NORDVIK

Transistorfaret 7

1 soverom | 49 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Transistorfaret 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
29	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og lettstelt 2-roms selveierleilighet - Solrik vestvendt balkong m/ hyggelig utsikt - Heis - Sentral beliggenhet

Prisantydning	**4 390 000,-**
Omkostninger	**110 840,-**
Totalpris	**4 500 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 803,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Transistorfaret 7 - En moderne og innbydende 2-roms selveierleilighet beliggende i et attraktivt og nyere boligområde på Billingstad. Leiligheten ligger i 4. etasje med heisadkomst og byr på en gjennomgående god standard med moderne materialvalg, smarte løsninger og en solrik sørvestvendt balkong på ca. 9 kvm. Boligen består av entré, delikat flislagt bad, romslig soverom samt en lys stue med åpen kjøkkenløsning. Her bor du sentralt med kort vei til tog, buss, butikker, servicetilbud, skoler og barnehager.

KORT FORTALT:
Moderne 2-roms selveier
Beliggende i 4. etasje med heis
Sørvestvendt balkong på ca. 9 kvm med gode solforhold
Vannbåren varme/fjernvarme og varmekabler på bad
Bod i kjeller på ca. 5 kvm
Gangavstand til tog, buss, butikker og servicetilbud

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



















Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.





Soverommet ligger innfenfor stuen og oppleves rolig og behagelig med gode lysforhold.















Sameiet har pent opparbeidede fellesarealer med lekeplasser, sosiale møteplasser, beplatning og asfalterte og stenlagte internveier.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0188/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Transistorfaret 7, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32, bnr 285, snr 50 i Asker kommune

Selgere
Harpinder Kaur
Lovejyot Singh

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
109 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
110 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 500 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 513 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 1 soverom.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighet oppmålt med laser og iht. NS3940. Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Standard
Entré / gang
Innbydende entré med praktisk adkomst til leilighetens øvrige rom. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten har gjennomgående parkettgulv og lyse, malte overflater som bidrar til et moderne og stilrent uttrykk

Stue
Lys og hyggelig stue med god plass til både sofa- og spisegruppe hvis man ønsker. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkken
Moderne kjøkkeninnredning fra 2021 med slette fronter, laminert benkeplate og nedfelt vaskekum. Kjøkkenet fremstår velholdt og funksjonelt med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter.

Bad
Delikat flislagt bad fra 2021 med varmekabler i gulv. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med skap, dusjhjørne med innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Tilstandsrapporten beskriver badet som velholdt uten registrerte skader, med tilfredsstillende fallforhold og fagmessig utførelse.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rolig og behagelig rom med moderne overflater og gode lysforhold.

Balkong
Solrik sørvestvendt balkong på ca. 9 kvm med plass til sittegruppe og beplantning. En hyggelig uteplass hvor man kan nyte ettermiddags- og kveldssolen.
Bod
Praktisk bod i kjeller på ca. 5 kvm som gir ekstra oppbevaringsplass.

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: JM Norge

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
Eventuell kommentar: Nybygg 2021

Bygningssakkyndig
Are Viggen

Byggemåte
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:

BYGGEMETODE:
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bærekonstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong / teglstein
Yttervegger kledd med teglstein og panel.
Flatt tak.

Tilstandsgrader - sammendrag:
TG0 Ingen avvik - 0 punkter
TG1 Svake avvik - 15 punkter
TG2 Vesentlige avvik - 0 punkter
TG3 Store avvik - 0 punkter
TGIU Ikke undersøkt - 0 punkter

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Elektrisk anlegg

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger ikke:
- Gardiner (gardinoppheng og opphengsstenger følger)

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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Leiligheten er pr i dag utleid. Leieavtalen utløper 31.12.26.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
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.

Se fullstendig energiattest datert 03.12.2021 som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Radiatorer med varme fra sentralanlegg

Felles varmtvannsbereder i kjeller.

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. 3000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Det er uklart om leiligheten har gjort avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 803,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Bredbånd, renovasjon, kommunale avgifter felles forsikring, generell vedlikehold, forr fører m.m.
Felleskostnadene er fordelt som følger:
Felleskostnader kr 2303
Bredbånd kr 230
Medlemsavgift huseierforeningen kr 270

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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

- Fellesutgifter
- Strøm
- Forsikring
- Evnt parkering
m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 930 050,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 720 200,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd via GlobalConnect inkl i fellesutgiftene.

