026

Ansvarlig megler
Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 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).




ANTON SPORT
ARK
PAPARET
Lady Brand
Helsetorget
Holmen
JERNIA
sunkost
nille
PRINCESS
Godt Brød
HOLMEN ZOO
Krogh Optikk
H&M
APOTEK 1
Cubus
coop
mega

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/nabolaget





Transistorfaret 14

Nabolaget Billingstad - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 412 elever, 26 klasser	**15 min** 1.2 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl... 185 elever, 11 klasser	**16 min** 1.4 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 421 elever, 21 klasser	**20 min** 1.7 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	**8 min** 0.7 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 425 elever, 23 klasser	**15 min** 1.2 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**3 min** 0.2 km
Holmen videregående skole 76 elever	**8 min** 0.7 km

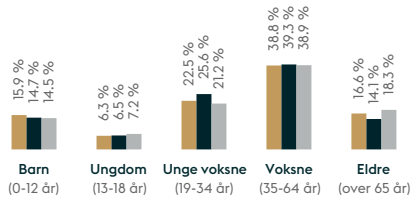
Offentlig transport

Nedre Berger Linje 250, 250N, 260E, 270	**5 min** 0.4 km
Billingstad stasjon Linje L1	**13 min** 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 19.3 km
Oslo Gardermoen	**53 min**

Barnehager

V. Billingstad bhg. (1-5 år) 145 barn	**4 min** 0.3 km
Holmen barnehage (1-5 år) 73 barn	**9 min** 0.5 km
Vekstbarnehagen (1-5 år) 28 barn	**11 min** 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Nesbru videregående	4 min
Mellom-Nes skole	15 min
Feel24 Billingstad	5 min
Nesbru Trim & Helse	13 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

Gateparkering
Lett 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 2025




Billingstad

Transistorfaret 14
1396 BILLINGSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2020
BRA: 74 m^2
BRA-i: 69 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
13	2	0	0	1

Supertakst

GNR: 32 BNR: 282 SNR: 77

Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Transistorfaret 14
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37678

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

- Varmtvannsbereder

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.11.2025

Rapportdato
12.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ingeborg Johanne Gjerdrum**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. 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. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Transistorfaret 14, 1396 Billingstad**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	32	Bruksnr:	282	Festenr:	
Seksjonsnr:	77	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0401		
Byggeår:	2020						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i byggets 4. etg. med bra standard. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål- og betongkonstruksjon, kledd utvendig med teglstein og liggende trepanel. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie. Etasjeskille er i betong. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Flere tilvalg før innflytting bl.a. Parkett Eik 1-stavs, smarthus belysning og dørstyring, underlimt vask med en stor kum av grafitt - type Franke Mythos, EX675LEC1E induksjonstopp, HB673GCS2S stekeovn, Grespor Minos 30x60 fliser i entre/gang, sparkling av V-fuger i betonghimling i stue, kjøkken og på soverom osv.	Ja

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	74	69	5	0	9
Totalt m²	**74**	**69**	**5**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	69	69	0	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.	
Totalt m²	**69**	**69**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren, på ca. 5 m2. Vestvendt balkong på ca. 9 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass nummer «86» for en bil i felles parkeringskjeller. Det er installert el-billader. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Flere gjesteparkeringsplasser, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en vestvendt balkong i stålglattet betong på ca. 9 m2 med tilgang fra stuen. Balkongen er overbygd og har fall mot sluk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Motorstyrt markise. Rekkverk i aluminium og sikkerhetsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-0**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-0**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

Kjøkkeninnredning fra Marbodal med sorte fronter i trestruktur. Innredningen består av over- og underskap, lys under overskap. Skapene har push to open funksjon og softclose. Skuffene har softclose. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i granitt med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert integrert komfyrvakt, og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Ingen avvik registrert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-0**

6.5 Lovlighet

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 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

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**

6.7 Vannledninger



Rørfordelerskap med stoppekran plassert i vegg mot bad/vaskerom, i skap på soverom2.



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Kursfortegnelse vannfordeling.

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre/gang.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
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 av elektrisk	TG-0

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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 av vannbåren varme	**TG-0**

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmåling med pigg fra tilliggende soverom1 mot våtsone, uten avvik.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd lys og vegghengt klosett med Geberit sisterne i aluminiums ramme og glass. Dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Benkeplate i laminat med veggskap, opplegg vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

I garderobeskap på soverom1 er det montert en inspeksjonsluke i vegg med tilgang til sjakt mellom soverom1 og bad/vaskerom, og tilgang til bunnsvilla i bad/vaskerom. Det ble målt etter fukt i området, og det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området fuktmåling ble foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gjerdrum, Ingeborg Johanne	9578-5994-4-2958435	2026-02-17 21:10:42

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
17. feb. 2026

Oppdragsnummer
33-0252/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Transistorfaret 14, 1396 BILLINGSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Ingeborg Johanne Gjerdrum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. november 2020

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: 89601136
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bodd her siden leiligheten var ny. Ingen arbeid har vært utført

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

Eventuell kommentar: Kun lampe som er koblet med stikkontakt i stikkontakt over kjøkkenet

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?

Nei

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

---

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

Eventuell kommentar: Ventilasjonen kan oppleves som svak, men har vært kontrollmålt flere ganger av utbygger og er innenfor krav

---

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

Eventuell kommentar: Ikke utover dokumentasjon ved kjøp (nybygg)

---

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?

