NORDVIK

Vekslerfaret 39

2 soverom | 96 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vekslerfaret 39

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
36	Vedlegg
38	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026







Nøkkelinformasjon

Påkostet JM-leilighet i toppetasjen på 96 m². Lys fra tre sider, to balkonger, utsikt, garasje og flotte MER-fasiliteter!

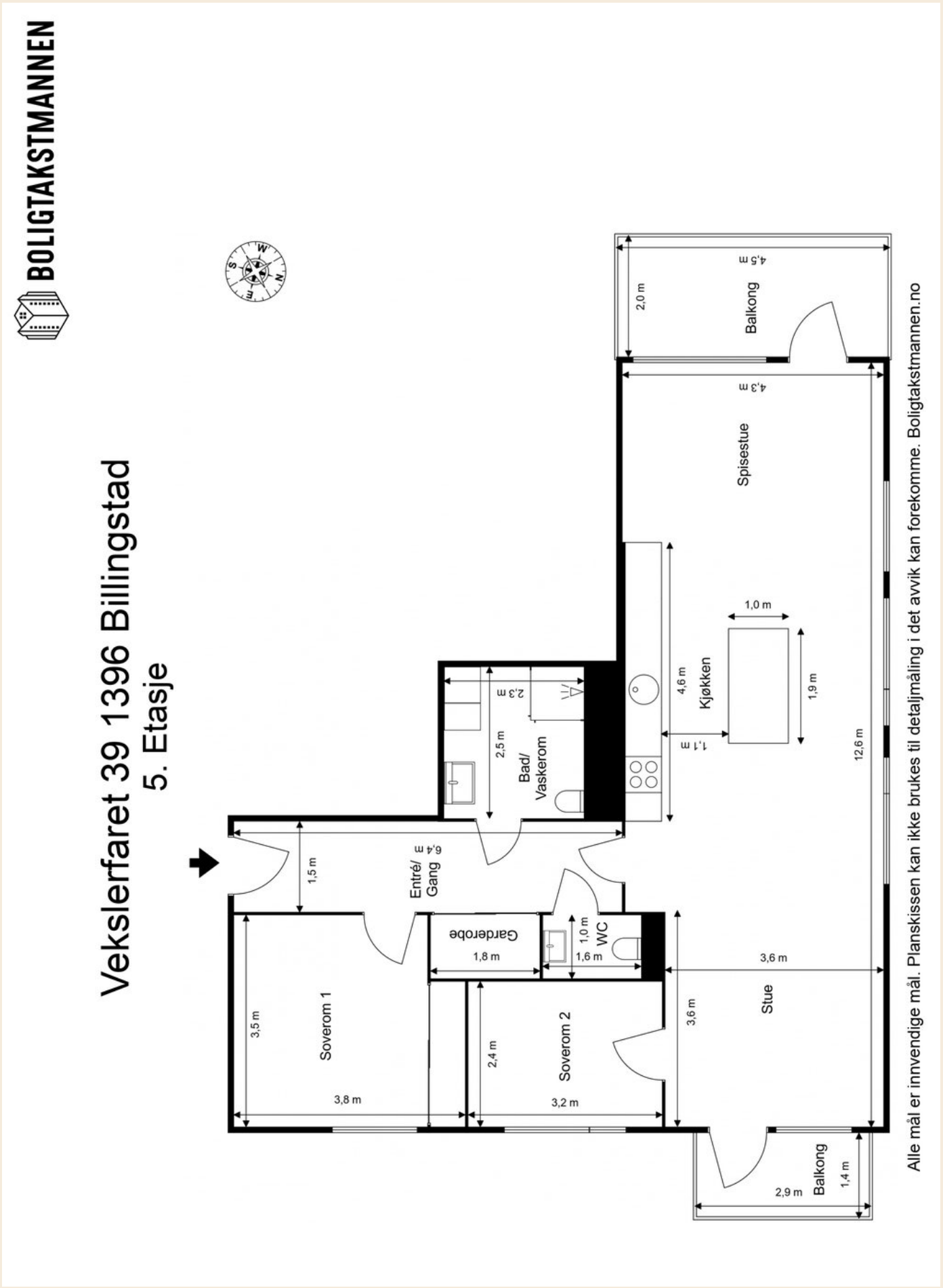
Prisantydning	**9 950 000,-**
Omkostninger	**249 840,-**
Totalpris	**10 199 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 744,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2025**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort om boligen