Sameiet

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

Om sameiet
Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie
Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie består av 125 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner. Næringsseksjonene omfatter blant annet storstue, gjesterom, boder og parkeringsseksjon. Sameiet er registrert med organisasjonsnummer 927 869 012. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, og sameiet er forsikret i Tryg Forsikring.

Sameiet har storstue på ca. 129 kvm og eget gjesterom på ca. 18 kvm. Det er tilrettelagt for sykkelparkering på

merkede plasser i garasjekjeller/sykkelvask, i egen bod og i utvendige sykkelstativer.

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

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

Styrets arbeid i 2025 og inn i 2026
- Sameiet har gjennomgått leverandøravtaler innen blant annet strøm, rørlegger, heis, forsikring og vaktmestertjenester.
- Styret har fulgt opp avvik ved kommunale vannmålere som ikke ble automatisk avlest, og vært i dialog med kommunen for å sikre korrekt avlesning.
- Sameiet er godkjent for Norgespris på fjernvarme.
- Det er gjennomført brannvarslingskurs, installert nye røykdetektorer og utført service på sprinkleranlegget.
- Styret har fulgt opp kvaliteten på renholdstjenestene og øvrige driftsleverandører.
- Det er innledet dialog om etablering av WiFi i garasjeanlegget.
- Huseierforeningen har ansvar for det felles garasjeanlegget. I 2026 ble åpning nummer to tatt i bruk, og det ble fremforhandlet ny løsning for inn- og utkjøring.

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

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

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

Vedlikehold
Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter.

Budsjettet for 2026 inneholder ca. kr 806 000 til ordinær drift og vedlikehold, og styret vil fortsette å følge opp løpende forhold som oppstår.

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

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Det er pt ikke fellesgjeld i sameiet.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en sameier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 021,- pr. 31.12.2025

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

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

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

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8661682

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 692 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Fellesrområdene er pent opparbeidet med flere lekeplasser, møteplasser, plen, busker, trær og asfalterte internveier.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en rolig og skjermet beliggenhet på boligfeltet. Området er meget attraktivt og barnevennlig, med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Marka og en rekke fritidsaktiviteter ligger også i umiddelbar nærhet.

Bergerløkka:
På Bergerløkka er det lagt til rette for et aktivt og sosialt liv, og det er mange fine muligheter og aktiviteter for beboerne:

- Felles sykkel- og smørebod. Her kan du vedlikeholde sykkelen eller preppe skiene dine.
- Vinteren i fjor gikk naboer sammen og laget skøytebane for barna på sandvolleyballbanen.
- Kunstgressbane for de litt større barna, inngjerdet ballbinge for de små.
- Sandvolleyballbane
- Klatrevegg og treningsapparater
- Stort sjakkbrett med brikker,
- Felles grillplass med bord v/ lekeplassene
- Fine grøntområder og flere lekeplasser
- Felles storstue på 129 kvm: Storstua er et flott samlingssted. Her kan du invitere venner, familie eller naboene på selskap, yoga, fotballkvelder, bakekvelder eller spillkvelder. Mulighetene er uendelige. Storstua har store vindusflater og utgang til en fin terrasse. Storstua har et praktisk kjøkken med kjøkkenøy, sofaområde med lerret til prosjektor på vegg, og spiseplass med mulighet for å dekke på til ca. 30 personer.(kan leies)
- Gjesterom med bad: Rommet vil gi ekstra overnattingsmulighet når man trenger det. (kan leies)