Nei

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0252/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gjerdrum, Ingeborg Johanne	**2026-02-17**

Identifikasjon

bankID Gjerdrum, Ingeborg Johanne

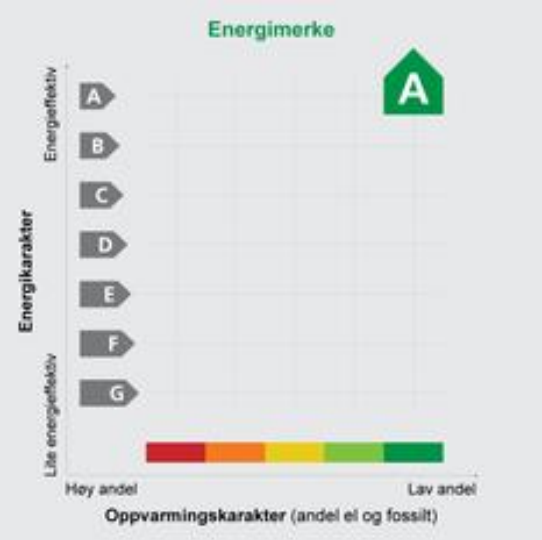
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Transistorfaret 14
Postnr	1396
Sted	BILLINGSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	32
Bnr.	282
Seksjonsnr.	77
Festenr.	
Bygn. nr.	300710602
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2020-1199540
Dato	06.11.2020



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ THNE

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	69,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	07.10.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



ASKER EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Asker v/Mette Schjelderup Aaslestad
Trekantstubben 5, 1383 ASKER
E-post: m.aaslestad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 33-0252/25 . Vår ref.: 2805-1-077 Dato: 21.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bergerløkka Hus 1-6 Boligsameie
Organisasjonsnr:	925666483
Seksjonseier:	Gjerdrum, Ingeborg Johanne
Medeier:	Høifødt, Anders
Leilighetsnummer:	077
Adresse:	Transistorfaret 14, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	77
Gnr.	32
Bnr.	282

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89601136.
- 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.

Parkeringsplass kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Bergerløkka hus 1-6 Boligsameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier innenfor Bergerløkka eller til VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet inntil siste byggetrinn på Bergerløkka er overlevert. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Etter at siste byggetrinn på Bergerløkka er overlevert kan parkeringsplass også selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet. Seksjonseierne er medlem av Bergerløkka Huseierforening (selskap 2159). Felleskostnader: Sist økt med 10 % fra 01.01.2024. Innbetaling bredbånd redusert til kr. 230,-/mnd./seksjon fra 01.01.2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 957,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 507,00	
Bredbånd	230,00	
Medlemsavg. huseier.	220,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	289,-
Fradragsberettigede kostnader:	100,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	424,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Solheim pr. e-post: anne.solheim@OBOS.NO eller telefon: 22 86 56 08.

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/Erik Sverre Jenssen, e-post: bergerlokkahus1-6@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.
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 1-6 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Endret på årsmøte 01.05.23

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Bergerløkka Hus 1-6 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 28 MAI 2020.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 101 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene), 1, næringsseksjon for kontor til kommunen, 2 næringsseksjoner for boder og 1 næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen) på eiendommen gnr. 32, bnr. 282 i Asker kommune.

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

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

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjonene 103, 104 og 105 (parkering og boder) er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i parkeringsseksjonen og bodseksjonen, se pkt. 4, 12 og 13.

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

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

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

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

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

berøres. **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 105.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller JM Norge AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg X

4-3 Kostnadsfordeling
Garasjeseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader, jf 6-1 (4).

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

4-1-6 Gjesteparkering

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

(2) Driftskostnader for gjesteparkering belastes Bergerløkka Huseierforening.

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

4-1-7 Bilpoolordning

(1) I hht. 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 1-102 og i egne næringsseksjoner nr. 103 og 104.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett

Bodene i næringsseksjonene 103 og 104 eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger JM Norge AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter, se vedlegg X

4-1-3 Kostnadsfordeling
Bodseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (5).

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr 105. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

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

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

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

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

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

(5) Deler av bodene i kjelleren er organisert som egne næringsseksjoner nr. 103 og 104. For hver bod i kjelleren som bodseksjonene og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Bodseksjonene skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen, samt en forholdsmessig andel av strøm, energi, forsikring og andre kostnader som direkte kan tilknyttes seksjonen.

(6) 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 valgkomite

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

8-7 Valgkomite
(1)Sameiet skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer. Begge kjønn skal være representert. Komitéen velger selv sin leder.

(2)Valgkomitéens medlemmer velges blant seksjonseierne, av det ordinære årsmøtet. De enkelte medlemmer velges for to år. Hvert år trer ett av medlemmene ut av komitéen. Valgkomitéen fremmer forslag på nytt medlem.

(3)Valgkomitéen skal i god tid skriftlig appellere til seksjonseierne om skriftlige forslag til kandidater til vervene som er på valg. Valgkomitéen skal innstille en person til hvert av de verv som skal besettes. Personene skal på forhånd være forespurt og sagt seg villig til å stille til valg. Valgkomitéen skal innen en frist fastsatt av styret oversende sin innstilling til styret.

(4)Valgkomitéen skal foreslå for årsmøtet den årlige godtgjørelsen til styret.'

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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøte har hver boligseksjon og næringsseksjonen 63 en stemme. Parkeringsseksjonen og bodseksjonene har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Bergerløkka Hus 1-6 Garasjesameie (parkeringsseksjonen)
(1) Parkeringskjeller består av 101 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/101 av seksjonsnummer 105.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Bergerløkka Hus 1-6 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Bergerløkka Hus 1-6 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 105, med mindre Bergerløkka Hus 1-6 Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Bergerløkka Huseierforening

(1) Bergerløkka Hus 1-6 Eierseksjonsameie 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

VEDTEKTER
FOR
BERGERLØKKA HUS 1-6 GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Bergerløkka hus 1-6
Gnr. 32, bnr. 282, snr. 105, i Asker kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Bergerløkka hus 1-6 Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 32, bnr. 282, snr. 105, i Asker som er en næringsseksjon med evt. tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i Bergerløkka hus 1-6 Boligsameie sin garasjekjeller.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/101pr. garasjeplass. Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger JM Norge AS.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte parkeringsseksjonen, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser eller bilpoolordning som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere

og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. Vask av bil er ikke tillatt. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes med hensyn til Bergerløkka hus 1-6 Boligsameie sine rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i parkeringsseksjon må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Bergerløkka hus 1-6 Boligsameies vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Bergerløkka hus 1-6 Boligsameie eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan - **Vedlegg 1.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Bergerløkka hus 1-6 Boligsameie og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i Bergerløkka hus 1-6 Boligsameie å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasje-anlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Bergerløkka hus 1-6 Boligsameie eller styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte
Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Bergerløkka hus 1-6 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 eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet.