På Billingstad bor man som plommen i egget, med nydelige turområder rett utenfor stuedøren, og kort vei til flere kjøpesentre, Sandvika og Oslo sentrum. Den luftige leiligheten ligger på enden i toppetasjen og bades i dagslys fra store vinduer på tre sider.

Fra den gjennomgående stuen er det utgang til to balkonger, som gir sol fra tidlig morgen til sene kveld. Fra balkongene er det utsyn til parkmessig tun og helt til Skaugumåsen. Leiligheten er en del av MER-konsept, godt tilpasset voksne/eldre som ønsker tilgang på en rekke ekstra fasiliteter i hverdagen.

Leiligheten har en stor stue med stilig kjøkken og spisestuesone, samt et delikat bad/vaskerom/wc, et toalettrom og to gode soverom. Det medfølger HC-garasjeplass og kjellerbod, samt varmtvann og fyring inkl. i felleskostnadene.


BOLIGTAKSTMANNEN
Vekslerfaret 39 1396 Billingstad
5. Etasje
Balkong
4,5 m
2,0 m
Spisestue
4,3 m
Kjøkken
4,6 m
1,1 m
1,0 m
1,9 m
12,6 m
Bad/
Vaskerom
2,3 m
2,5 m
Entré/
Gang
6,4 m
1,5 m
Garderobe
1,8 m
WC
1,0 m
1,6 m
3,6 m
Stue
3,6 m
Soverom 1
3,5 m
3,8 m
Soverom 2
2,4 m
3,2 m
Balkong
2,9 m
1,4 m
Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no













































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0135/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vekslerfaret 39, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32, bnr 292, snr 51 (ideell andel 1/1) / Gnr 32, bnr 274, snr 167 (ideell andel 1/144) / Gnr 32, bnr 274, snr 168 (ideell andel 1/136) i Asker kommune

Selgere
Bjørn Plyhn
Hilde Sunnanå Plyhn

Kjøpesum og omkostninger
9 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
248 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
249 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
262 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 199 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 212 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2025

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 13 kvm

Leilighet: 5. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entre/gang, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue og 2 soverom.

Total BRA: 96 kvm.

TBA: 9 kvm. Vestvendt balkong.

TBA: 4 kvm. Nord-østvendt delvis innglasset balkong.

Kjeller: BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
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.

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

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

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

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Det medfølger en andel i realsameie som gir disposisjonsrett til én bod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport 19.6.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Høydepunkter

- Topp- og endeleilighet fra 2025 med attraktiv beliggenhet
- Beliggende i bygg med det populære MER-konseptet
- Tilgang til Bergerløkka MER med treningsrom, lounge og selskapsrom
- Perfekt bolig for aktive voksne og seniorer
- Store vindusflater på tre sider gir rikelig med lys
- Sydvestvendt balkong på ca. 9 kvm med gode solforhold
- Nordøstvendt balkong på ca. 4 kvm, delvis innglasset
- Flott utsyn mot felles tun, grønne omgivelser og Skaugumåsen
- Sol fra tidlig morgen til sen kveld
- Heisadkomst til alle etasjer
- Romslig entré med skyvedørsgarderobe
- Gjennomgående stue med naturlig inndeling i to oppholdssoner
- Stilrent kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
- Delikat bad/vaskerom samt separat gjestetoalett
- To romslige soverom med rolig beliggenhet mot øst
- Hovedsoverom med praktisk skyvedørsgarderobe
- Kjellerbod med god lagringsplass
- Garasjeplass tilrettelagt for HC medfølger
- Oppvarming via vannbåren varme (radiatorer) og felles varmtvann
- Balansert ventilasjon bidrar til et godt inneklima
- Barnehage på området med fortrinnsrett for beboere
- Kort vei til buss, tog og dagligvarebutikk
- Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet
- Kort vei til Holmenskjæret og sjøen
- Hyggelig bomiljø med aktive fellesarealer
- Gjesteparkeringsplasser i sameiet
- Felles sykkelparkering og smørebod
- Nær Slependen, Holmen og Billingstad med et bredt servicetilbud