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Her bor man med nærhet til alt av tur- og rekreasjonsmuligheter. Neselva rundt via Berger gård er en veldig fin og ikke altfor krevende tur. Rundløype til Mellom-nes og Landøya. Toppen av Skaugumsåsen er en herlig tur med flott utsikt utover Asker og Oslo. Kort vei til Vestmarka, som kan brukes både sommer og vinter, med bl.a. tur til Gupu, Sandungen eller Furuholmen. Om vinteren starter skiløypene fra området like ovenfor Billingstad skole, en kort gå- eller kjøretur. Herfra har man hele det fantastiske løypenettet i Vestmarka lett tilgjengelig. Fra eiendommen er det kun en kort gå- eller kjøretur til fjorden, enten man vil dra til Hvalstrand, Holmenskjæret, Kadettangen eller Kalvøya. Deler av Kadettangen i Sandvika har gjennomgått store endringer, og består nå av en stor flott strand, festplass, stupetårn, kiosk og flotte grøntområder. Det er i tillegg flere marinaer i nærheten hvis man ønsker mulighet for båtplass. Nyere svømmehall ved Holmenskjæret, samt tennishall, turnhall, hockeyhall, fotballbaner, klatrehall og andre idrettstilbud på Holmen. Stort og flott Sats treningssenter på Billingstadsletta og i Sandvika.

Servicetilbud:
Boligens nærbutikk er Kiwi Billingstad som ligger kun få min. gange fra leiligheten. Det er også en Jokerbutikk på feltet som har åpent 7 dager i uken. Det er også kort avstand til Rema1000 Billingstadsletta, Meny Slependen, samt til Holmen senter og Sandvika sentrum. På Billingstadsletta finner man bl.a. IKEA og en rekke andre forretninger. I Sandvika finner man Sandvika Storsenter, som har et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. I tillegg finnes en rekke restauranter, kafeer, kino, kulturhus, bibliotek m.m. i Sandvika. Holmen senter innehar ca. 50 butikker, flere servicefunksjoner, samt matbutikker (Meny og Coop Mega) og vinmonopol.

Skoler og barnehager:
Barnehage kun 300 meter unna leiligheten (Læringsverkstedet Vestre Billingstad) På den lille kollen er det bygget en ny barnehage, som åpnet i 2022. Beboere på Bergerløkka har fortrinnsrett til denne barnehagen. Den nye barnehagen har fine uteområder med gapahuk, lekeapparater og grillplass. Av andre barnehager i området kan nevnes: Holmentoppen, Holmen barnehage og Billingstad barnehage. Det er opparbeidet en gang- og sykkelvei som møter det eksisterende veinettet til Hvalstad barneskole. En hyggelig skolevei langs jordene til Berger gård. Torstad ungdomsskole ligger ca 25 min gange fra leiligheten. Nesbru vgs er det svært kort avstand til.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon med gangavstand til Billingstad togstasjon, ca. 15 min. gange. Tog mot Sandvika/Oslo og Asker/Drammen. Toget bruker ca. 22 minutter til Nationaltheatret togstasjon og 9 minutter til Asker. I tillegg er det gange til bussholdeplass på Nedre Berger med ekspressbuss til Lysaker og Oslo. Nærmeste bussholdeplass er "Nedre Berger" som ligger 5 min gange fra leiligheten. Det er fullt mulig å sykle til jobb i byen. En sprek syklist er i Oslo på under 1 time.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Hvalstad barneskole og Torstad ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 27.01.2025.

Det er ikke funnet avvik mellom rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig.

Kommuneplaner
ID 2020100 Kommuneplan for Asker 2023-2035
Endelig vedtatt arealplan - trådte i kraft 13.06.2023

Kommuneplaner under arbeid
ID 2020100 Kommuneplan for Asker 2023-2035

Kommunedelplaner
ID 02202011101 Holmen - Slependen
Endelig vedtatt arealplan - trådte i kraft 29.01.2013

Reguleringsplaner
ID 02202014003 Vestre Billingstad
Endelig vedtatt arealplan - trådte i kraft 31.01.2018

Vestre Billingstad er et område som er under utbygging. Det er pt flere bygg som er under bygging og som skal bygges. Både Torstadåsen, og Kabelfaret og Sandekra er planglagte prosjekter.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det ikke odel på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3203/32/285/50:
11.10.1972 - Dokumentnr: 413136 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Pkt. 6 i avtalen opphører i gnr. 32 bnr. 104, 274 og 276.