Utbygger av prosjekt JM Norge AS eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt, samt gjesteplasser inntil en endelig fordeling og mulig omdisponering mellom byggetrinnene på Bergerløkka er foretatt.

2. Utleie av p-plass
Parkeringsplassene kan kun leies ut til de som den også kan selges til iht. § 7.1.

Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Strøm
Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Bergerløkka hus 1-6 Boligsameie.

Styret i Bergerløkka hus 1-6 Boligsameie kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.
Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.
Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.
Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning.

§ 10
Styret

Styret i Bergerløkka hus 1-6 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Bergerløkka hus 1-6 Boligsameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.
Styret i Bergerløkka hus 1-6 Boligsameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Bergerløkka hus 1-6 Boligsameie gjelder også for Bergerløkka hus 1-6 Garasjesameie.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.
Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom,
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget,
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port
f) renhold av fellesarealer
f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Bergerløkka hus 1-6 Boligsameie skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med parkeringssameiet (seksjon nr. 105) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av parkeringssameiet (seksjon nr. 105).

Bergerløkka hus 1-6 Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Bergerløkka hus 1-6 Boligsameie.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser
(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)

ooOoo

VEDTEKTER
for
BERGERLØKKA HUSEIERFORENING
(Bergerløkka Fellesareal)
Endret på årsmøte 1. juni 2023

§ 1
Navn

Huseierforeningens navn er Bergerløkka Huseierforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2
Formål

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom.

Videre vil foreningen være et felles organ for å ivareta felles interesser og sosiale arrangementer.

§ 3
Foreningens geografiske område

Eiendommen gnr. 32, bnr. 287, i Asker kommune, heretter kalt «Bergerløkka Fellesareal» består av fellesareal for eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområde Bergerløkka og omfatter de deler av delfelt B (B1-9) som ligger mellom og rundt eierseksjonssameiene sine eiendommer og som ikke inngår i arealet til VB Drift AS.

Bergerløkka Fellesareal består av veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer mv.
Kart som viser Bergerløkka Fellesareal og eierseksjonssameiene er tatt inn som **vedlegg 1** til vedtektene.

Foreningen eier storstua og gjesterom i Bergerløkka Hus 10-16 Eierseksjonssameie, gnr. 32, bnr. 285, snr. 126 og 127 i Asker kommune.

§ 4
Fysisk bruk av Bergerløkka Fellesareal mv.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte Bergerløkka Fellesareal til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bergerløkka Fellesareal må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Bergerløkka Fellesareal skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5
Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar.

§6
Medlemskap

Foreningens medlemmer er alle eiere av boligseksjoner i eierseksjonssameiene eller boligeiendommer innenfor foreningens geografiske område, jf. § 3.

Alle som nevnt over har rett og plikt til å være medlemmer av Bergerløkka huseierforening.

§ 7
Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene. Kontingent kan innbetales samlet fra den enkelte eierseksjonssameie på vegne av det enkelte medlem.

§ 8
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Medlemmene representeres i årsmøtet ved styret i sitt respektive eierseksjonssameie. Styret i eierseksjonssameiene utøver medlemmenes forslags-, tale- og stemmerett i årsmøtet.

Utbygger [JM Norge AS] representerer eiendommer under utbygging, men har ikke stemmerett.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 30 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap
- Valg av styre
- Vederlag til styret
- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til medlemmene. Dokumentene sendes elektronisk.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når 10% eller flere av medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 8

§ 10
Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert. Hvert medlem har 1 stemme. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl. a:

- endring av vedtektene,
- rettslige disposisjoner over Bergerløkka Fellesareal som går ut over vanlig forvaltning

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av Bergerløkka Fellesareal ved like.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 11
Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Foreningen skal ha et styre bestående av en styreleder og 3 til 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det årsmøtet som

foretar valget.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Bergerløkka Fellesareal, Storstua, gjesterommet og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte huseierforeningen

Styret representerer medlemmene.

I saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, derunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir medlemmene forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere medlemmene på samme måte som styret.

§ 13
Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Asker og Bærum tingrett som eneste verneting.

§ 14
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbygger JM Norge AS ferdigstiller og overleverer Bergerløkka Fellesareal til

huseierforeningen suksessivt i forholdet til fremdriften i prosjektet, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten mv.

Utvendige fellesarealer som ikke er overlevert eller disponert av Huseierforeningen

JM Norge AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og overleveres og stilles til innflyttede beboeres disposisjon. Opparbeidelsen følger reguleringsplanens rekkefølgekrav og godkjent rammetillatelse med evt. dispensasjoner. JM Norge AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er overlevert og stilt til øvrige medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som JM Norge AS disponerer eksklusivt skal JM Norge AS alene dekke.

Utvendige fellesarealer som disponeres av Huseierforeningen før overtagelse
Huseierforeningens tilgang til arealene følger reguleringsplanens rekkefølgekrav og godkjent rammetillatelse med evt. dispensasjoner. Inntil fellesarealene er ferdigstilt og overlevert kan JM Norge alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige for å oppfylle leveranseforpliktelsen overfor kjøperne iht. salgsmateriell og leveransebeskrivelse eller er nødvendig ift. til sikkerhet, offentlig regulering, pålegg eller byggesak. JM Norge plikter å holde Huseierforeningen orientert om evt. tilpasninger og endringer. JM Norge plikter å informere Huseierforeningen om frist for overtagelse av Fellesarealer som disponeres av Huseierforeningen.