Ditt nye hjem – rom for rom

Entré
Velkommen inn i en lys og luftig topp- og endeleilighet fra 2025 med moderne standard, god takhøyde og store vindusflater. Leiligheten var opprinnelig tegnet inn med tre soverom og separat toalettrom. Etter tilvalg ble veggen mellom stuen og soverommet mot syd-øst fjernet for å etablere en større stue. Inngangen til soverom to ble samtidig flyttet fra entreen til stuen for å gi plass til en større garderobe i entreen.

Entreen er innbydende med lyst parkettgulv, glatte, malte veggflater og listefri himling, en standard som går igjen i alle tørre rom. I tillegg er det downlights i himlingen og en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter, noe som gir ryddig oppbevaringsplass for yttertøy og sko. Fra entreen fører en dør med glassfelt inn til den flotte stuen med åpen kjøkkenløsning, egen spisestuesone, vinduer på tre sider og utgang til to balkonger.

Stue og spisestue
Stuen er luftig og gjennomgående med spisestue i den ene enden og stuesone i den andre. Sonene deles naturlig av den åpne kjøkkenløsningen som er sentrert i rommet. I stuen er det god plass til en romslig tv-lounge, og spisestuen lar seg enkelt møblere med langbord.

Fra stuen er det utgang til en dels innglasset og lun balkong med sol fra tidlig morgen i sommerhalvåret, og fra spisestuen er det utgang til en sydvestvendt balkong med sol til sent på kvelden.
Det er montert TV-tilkopling i begge ender av stuen/spisestuen, så det er mulig å ha salongen nær utgangen til balkongen mot syd-vest.
Hele rommet har lyst parkettgulv, glatte, malte veggflater og hvitmalt, listefri himling. Store vindusflater bader rommet i dagslys fra tre sider og takhøyden er på 2,49 meter, noe som understreker den lette atmosfæren. Det er montert plissegardiner i vinduene for god skjerming.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger perfekt plassert som et sosialt midtpunkt mellom stuen og spisestuesonen. Innredningen strekker seg langs den innerste veggen og har i tillegg en smart kjøkkenøy som gir ekstra skap- og benkeplass. Innredningen er takoppforet med glatte, hvite fronter, kombinert med en lys benkeplate i laminat som har planlimt vaskekum i stål.

Over kjøkkenbenken er det montert benkebelysning og lagt lysegrå fliser som backsplash, mens et lampepunkt sørger for ekstra belysning over kjøkkenøya. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser og ventilator.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom, begge med østvendte vinduer mot felles tun. Hovedsoverommet har adkomst fra entreen og det andre soverommet har inngang fra

stuen. Opprinnelig var leiligheten planlagt med tre soverom.

Soverommene har begge takhøyde på 2,49 meter, lyst parkettgulv, glatte, malte veggflater og listefri himling. På hovedsoverommet er det montert skyvedørsgarderobe med hvite fronter, og i entreen er det en skyvedørsgarderobe med speilfronter. Leiligheten har også en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm med god lagringsplass.

Bad og WC
Leiligheten har både et delikat bad av god størrelse og et separat toalettrom, begge med adkomst fra entreen. Toalettrommet har lyse gulvfliser, lysmalte, glatte veggflater og downlights i listefri himling. Innredningen består av servant på hvit skuffeseksjon, speilskap og et veggmontert toalett.