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
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2019 - Dokumentnr: 1197274 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2020 - Dokumentnr: 2878190 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2020 - Dokumentnr: 3287379 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Billingstad Energi AS
Org.nr: 921 660 944
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2021 - Dokumentnr: 732348 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder også fremtidige fradelte eiendommer
Gjensidig adkomstrett gjennom garasjekjeller
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:285
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

12.10.2026 - Dokumentnr: 1180453 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.09.2021 - Dokumentnr: 1072274 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 50
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/10181

01.01.2024 - Dokumentnr: 75691 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:32 Bnr:285 Snr:50

13.05.2025 - Dokumentnr: 532917 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:294
Bestemmelse om vedlikehold

13.05.2025 - Dokumentnr: 532917 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:294
Bestemmelse om vedlikehold

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - 4 visninger for prisen av 1 kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr fra forretningsfører OBOS kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører OBOS kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 111 175,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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).



Eiendom

Adresse	**Transistorfaret 7, 1396 Billingstad**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**Asker**
Matrikkelnummer	**32 / 285 / 0 / 50**

Sak

Hjemmelshaver	**Kaur Harpinder og Lovejyot Singh**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**13.10.2026**
Rapportdato	**15.10.2026**
Rapportnr.	**391535AE**

Takstmann
Are Viggen
Byggmester & takstmann
Kirkeveien 128
1344 Haslum
047 97 67 80 73
aviggen@online.no

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**15**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**0**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik registrert.

Signatur og dato

Befaringsdato	**13.10.2026**
Rapportdato	**15.10.2026**
Takstmann	**Are Viggen**
Tittel	**Byggmester & takstmann**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leilighet fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.
Det anbefales at registrerte avvik følges opp for å opprettholde bygningens tekniske tilstand og redusere risikoen for fremtidige skader.

Anbefalte videre undersøkelser

Undersøke med selger og eventuelt forrige eier, vedrørende dokumentasjon / erklæringer på utførte oppussinger.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Kaur Harpinder og Lovejyot Singh**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**13.10.2026**
Rapportdato	**15.10.2026**
Rapportnummer	**391535AE**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Transistorfaret 7, 1396 Billingstad**
Kommune	**Asker**
Matrikkelnummer	**32 / 285 / 0 / 50**

Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Selveier**
Tomteareal	**6693 m²**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske varmekabler
- Fjernvarme

Radiatorer.
Felles varmtvanns bereder i kjeller.

Byggemetode

Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasje skiller i betong / teglstein
Yttervegger kled med teglstein og panel.
Flatt tak.

Generelle notater

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

Sameie Transistorfaret 7. Byggeår 2021.
2 roms leilighet i 4 etasje,
Balkong. Bod i kjeller.
Gateparkering, men mulighet for leie privat eller via sameie.

Sentralt beliggende på Billingstad, med gangavstand til buss og tog.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad, øvrige rom radiator med varme fra sentral anlegg.
Felles varmtvanns bereder i kjeller.

Ventilasjon, felles balansert anlegg, plassert på tak, med avtrekk bad.
Kjøkken ventilator med kanal over tak.
Øvrige rom tilluft via vegg ventiler.

Teknisk, døråpner, heis, tv, internett, automatsikringer, samt røykvarslere og sprinkel anlegg.

Forutsetninger:
Boligen er besiktiget i dagslys og under de værforhold som forelå på befaringsdagen. Vurderingene er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige bygningsdeler uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at møblering, lagrede gjenstander, himlinger, innkassinger, gulvbelegg, snø, terrengforhold og øvrige forhold kan ha begrenset tilgjengelighet og inspeksjons mulighet på enkelte bygningsdeler. Det kan derfor forekomme skjulte feil, skader eller avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaringen.

Bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er ikke fremvist dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
Dokumentasjon ligge boligmappa eller hos styre i sameie.

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

Merknad om lovlighet

Ingen lovlighetsmangler registrert.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
4 etasje	49 m²	—	—	49 m²	
Bod kjeller	—	5 m²	—	5 m²	
Sum hovedbygning	**49 m²**	**5 m²**	**0 m²**	**54 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Balkong	**9 m² (Sør / vest vendt)**
Sum TBA	**9 m²**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Leilighet oppmålt med laser og iht. NS3940.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

4 etasje. Kjøkken, stue, bad, gang og 1 soverom.
Bod kjeller 5,0 m2.
Gateparkering.