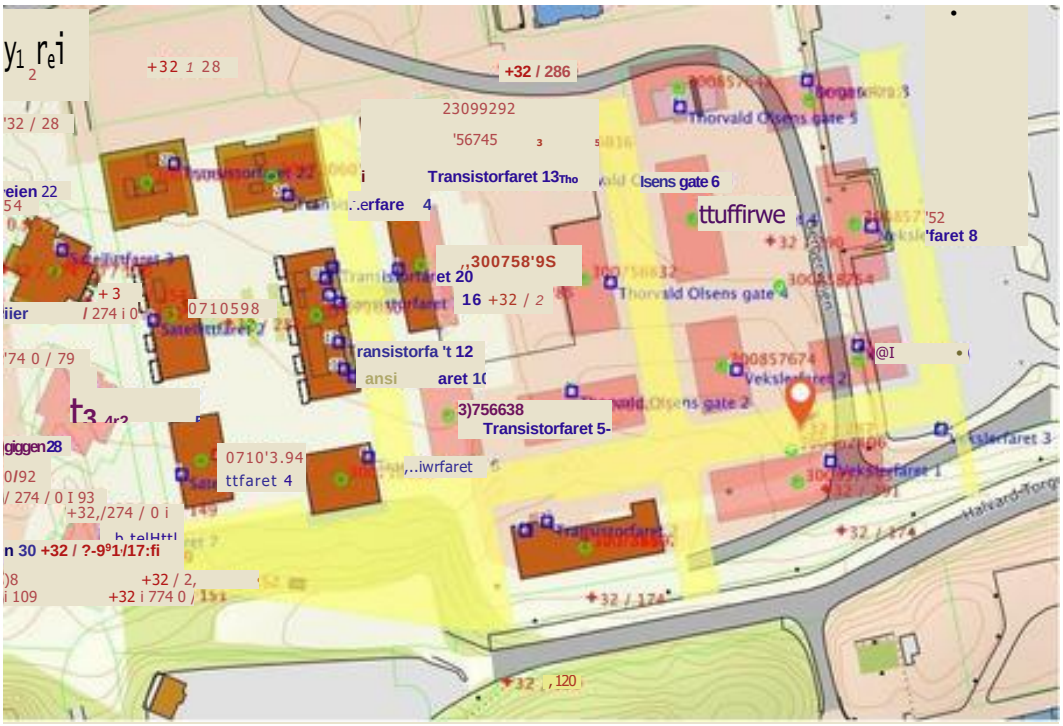
Utvendige fellesarealer som er ferdigstilt og overtatt av Huseierforeningen
JM Norge AS har rett til å benytte overleverte kjøreveier på Bergerløkka Fellesareal som kjøreareal i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikk er JM Norge AS ansvarlig for å utbedre. Videre må JM Norge AS betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av de kjøreveiene de benytter etter nærmere avtale med Huseierforeningen.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra JM Norge AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste bolig på utbyggingsområde B (B1-9) er overtatt og Bergerløkka Fellesareal er overlevert.

ooOoo

Vedlegg 1


+32 / 286
23099292
Transistorfaret 13Tho
Isens gate 6
Thorvald Olsens gate 5
Thorvald Olsens gate 4
Thorvald Olsens gate 2
Transistorfaret 5-
Transistorfaret 20
16 +32 /
0710598
0710'3.94
ttfaret 4
Halvard Torgs

Dette temaet er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 13.mai

Tema

Ordensregler Bergerløkka 1-6

Bergerløkka hus 1-6 Eierseksjonssameie

HUSORDENSREGLER

Vedtatt av styret 28.01.2021, endret iht. vedtak på ordinært årsmøte 29.04.2022 og 29.04.2025

1. INNLEDNING OG FORMÅL

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av gjensidig respekt mellom beboerne.

Husordensreglene skal refulektere de betingelsene fulertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og hvordan vi skal verne om eiendommen og boområdet vårt.

Reglene er å anse som et supplement til vedtektene som til en hver tid gjelder for Sameiet.

2. GENERELT

Husordensreglene gjelder Hus 1-6 på Bergerløkka i tillegg til omkringliggende fellesareal og garasje.

- Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

- Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden og eventuelle leietakere,

at de blir overholdt av disse, og andre som får tilgang til seksjonen.

BESKYTTET

- Generelt gjelder at det skal vises årvåkenhet ved passasje av dører, porter og ved bruk av porttelefon. Ukjente skal henvises til bruk av egen nøkkel eller ringetablå. Dersom ukjente, for eksempel håndverkere, ber om adgang til fellesarealer som gang og garasje, skal vedkommende fremvise identifikasjon.

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene, eller andre sjenerende forhold, bør i første gang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

Dersom forsøk på å løse problemene ikke fører frem, og hvis gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene fuinner sted, skal dette rapporteres skriftlig til styret.

4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver sameier plikter å påse at egen leilighet og bod brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller

ubehag for andre beboere.

Det skal være ro mellom kl 23:00 – 07:00.

Bruk av elektrisk drill, banking i vegg eller bruk av annet støyende redskap er ikke tillatt i leiligheten på hverdager før kl 07.00 og etter kl 21.00, og på lørdager før kl 11.00 og etter kl 20.00. På søn- og helligdager skal det være ro.

Ved større private arrangement bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket

under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (som sigarettstumper,

tomemballasje m.m) fra fellesareal så raskt som mulig etter arrangementet. Det er strengt forbudt å kaste sneiper over rekkverk på balkonger og terrasser. Dette ansees som forsøpling og er samtidig brannfarlig da det kan trefufe brennbart materiale (se også pkt. 5).

BESKYTTET

5. FELLESOMRÅDER

INNENDØRS

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst.

Sykler og barnevogner hensettes skal ikke i inngangsparti eller trappeoppgangene. Det henvises til utendørs sykkelstativ, sykkelboder- og barnevognplassering under trappeløp i kjelleren.

Det skal ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodene. Dørene til bodene skal være låst til enhver tid.