Badet har egen nisje for vaskemaskin og tørketrommel under hvit benkeplate. Her er det også montert to veggskap med god oppbevaringsplass. Innredningen består ellers av en heldekkende servant på hvit skuffeseksjon, speilskap med belysning, et veggmontert toalett, samt et dusjhjørne med innfellbare glassdører, regnfallsdusj og håndusj. Rommet er pent utført med lyse fliser på gulvet, hvite fliser på veggene, downlights i himling og varmekabler i gulvet

Uteområde

Leiligheten er fra 2025 og ligger på enden i femte etasje, byggets toppetasje med heisadkomst. Leiligheten preges av store vindusflater på tre sider som gir rikelig med dagslys inn. Fra spisestuen er det utgang til en herlig balkong på ca. 9 kvm, vendt mot sydvest og fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 4 kvm, vendt mot nordøst. Sistnevnte er delvis innglasset og ekstra lun. Her er det tidlig morgensol om sommeren, mens den andre byr på sen kveldssol.

Balkongene er begge overbygd med rekkverk i glass, lettstelt betongdekke og utebelysning. Det er fin plass til ulike møbler på hver balkong, og plasseringen gir sol fra tidlig morgen til sene kveld i sommerhalvåret. Balkongene vender også ut mot parkmessige fellesarealer med grøntarealer, nydelig beplantning og trær i tomtegrensen. Utsikten strekker seg videre til Skaugumåsen og omkringliggende områder.

Tunet mellom byggene er delt opp i flere soner og godt tilrettelagt for trivsel. Her finnes det markterrasser og pergola med felles sittegrupper, grønne plenarealer, samt brede og godt opplyste gangveier. Det er etablert sykkelstativer utendørs, samt felles sykkelparkering og smørebod i kjelleren. I nærområdet ligger populære turområder som Neselva rundt, Kjærlighetsstien, Grønlia og Syverstadkollen. Det er også kort vei til badeplasser ved Holmenskjæret.

Solforhold

Selger opplyser om at det er mye sol i leiligheten. I sommerhalvåret er det tidlig morgensol på balkongen mot nord- øst og sen kveldssol på balkongen mot syd-vest.

Ditt nye nabolag?

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Vestre Billingstad i Asker kommune, i et moderne og familievennlig boligområde mellom Asker og Sandvika. Her bor du sentralt, samtidig som du har kort vei til både marka og Oslofjorden. Området kombinerer rolige omgivelser med nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser.

For pendlere er beliggenheten svært gunstig. Billingstad togstasjon ligger i kort avstand fra boligen, og hyppige bussavganger gir enkel tilgang til Oslo, med en reisetid på under 20 minutter. Det er også kort vei til E18 for deg som benytter bil.

I nærområdet finnes gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Vestmarka byr på et omfattende nettverk av turstier, sykkelruter og preparerte skiløyper vinterstid, samt populære turmål som Gupu med servering. Langs Oslofjorden finner du Kyststien, som leder gjennom vakre naturområder, badeviker og naturreservater. Områder som Holmen, Hvalstrand, Nesøya og Kalvøya byr på flotte badestrender, båthavner og gode muligheter for et aktivt friluftsliv.

På Holmen ligger Holmen idrettspark, et moderne idrettsanlegg med blant annet fotballbaner, tennisbaner, ishall, klatresenter, lysløype og svømmehall. Anlegget er et populært samlingspunkt for både barn, unge og voksne.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi i gangavstand fra boligen. I tillegg ligger både Rema 1000 på Nesbru og søndagsåpen Joker ved Billingstad stasjon i nærheten. Kun få minutter unna finner du Holmen Senter med rundt 50 butikker, serveringssteder og et godt servicetilbud. Ønsker du et enda større utvalg, ligger både Asker sentrum og Sandvika Storsenter en kort kjøretur unna.