Gulv, fliser bad, øvrige rom parkett.
Vegg, fliser bad, øvrige rom malte flater.
Tak, alle rom malte flater.

8. Våtrom

Bad – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Bad fra 2021.
Fliser vegger og malt tak / himling.
Vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING
Bad fra 2021.
Fliser gulv..
Vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger, mellom vegg og gulv i dusj sone.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under gulv fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

VURDERING (FORTS.)
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING
Baderom og membranen er fra 2021.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende vegg, fra gang.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.
Dokumentasjon ikke fremlagt / fremvist, på utførelse og material valg,
ligger i boligmappa eller hos styre i sameie.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021.
Fordelerskap varmt og kaldt vann plassert i gang, med drens avløp til bad.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Bad – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Mekanisk avtrekk, via felles balansert ventilasjons anlegg, med kanal til tak.
Til luft via spalte under dørblad.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, Ingen men ventilasjons anlegget må bytte filter og rengjøres iht. leverandørens anvisninger.

Bad – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ikke registret fuktskader på innredning / servant skap.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone TG1 – Svake avvik

VURDERING
Leiligheten har ikke rør anlegg mot yttervegg.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er boret hull i tilstøtende vegger til bad, fra gang.
Det ble søkt etter fukt i vegg konstruksjon og på tilgjengelig overflater,
uten at det ble indikert fuktforskjeller.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING
Dokumentasjon ikke fremvist, ligge i boligmappa eller hos styre i sameie..

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, men det bør sjekkes i boligmappa etter dokumentasjon.

9. Kjøkken

Beskrivelse – Kjøkken

Kjøkken innredning fra 2021, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING
Vanninstallasjon er fra 2021.
Det er montert automatisk vannstopper for vann i fordelerskap.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjon.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabo konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Kjøkken – bilder



10. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse

Øvrige rom fremstår oppusset og godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulvskjevhet, målt med laser til 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING
Gulv, fliser bad, øvrige rom parkett.
Vegg, fliser bad, øvrige rom malte flater.
Tak, alle rom malte flater.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Ingen registreringer.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Ingen registreringer.

14. Krypkjeller

Ingen registreringer.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

17. Innvendige vann- og avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021.
Hovedstoppe kranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Utvendig rør anlegg fra 2021.
Vvs stigeledninger fra 2021.
Røranlegg i leiligheten fra 2021.
Bad vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap plassert i gang.
Dokumentasjon / erklæringer på materiell og utførelse, ligger i boligmappa eller hos styre i sameie.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

18. Varmtvannsbereder

Ingen registreringer.

19. Vannbåren varme

Ingen registreringer.

20. Varmesentraler

Ingen registreringer.

21. Ventilasjon

Beskrivelse

Felles balanser ventilasjons anlegg, plassert på tak.
Avtrekk bad og kjøkken via kanal til tak, tilluft via spalte under dørblad.
Kjøkken ventilator avtrekk via kanal til tak.
Øvrige rom tilluft vegg ventiler.

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Ventilasjonsanlegget balansert fra 2021.
Det var sist inspisert i 2022.
Det var rengjort i 2022.
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har felles balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, men ventilasjons anlegget må bytte filter og rengjøres
iht. leverandørens anvisninger.

22. Yttervegg

Ingen registreringer.

23. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer og balkong dører med 3 lags isolerglass i trekarm og beslag, fra 2021.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra 2021.

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, men vinduer og dører må vedlikeholdes i samarbeid med sameie.

24. Yttertak
Ingen registreringer.

25. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Beskrivelse – Balkong
Balkong 9,0 m2, sør / vest vendt, betongdekke. Rekkverk i stål, høyde 1,30 meter.

Balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING
Balkong 9,0 m2, sør / vest vendt, betongdekke. Rekkverk i stål, høyde 1,30 meter.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, vurderes til å være i god stand, men trenge normalt vedlikeholdt, i samarbeide med sameie.

26. Terrasser og platting på terreng
Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke. Registrert terrasse- og balkongareal (TBA) fremgår av kapittelet om arealmåling.

27. Byggegrunn
Ingen registreringer.

28. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
Ingen registreringer.

29. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)
Ingen registreringer.