Farlig materiale som giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stofufer som kan

tiltrekke seg skadedyr eller lignende må ikke oppbevares i bodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

For å få et best mulig inneklima er det viktig med god rengjøring. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg ting i fellesområder og ganger, som for eksempel sykler, sko/skostativ, etc. Dette reduserer også brannfare. Styret forbeholder seg retten til å fjerne gjenstander som er plassert i strid med disse bestemmelsene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting seksjons eier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Endring av installasjoner som for eksempel ekstra vifte på kjøkken/bad er ikke lov, da dette ødelegger ventilasjon og utlufting for andre leiligheter i bygget. Se vedtekter for Bergerløkka under seksjonseiernes rett til bruksenheten og fellesarealene, pkt 3. Installasjoner som er tilknyttet fellesanlegg kan ikke forbys, men tillates ved godkjenning fra styret. Eksempelvis ved feil eller reparasjon/utbytte.

BESKYTTET

UTENDØRS

Beboere oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle må bidra til at området i og rundt Sameiets eiendommer holdes ryddig og pent.

Ved benyttelse av fellesarealene utendørs skal det tas hensyn til andre beboere. Enhver må selv rydde opp etter seg og påse at bruk ikke er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill på egen terrasse.

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengeklær, tepper, eller lignende fra balkonger eller vinduer.

Parkering av kjøretøyer er ikke tillatt utenfor anviste plasser. Det vil fuinnes et antall merkede gjesteparkeringsplasser som kun skal benyttes av gjester. Ved annen bruk kan styre foreta borttauing av kjøretøy for eiers regning.

Utendørs støy på fellesområder, i form av høylytt musikk eller annen høylytt aktivitet, skal ikke forekomme mellom klokken 23.00 – 07.00. Utendørs fellesareal skal være ryddig og er ikke egnet for hensettelse av private eiendeler.

Utendørs belysning, permanent eller midlertidig, skal ikke blinke eller endre farge.

6. EGNE BALKONGER

Solskjermingsalternativer skal følge sameiets gjeldende retningslinjer. Enhver installasjon som endrer byggets fasade, er søknadspliktig og må godkjennes av Styret.

Blomsterkasser på utsiden av balkonggelenderet er ikke tillatt. Rekkverket tåler vekten, men det er ikke anbefalt å henge blomsterkasser på gelenderet pga. fare for nedfall.

Kullgrill er ikke tillatt. Elektriske- eller gassgriller kan brukes. Vis hensyn.

Oppsetting av synlig parabolantenne på balkong eller vegg er ikke tillatt.

Søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkongene.

BESKYTTET

7. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesarealer er forbudt.

Det er ikke tillatt å sette fra seg inventar og løsøre ved søppelanlegget. Dette nekter Renovasjonsetaten å ta med seg, og vi må betale ekstra for å få det fjernet. Det er det kun tillatt å kaste matavfall (grønn pose), restavfall, plast og papir. Nedkast for dette er tydelig merket. Brannfarlig avfall og spesialavfall er strengt forbudt å kaste i søppelanlegget. Kastes det noe annet enn vanlig husholdningsavfall som nevnt over vil styret forsøke å spore opp vedkommende og fakturere for bort kjøringen.

8. SKILTING/NØKLER

Den enkelte seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt med etternavn på beboer av seksjonen. Skiltet skal være av samme type og utførelse som resterende skilt.

Leverandør for å bestille navneskilt til postkasser og dørskilt vil publiseres på Vibbo.

Tapt nøkkel til fellesarealer kan bestilles via styreleder. Utgiftene belastes

den aktuelle seksjonseier. Se ytterligere info på Vibbo.

9. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

I hver leilighet er det montert en eller fulere 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 egen og andres brannvarsler bli koblet ut, og liv settes i fare.

Se egen rutine for brannvern på Vibbo.

Rømningsveier på holdes frie for gjenstander i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappehus

kan bli fjernet uten varsel.

BESKYTTET

10. DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på

sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle uhell i heis/fellesområde innendørs fra hund må umiddelbart vaskes bort av hundeeier.

11. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer eller berører røropplegg må kun utføres av

autoriserte fagpersoner pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

12. EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE

Eierskifte og/eller utleie skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning

(som varsler styret).

13. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser kan rettes til styret gjennom Vibbo.

Eventuell klage på nabo for brudd av husordensreglene eller på grunn av andre spesielle forhold bør først rettes til naboen selv. Fører ikke dette frem skal styret kontaktes.

BESKYTTET

14. ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller

andre personer som er gitt adgang til leilighet og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler

skal raskest mulig utbedres av dem/de som har forårsaket skaden.

Brudd på husordensreglene eller annen uaktsomhet kan medføre økonomisk ansvar dersom det

medfører kostnader for sameiet eller andre seksjonseiere. Styret kan følge opp slike tilfeller rettslig.

Husordensreglene ble sist vedtatt: 29.04.2022

BESKYTTET

Protokoll til årsmøte 2025 for BERGERLØKKA HUS 1-6 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 925666483
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 21:00 til 2. mai kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Erik Sverre Jenssen er valgt

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Ingvild Øyehaug Vik og Inger Helene Nesbit er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap 2024 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sak fra styret: Installasjon av videoovervåkning av fellesområder

På bakgrunn av siste periodes høye antall innbrudd ønsker styret å få installert videoovervåkningssystem i visse fellesområder. Styret er i dialog med andre sameier om erfaringer. Aktuelle områder vil være bodområdene og hovedinngangsdører til blokkene. Systemet vil bli satt opp og opptakene skal behandles i tråd med Datatilsynets regler for personvern.

Dersom forslaget vedtas vil styret foreslå en egnet vedtektsendring på et senere tidspunkt.