Offentlig kommunikasjon
Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Nedre Berger ved siden av Kiwi ca 100 meter fra boligen. Billingstad stasjon ligger ca. 15 minutters gange eller 5 minutters sykkeltur unna, med togforbindelse til Nationaltheatret på rundt 22 minutter. Ved stasjonen finnes også gode muligheter for sykkelparkering. Med bil tar det ca. 7 minutter til Sandvika, 9 minutter til Asker sentrum, 12 minutter til Lysaker, 22 minutter til Oslo sentrum og rundt 26 minutter til Drammen.

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

Skoler og barnehager
Vestre Billingstad naturbhg.
Holmen barnehage
Vekstbarnehagen

Mellom-Nes skole
Torstad ungdomsskole
Landøye ungdomsskole
Steinerskolen
Nesbru videregående skole

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

Selger forteller ...

Selger trekker særlig frem de gode solforholdene fra morgen til kveld, utsikten over det grønne fellesområdet og videre mot Skaugumsåsen. Tilgangen til MER-konseptet og det hyggelige naboskapet har også vært en viktig del av bokvaliteten.

Nabolaget beskrives som sosialt og inkluderende. I MER-området finnes lounge, selskapsrom og treningsfasiliteter som legger til rette for både aktivitet og hyggelige møter mellom beboerne. Selger fremhever også den imøtekommende husverten.

Nærmiljøet byr på en praktisk hverdag med ca. fem minutters gange til buss og Kiwi, og rundt 15 minutter til Billingstad stasjon. På området ligger det en barnehage hvor beboerne har fortrinnsrett. Mellom-Nes barneskole ligger ca. 1 km unna, mens det er ca. 1,5 km til Landøya ungdomsskole, SATS Billingstad og Plantasjen. Nesbru videregående skole er nærmeste nabo. Slependen senter ligger ca. 1,5 km unna, og det er rundt 2 km til Holmen.

Uteplasser og parkering

Leiligheten disponerer to balkonger som gir flere hyggelige uteplasser. Fra spisestuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 9 kvm, mens stuen har utgang til en delvis innglasset balkong på ca. 4 kvm. I tillegg følger det med en sportsbod på ca. 5 kvm i kjelleren. Denne er merket "Hus 26, Vekslerfaret 39, H0503, bod 144".

Sameiet tilbyr gode fellesfasiliteter med utvendige sykkelstativer, felles sykkelparkering og smørebod.

Boligen disponerer en fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader. Parkeringsplassen er en HC-plass, og styret kan ved behov omdisponere denne til en annen plass. Sameiet har også flere gjesteparkeringsplasser tilgjengelig.

Parkering
Det medfølger garasjeplass nummer 285 med elbillader i fellesanlegg. Dette er en HC-plass og derfor av ekstra størrelse. Det betales kr 150,- per måned for p-plass i tillegg til felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at styret kan ved behov omdisponere plassen og erstatte den med en annen.

Det er i tillegg flere gjesteparkeringsplasser i sameiet. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Garasjeplassene er organisert som en egen garasjeseksjon i sameiet med snr. 167. Ved kjøp av garasjeplass overdras 1/144 av seksjonen. En disponerer da én garasjeplass i felles garasjekjeller.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2025: Det ble etter behov montert ekstra stikkontakter flere steder i leiligheten.

Øvrig informasjon

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i juni 2025. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei. Montert 4 ekstra stikkontakter. Arbeidet ble utført av elfirmaet Elvern.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Arbeidet var utført før vi overtok leiligheten, sannsynligvis av el-firmaet Irby som har foretatt el-installasjonen på eiendommen.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Midlertidig brukstillatelse foreligger.