30. Andre forhold innvendig
Ingen registreringer.

31. Andre forhold utvendig
Ingen registreringer.

32. Terreng
Ingen registreringer.

33. Støttemur / forstøtningsmur
Ingen registreringer.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

34. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert / oppgradert i 2021.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter / elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Framlagt dokumentasjon

Dokumentasjon ikke fremvist, ligge i boligmappa eller hos styre i sameie.
Sikringsskap i skap i gangen, automatsikringer 10 stk og digital strømmåler i felles skap.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Avvik

Ingen avvik registrert.

Konsekvens

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak, vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt ettersyn og vedlikeholdt.

Bilder



35. Branntekniske forhold

Ingen observasjoner registrert.

36. Lyd- og støyforhold

Ingen observasjoner registrert.

37. Innvendige trapper

Ingen observasjoner registrert.

38. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ingen observasjoner registrert.

39. Radon

Ingen observasjoner registrert.

40. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Ingen observasjoner registrert.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Harpinder Kaur	9578-5999-4-2468115	2026-10-14 12:14:18
Lovejyot Singh	9578-5999-4-1445966	2026-10-14 15:26:33

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
14. okt. 2026

Oppdragsnummer
45-0188/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Transistorfaret 7, 1396 BILLINGSTAD

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Harpinder Kaur, Lovejyot Singh

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. oktober 2021

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: JM Norge

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

Eventuell kommentar: Nybygg 2021

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 45-0188/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lovejyot Singh	**2026-10-14**	**Harpinder Kaur**	**2026-10-14**

Identifikasjon

bankID Lovejyot Singh

Identifikasjon

bankID Harpinder Kaur

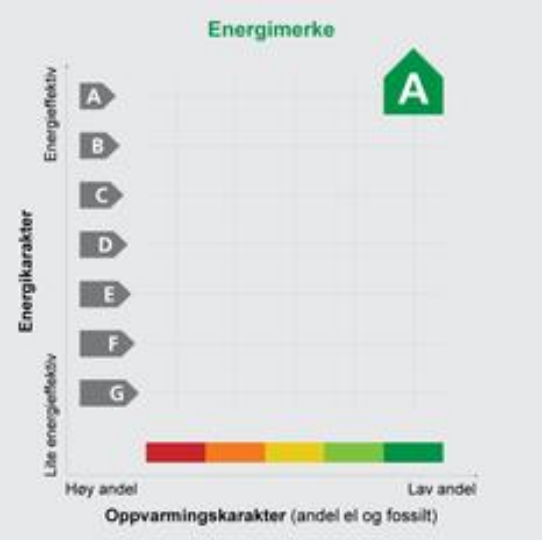
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Transistorfaret 7
Postnr	1396
Sted	BILLINGSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	32
Bnr.	285
Seksjonsnr.	50
Festenr.	
Bygn. nr.	300756644
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2021-1340017
Dato	03.12.2021



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ MIWW

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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:	2021	
BRA:	52,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	18.08.2021	
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 - 6.016

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Transistorfaret 7
Postnr/Sted: 1396 BILLINGSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 03.12.2021 16:19:33
Energimerkenummer: A2021-1340017
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ MIWW

Gnr: 32
Bnr: 285
Seksjonsnr: 50
Festenr:
Bygnnr: 300756644

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3025
Gnr.	32
Bnr.	285
Snr.	50
Fnr.	
Gateadresse	Transistorfaret 7
Postnummer	1396
Poststed	BILLINGSTAD
Bygningsnr.	300756644
Bolignr.	H0402
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	02.12.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	151,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	18.08.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	78 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	78 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,88 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,88 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,82 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,69
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.12.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	MIWW

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	10,6

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	10,9
Varmtvann	29,8
Vifter	6,0
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4511 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2824 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4511 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1687 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2824 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4511 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2395
BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øystein Moen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Neil Nebu Mathew og Natalia Adascalita er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

“Retningslinjer for korrekt og trygg avstemning på årsmøtet”

Forslag fremmet av:
Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Krav til avstemning på årsmøtet

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

Fjorårets avstemning opplevdes som ufin.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

For årets årsmøte skal følgende gjelde:

Avstemningen skal gjennomføres skriftlig.