Styrets innstilling
Saken fremmes av styret

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis mandat til å anskaffe egnet videoovervåkningssystem for visse fellesområder med en anskaffelsesramme på kr 100 000. Systemet vil bli satt opp og opptakene skal behandles i tråd med Datatilsynets regler for personvern.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Sak fra eier av snr. 45 Hans Emil Ratvik: Vann i garasjen som renner bort fra sluket

Undertegnede har henvendt seg til styret om saken og fått følgende tilbakemelding fra styreleder:

Orientering fra styreleder
«Hei, vi er kjent med problemet og har hatt flere runder med JM på dette med vann ved veggene i garasjen. Tiltakene som har vært gjort er å støpe hulkiler langs veggene. Dette for å hindre vanninntrengning og skade på veggene. På dette punktet du nevner har vi fått en vannsuger av JM og montert et lokalt stikk slik at det skal være lettvint å ta dette når det er mye avrenning fra bilene. Tanken er at vaktmester tar dette. Det er slik saken er nå.

JM anser saken for avsluttet og styret har ikke forfulgt saken utover det som er gjort. Å løse dette fullstendig er nok et stort prosjekt med pigging, nye kanaler og støping uten at man er sikker på at løsningen er god nok.»

Bakgrunn for forslag til vedtak
Undertegnede er innforstått med at det kan være et litt større prosjekt å utbedre mangelen ved at vann renner gal vei. Jeg tenker også at ordningen med en vannsuger er et godt midlertidig tiltak. For meg har problemet vært veldig synlig foran inngangen til Transistorfaret 22. Om dette er et problem andre steder i garasjen vet ikke jeg.

Men det jeg oppfatter som utilfredsstillende er at det er beboerne som må ta ansvaret for eventuelle langsiktige følgeskader, det er ikke meg gitt å vurdere hvilke konsekvenser dette vil ha for bygget når vann har rent feil vei i 10 – 15 år, enn si 50 år. Allerede nå er det rustskader på rekkverkstolpene, dette må antageligvis skyldes saltvann som renner av bilene om vinteren.

Styrets innstilling
Styrets innstilling:

Styret oppfatter at det allerede har mandatet og har brukt mye tid med å finne gode løsninger. Det er imidlertid ikke enkelt uten å påføre store andre svakheter og ulemper. Styret vil gi en om status på orienteringsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet i Sameiet Bergerløkka 1-6 gir styret fullmakt til å få utredet et kostnadsoverslag for utbedring av det skjeve garasjegulv, samt en vurdering av sakens juridiske sider. Ut fra en vurdering av de svarene som gis gjennom utredningen vurderes å fremme en sak for JM.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Sak fra eier av snr. 55 Inger Helene Nesbit: Endring/tillegg i husordensregler

Bakgrunn: Mange velger å henge opp ekstra belysning på vinteren, spesielt rundt juletider. Det er hyggelig og gir god stemning, men man bør tenke på naboene sine når man velger type belysning. Blinkene lys eller lys som skifter farge kan være forstyrrende inn hos naboer. Forlaget er derfor å legge til i husordensregler at utendørs belysning ikke skal blinke eller skifte farge.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

> **Forslag til vedtak:**

> Utendørs belysning, permanent eller midlertidig, skal ikke blinke eller endre farge. Dette vil bli innarbeidet i husordensreglene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Erik Sverre Jenssen (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erik Sverre Jenssen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Dahl (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristin Dahl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger Helene Nesbit (35 stemmer)
Ivo Stornaiuolo (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Helene Nesbit
Ivo Stornaiuolo

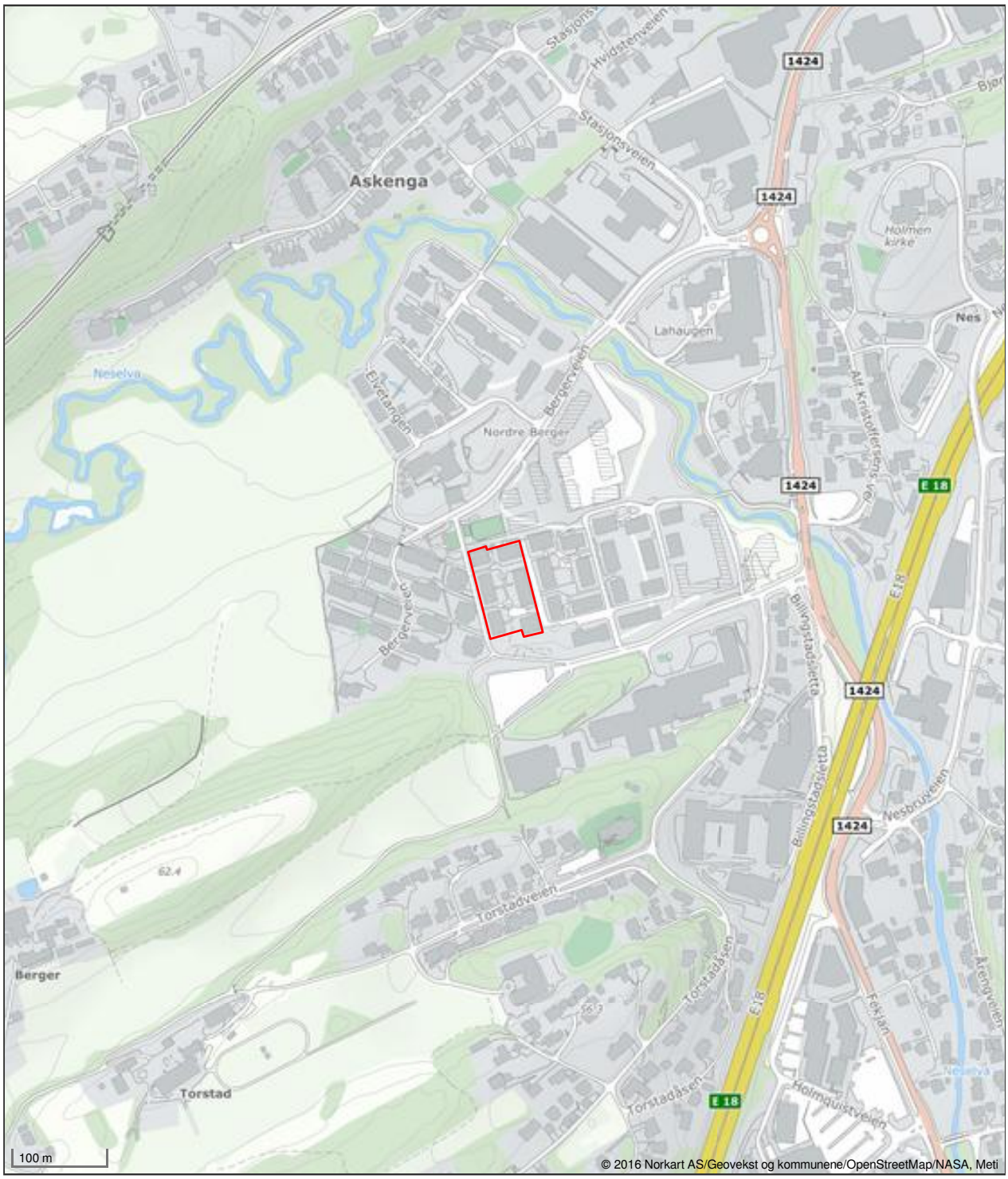
Valgkomité (2 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Oddaker (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hilde Oddaker