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. Ferd bygger ut Kobberkvartalet og JM-Bygg bygger tre blokker vest for eiendommen.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Leilighet fra 2025. Leiligheten beliggende i byggets 5. etg. med tilgang via felles trappoppgang eller heis. Bygningen har grunnmur i betong.
Yttervegger i stål- og betongkonstruksjon, kledd utvendig med tegl og liggende trepanel. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.
Etasjeskille er i betong. Vindu og balkongdør med 3-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger i rør i rør system. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Leiligheten har vannbåren oppvarming via radiatorer. Varmtvann leveres fra felles anlegg i sameiet. Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:

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

Bygningsdeler som har fått TG-IU:

- Takkonstruksjon og loft: Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Varmtvannsbereder Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:

- Innebygd kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Mikro
- Platetopp

Følgende medfølger ikke ved salg:

- Lysekroner/taklampe i stue/kjøkken
- Taklamper på begge soverom
- Vegglampe i entreen
- Speil/konsoll på soverom
- Settekasse på kontor
- Støvsuger i garderobeskap.
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Vinskap
- Robotstøvsuger

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

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fellesanlegg. I tillegg er det varmekabler på badet.

Varmtvann kommer fra fellesanlegg. Sikringsskapet har automatsikringer. Det ble montert ekstra stikkontakter i leiligheten i 2025.

Ventilasjonen i leiligheten er balansert.

På kjøkkenet er det montert både komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Det er montert et felles sprinkleranlegg. Det er fiber i bygget, med bredbånd fra Global Connect.

Fellesskostnadene inkluderer kabel-tv/bredbånd, renovasjon, hagestell, trappevask, kommunale avgifter, vannbåren varme, varmtvann, tilgang til Leva-konseptet og kontingent til Huseierforeningen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 1064 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 744,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Kabel-tv/bredbånd, renovasjon, hagestell, trappevask,kom avg, vannbåren varme, varmt vann, tilgang til "MER" (treningsrom, lounge, mulighet for å leie lokaler for tilstelninger, (gjesterom/kjøkken)), kontingent Huseierforeningen.

150 kr pr mnd for parkeringsplass.

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

- Kjøper må selv tegne innboforsikring

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

Formuesverdi
Formuesverdi er ikke fastsatt på salgstidspunktet. Kjøper må påregne at formuesverdien fastsettes av Skatteetaten i forbindelse med senere ligning.

Sameiet

Navn og orgnr.
Bergerløkka Hus 25-27 Eierseksjonssameie, orgnr. 935166276

Om sameiet
Bergerløkka hus 25–27 eierseksjonssameie er et nyere og moderne sameie etablert ved seksjonering tinglyst 10.02.2025. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og bidra til et godt og trygt bomiljø. Eiendommen er et kombinert sameie og består av totalt 69 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i gnr. 32, bnr. 292 i Asker kommune.

Den enkelte seksjon består av en klart avgrenset hoveddel med egen inngang, og eventuelle tilleggsdeler. Arealer som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene utgjør fellesarealer. Som kombinasjonsbygg skal sameiets organer hensynta både bolig- og næringsseksjonene, og beslutninger kan ikke urimelig begrense lovlig næringsvirksomhet i næringsdelene.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen lån registrert på selskapet pr. 07.07.2026.

Inngått avtale om GBF som trer i kraft fra 01.06.2026

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 2 980,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 171 487,- Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 35 870,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at sameierne forplikter seg til å følge reglene for hundehold utarbeidet av Norsk Hundeeieforbund. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 94609719.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 237 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 05.09.2025. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Montering av glass til innglassing av balkonger på bakkeplan.
- Planting og ferdigplen på gårdsrom.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Byggetegninger:
De opprinnelige byggetegningene viser at det er inngang til soverom 2 fra entre. Der er det laget en garderobe og inngangen til soverom 2 er nå fra stuen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023–2035, hvor hoveddelen av eiendommen, ca. 3 187 kvm, er avsatt til fremtidig boligbebyggelse (BS9). Mindre deler av eiendommen omfattes også av hensynssone for bevaring av naturmiljø (ca. 15 kvm) og avvikssone for støy (ca. 6 kvm).