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

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

Alle eiere skal behandles med respekt under hele prosessen.

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

Sak 8

Digital avstemning

Forslag fremmet av:
Jonny Normann Skålvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

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

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 9

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

Forslag fremmet av:
Jonny Normann Skålvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Styret bes om å:

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

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

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

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling: Forslaget avvises.

Sak 10

Individuelle energimålere for varmtvann og oppvarming

Forslag fremmet av:
Jonny Normann Skålvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Styret anbefaler å avvente innføring av individuelle energimålere.

Sak 11

Individuelle målere for varmtvann

Forslag fremmet av:
Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret viser til innstilling til sak 10.

Forslag til vedtak

det ble lagt allerede et forslag ifjor på årsmøte.

Nytt forslag:

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

ta en avgjørelse senere, for eks om 6 måneder.

Sak 12

Energimåler

Forslag fremmet av:
Lars Mjelde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt å installere energimåler i hver leilighet.

Saken har vært utredet to ganger med to forskjellige leverandører.

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

Styrets innstilling

Styret viser til innstilling til sak 10.

Forslag til vedtak

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

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

Sak 13

Påminnelse til styret – Valgkomiteens selvstendighet

Forslag fremmet av:
Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

Styret er klar over valgkomiteens uavhengighet.

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Etablering av felles WiFi i P2-garasjeanlegg

Forslag fremmet av:
Vegard Knudsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Forslag til forbedringer i bygget

Forslag fremmet av:
Yekta Azita Moghadam

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til styret / administrasjonen,

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

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

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

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

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

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

Mvh

Azita Yekta & Jalal Roshan

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

Hoveddel:

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

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

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

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

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

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

Valgkomiten er ensteming i sin konklusjon

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

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

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

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

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

Sak 16 D 2: Valgkomiteen

Fredrik Knudsen ønsker å tre ut av Valgkomiteen våren 2025.

Forslag til vedtak:

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

Roller og kandidater

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

- Natalia Adascalita

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

- Karin Steffner

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Asker, 27.02.2026
Styret i Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie

Tore Hansen Kanchanamala Jalawadi Mattis Michaelsen

Natalia Adascalita Odd Erik Haakenaasen Dragåsøien

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4

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

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

NOTE 5

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

NOTE 6

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

NOTE 7

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

NOTE 8

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

NOTE 9

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

NOTE 10

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

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

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

Styrets årsberetning 2025
Bergerløkka Hus 10-16 – 2025.

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

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

Økonomi

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

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

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

Vedlikehold og reparasjoner

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

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

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

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

Ventilasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Videre plan:

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

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

Ventilasjonsfiltrene skiftes to ganger per år.

HMS

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

Energimålere

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

Møter og kommunikasjon

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

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

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

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

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

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

Fremtidsplaner

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

Avslutning

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

Styret

Bergerløkka Hus 10-16

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.05.26
Selskapsnummer: 2395 **Selskapsnavn:** BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

V E D T E K T E R

for

Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

4-3 Kostnadsfordeling

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

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

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

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

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

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

(2) Driftskostnader for gjesteparkering belastes Bergerløkka Huseierforening.

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

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

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

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

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

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

4-2 Boder

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjonene som kun omfatter boder, er fritatt for felleskostnader.

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon og næringsseksjon 126 og 127 en stemme. Parkeringsseksjonen og bodseksjonene har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Bergerløkka Hus 10-16 Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av 94 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/94 av seksjonsnummer 129.

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Bergerløkka Hus 10-16 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 129, med mindre Bergerløkka Hus 10-16 Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Bergerløkka Huseierforening

(1) Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde/felt B på Vestre Billingstad. Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt boligsameienes eiendommer utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Vestre Billingstad Fellesarealsameie, skal ligge i ett tingsrettslig sameie mellom boligsameiene innenfor delområde/felt B.

(2) Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Bergerløkka Huseierforening og da til det beste for boligområdet innenfor delområde/felt B.

13 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS

(1) Bergerveien 24 AS (felt A1-3), JM Norge AS (felt B1-9), Bergerveien 12 AS (felt C1-2) og Neselva Hageby AS (D1-8), (heretter utbyggerne) eier gnr 32, bnr 104 m.fl., i Asker kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad.