Utskriftsdato: 21.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/282//



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: 32/282/0/77
Adresse: Transistorfaret 14
Dato: 21.01.2026
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

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	JKIND S20/6770	GBNR 32/282 L5585/23	06.03.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/6770
Delegasjonssak: 23/442

32/282 Ferdigattest - Felt B1 hus 5 - Nybygg boligblokk
Bergerløkka / Transistorfaret 8-20 Tiltakshaver: JM Norge AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.1.2023.

Søknad om ferdigattest godkjennes jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Per Ulfsnes
Teamkoordinator - Tilsyn

Jarl Christian Kind
Saksbehandler - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Spor Arkitekter AS, Postboks 5173 Majorstua, 0302 OSLO

Kopi: JM Norge AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
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.

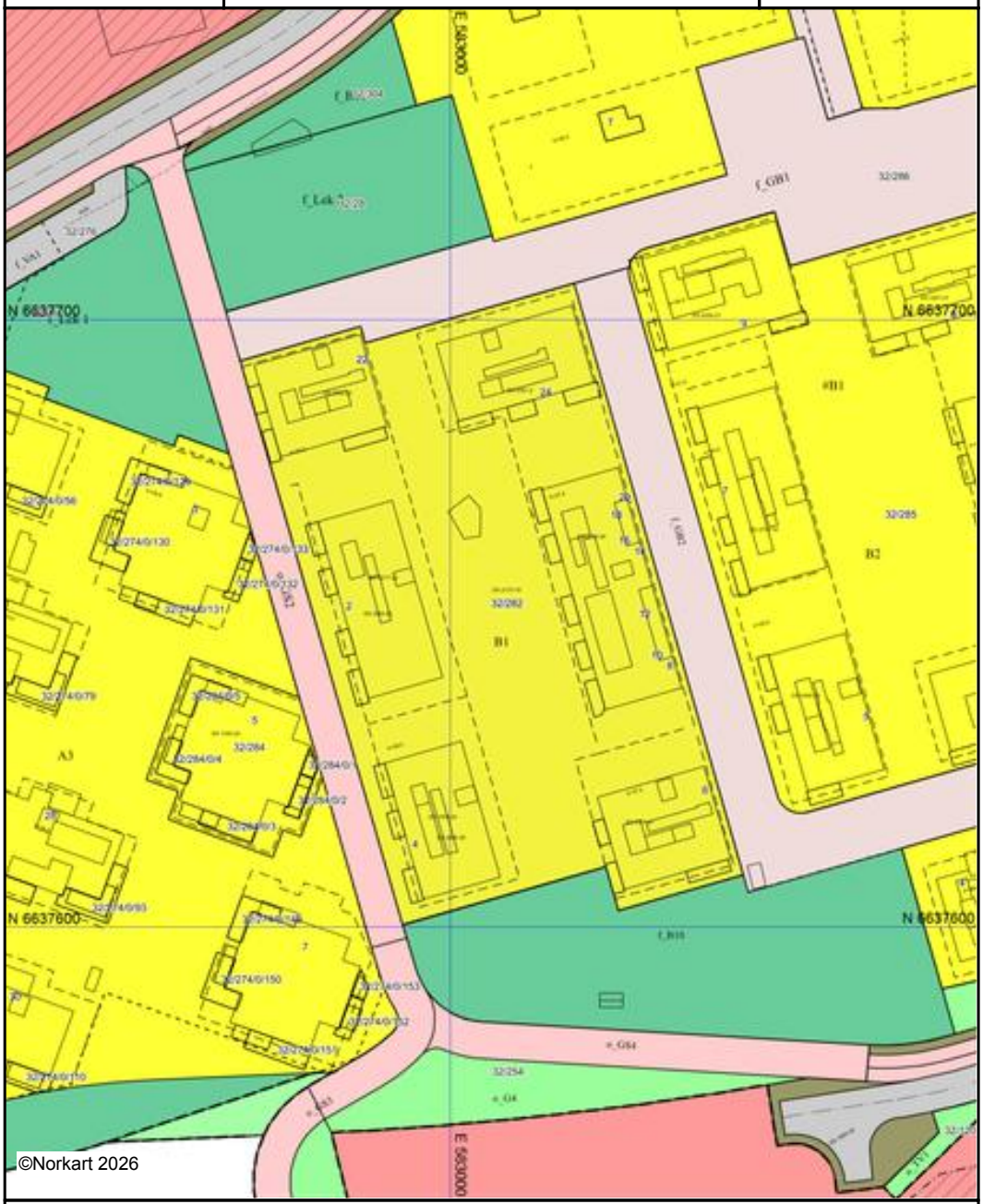
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/282/0/77
Adresse: Transistorfaret 14
Dato: 21.01.2026
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