Videre omfattes eiendommen av kommunedelplan for Holmen–Slependen samt områderegulering for Vestre Billingstad. I områdereguleringen er ca. 3 188 kvm regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B6), mens ca. 1 050 kvm er regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (B7). Mindre deler av eiendommen ligger innenfor hensynssoner for flomfare og ras-/skredfare, samt bestemmelsesområder knyttet til reguleringsplanen. Det foreligger ingen pågående reguleringsplaner eller planarbeider som direkte berører eiendommen.

Selger opplyser at de har mottatt nabovarsel. Ferd eiendom bygger ut området nord/vest for leiligheten (Kobberkvartalet) planlagt ferdig 2028. JM Bygg bygger 4 blokker vest for Ferd, planlagt ferdig 2027.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Dok.nr. 413136, tinglyst 11.10.1972 – Bestemmelse om vannledning, bebyggelse og benyttelse: Eldre avtale med bestemmelser om blant annet vannledning, bebyggelse og bruk av eiendommen. Dokumentet inneholder flere bestemmelser, hvor deler senere er opphevet for enkelte eiendommer.

Dokumentet er håndskrevet og av eldre dato.

Dok.nr. 23821, tinglyst 14.08.2002 – Bestemmelse om veg: Avtale som gir rett til etablering og bruk av adkomstvei, samt etablering, drift og vedlikehold av nødvendige ledninger og installasjoner for elektrisitet, vann og avløp. Avtalen regulerer også ansvar for etablering, vedlikehold og eventuell omlegging av slike anlegg.

Dok.nr. 670520, tinglyst 19.04.2018 – Bestemmelse om adkomstrett: Allmennheten er gitt tinglyst ferdselsrett til fots og på sykkel over nærmere angitte områder på eiendommen. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Asker kommune.

Dok.nr. 1197274, tinglyst 10.10.2019 – Bestemmelse om nettstasjon: Elvia AS har rett til å oppføre, eie, drifte, vedlikeholde og fornye frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg. Avtalen omfatter også bestemmelser om bebyggelse, beplantning og adkomst i tilknytning til anlegget.

Dok.nr. 2878190, tinglyst 17.08.2020 – Bestemmelse om vann- og avløpsledninger: Asker kommune har rett til å anlegge, drifte, vedlikeholde, rehabilitere og fornye vann- og avløpsledninger. Dokumentet inneholder bestemmelser om byggeavstand til ledninger, adkomstrett for drift og vedlikehold, samt bebyggelse og tiltak i nærheten av ledningsanlegg.

Dok.nr. 3287379, tinglyst 05.11.2020 – Erklæring om Billingstad Energi AS: Avtale om samordning av vann-, avløps- og fjernvarmeanlegg i planområdet. Dokumentet regulerer etablering, drift og vedlikehold av felles infrastruktur, samt ansvars- og kostnadsfordeling ved arbeider på anleggene.

Dok.nr. 199333, tinglyst 17.02.2021 – Bestemmelse om spillvann, overvann og drensanlegg: Asker kommune har rett til å etablere, drifte, vedlikeholde og rehabilitere spillvanns- og overvannsledninger. Dokumentet inneholder også bestemmelser om bebyggelse og tiltak i nærheten av ledningsanlegg samt kommunens adkomstrett for drift og vedlikehold.

Dok.nr. 732348, tinglyst 17.06.2021 – Bestemmelse om adkomstrett: Gjensidig adkomstrett gjennom garasjekjeller som også gjelder fremtidige fradelte eiendommer.

Dok.nr. 838488, tinglyst 07.07.2021 – Jordskifte: Eiendommen omfattes av jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST Vestre Billingstad.

Dok.nr. 408317, tinglyst 21.04.2023 – Bestemmelse om bebyggelse: Midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven.

Dok.nr. 716559, tinglyst 05.07.2023 – Bestemmelse om vannledning: Bestemmelser knyttet til frostproblematikk på kommunalt hovedledningsnett.