Eiendommen/e vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til huseierforeningene eller selskapene som eier fellesareal innenfor prosjektets delfelt og ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne, heretter kalt ”Vestre Billingstad Fellesarealsameie”.

(2) Utbyggerne har på vegne av delfeltene A1-3, B1-9, C1-2 og D1-8 stiftet VB Drift AS som har påtatt seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Vestre Billingstad Fellesarealsameie.

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. Bergerløkka Huseierforening er pliktig til å delta i drift og

vedlikehold av Vestre Billingstad Fellesarealsameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene for felleseiendommene, som organiseres gjennom VB Drift AS.

Aksjene i VB Drift AS er inndelt i A- og B aksjer. Aksjer i VB Drift AS overføres vederlagsfritt fra JM Norge AS til Bergerløkka Huseierforening i to trinn.

I trinn I overføres B-aksjer fra JM Norge AS til Bergerløkka Huseierforening. Antall aksjer motsvarer avrundet pro rata Bergerløkka Huseierforeningens totale BRA mot områdets totale BRA. Utregning av BRA skal i alle tilfeller følge reglene som for sameiebrøk. Overføringen av B-aksjer skjer snarest mulig etter første innflytting.

I trinn II overføres A-aksjer etter samme metode som for overføring av B-aksjer. Overføringen av A-aksjer skjer når utbyggingen av området er avsluttet.

Ved fremtidige avvik i BRA plikter Bergerløkka Huseierforening å vederlagsfritt overføre eller motta fra andre huseierforeninger aksjer slik at rett forhold oppnås.

14 Diverse opplysninger

14-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

14-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

14-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo



Asker kommune	Kartutsnitt	N
		Målestokk: 1:1000 Dato:30/7-2026 Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

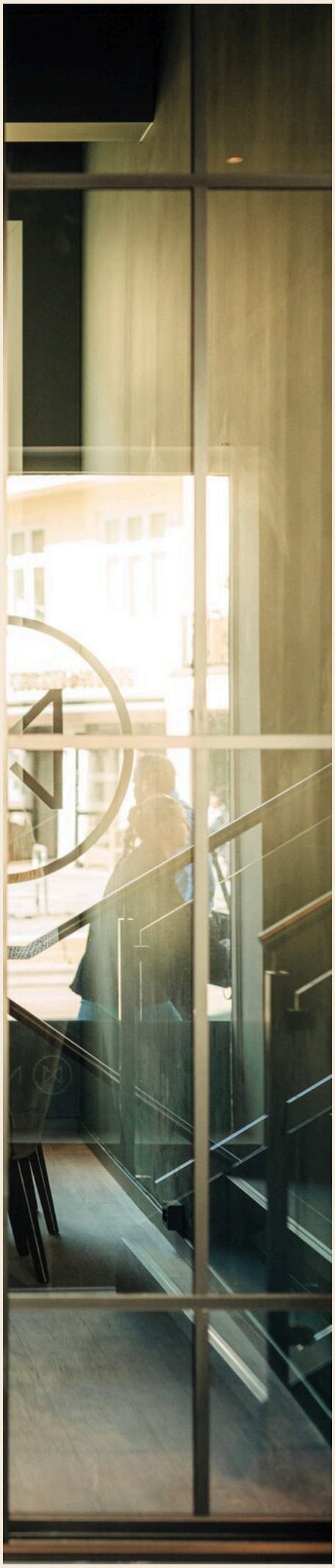

Eiendomsgrense
Sikker eiendomsgrense
Ikke sikker eiendomsgrense
Matrikkelnummer
Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedSnr
Eiendomsinformasjon
Eiendom
Bygningsinformasjon
Bygning

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Sandvika er i sterk utvikling, og våre eiendomsmeglere kjenner Vestre Bærum godt. Vi dekker hele området fra Sandvika sentrum og Jong til Hamang og Vøyenenga, og vet hva som driver etterspørselen her og hva kjøperne faktisk er villige til å betale. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA

67 11 05 05

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 45-0188/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Transistorfaret 7 1396 BILLINGSTAD
Matrikkel: Gnr 32, bnr 285, snr 50 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:

Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638