- Turveg

Reguleringsplan PBL 2008

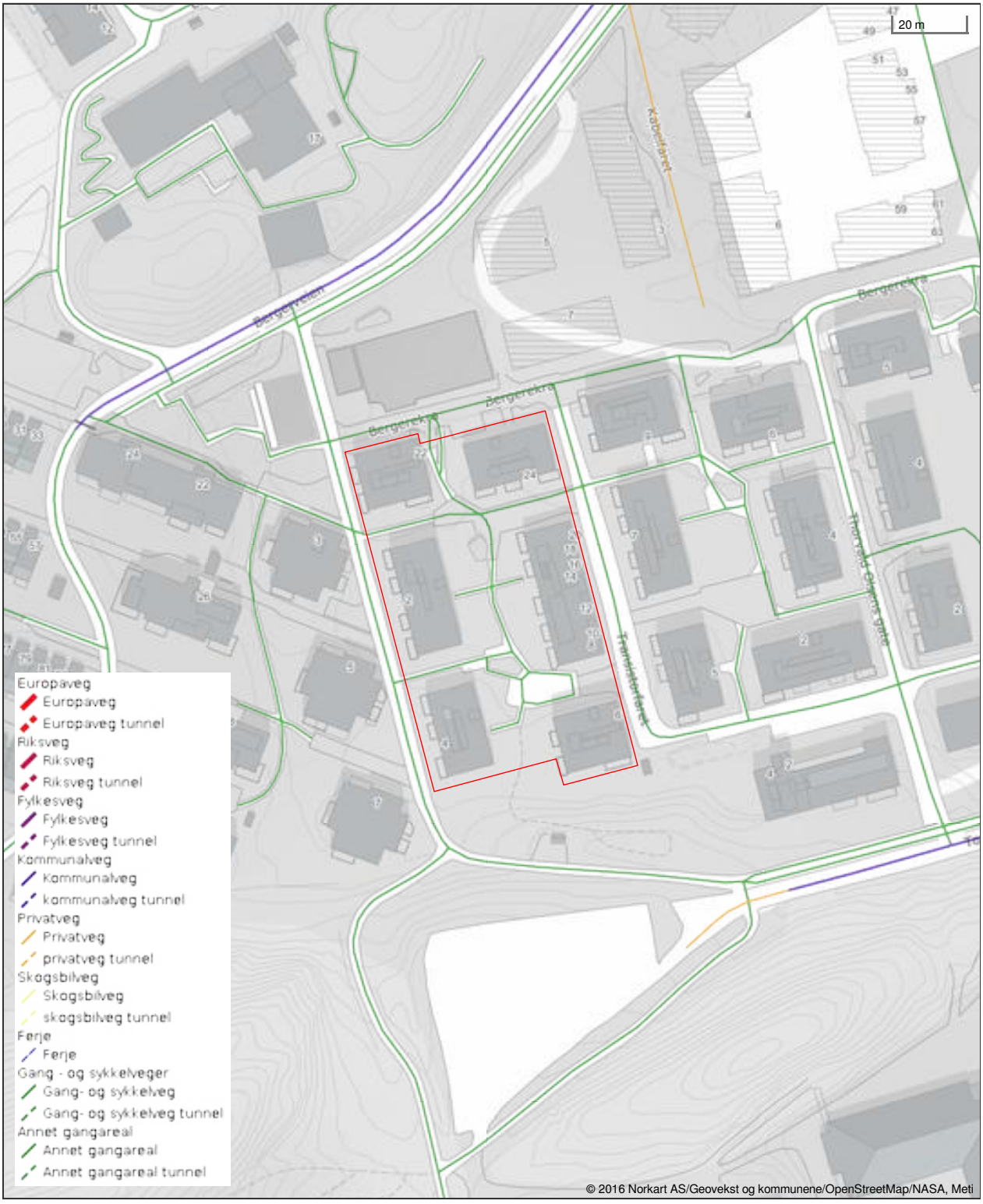
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Turveg
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 21.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 32/282//



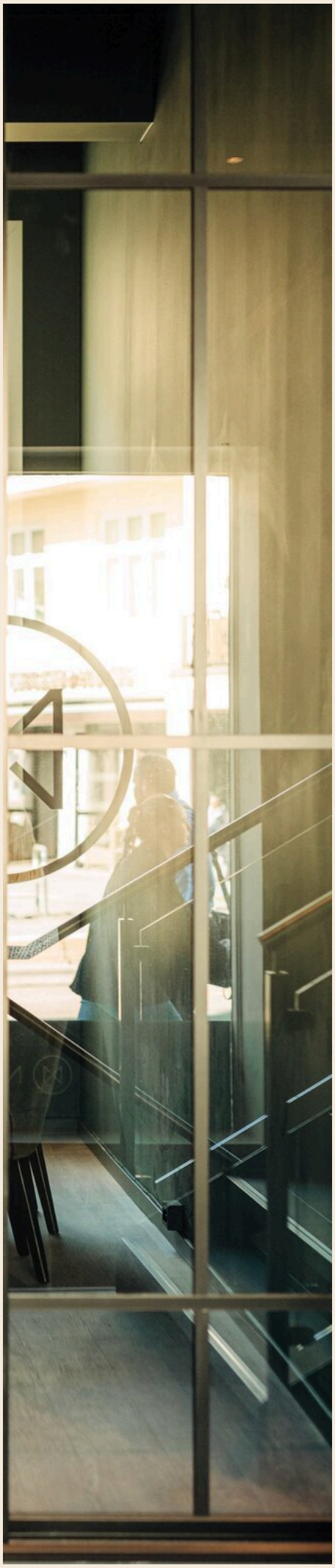
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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.



Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0252/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Transistorfaret 14 1396 BILLINGSTAD
Matrikkel: Gnr 32, bnr 282, snr 77 (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:

Baldur Snær Sveinsson

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Asker Eiendomsmegling AS
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046