Dok.nr. 1047959 og 1048059, tinglyst 26.09.2023 – Bestemmelser om vann- og avløpsledninger: Bestemmelser om bebyggelse og tiltak i nærheten av kommunale vann- og avløpsledninger.

Dok.nr. 158703, tinglyst 10.02.2025 – Seksjonering: Eiendommen er seksjonert som boligseksjon nr. 51 med sameiebrøk 96/5534.

Dok.nr. 532865, tinglyst 13.05.2025 – Bruksrett: Tinglyst bruksrett som hefter i seksjoner på gnr. 32 bnr. 293.

Dok.nr. 532917, tinglyst 13.05.2025 – Erklæring/avtale: Gjensidig rett og plikt til å ha liggende tekniske anlegg, bestemmelser om vedlikehold av anlegg og ledninger, samt bestemmelser om adkomstrett og parkering.

Dok.nr. 533465, tinglyst 13.05.2025 – Erklæring/avtale: Bestemmelser om gjensidig rett til bruk av felles uteoppholdsarealer, uteareal og klatrevegg, samt gjensidig drift og vedlikehold av felles energisentral.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken

er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke - 12 stk á kr. 290,- kr. 3 480,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - OBOS kr. 4 375,-
Samarbeid skribent 2 244 kr. 10 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (direkte utlegg selger) kr. 8 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. inkl. plantegning (direkte utlegg selger) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 171 180,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. august 2026

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

Megler 2
Thea Johanne Holthe, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46658670

Meglerforetaket
Nordvik Asker

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

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

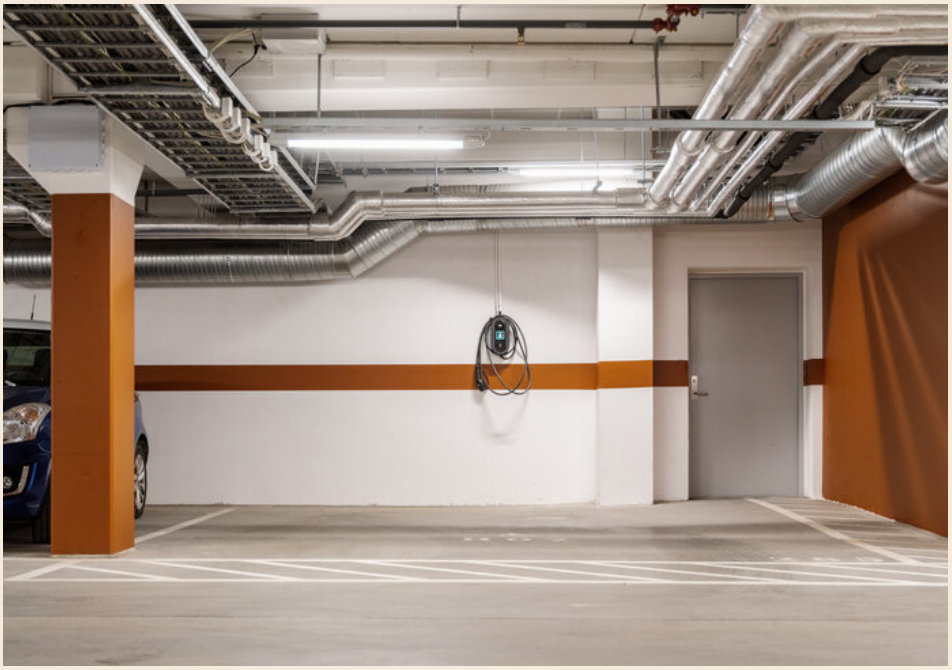
For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

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











Vekslerfaret 39

Nabolaget Billingstad - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Steinerskolen i Asker skole (1... 184 elever, 12 klasser	15 min 1.3 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	7 min 0.6 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	3 min 0.3 km
Holmen videregående skole 76 elever	7 min 0.6 km

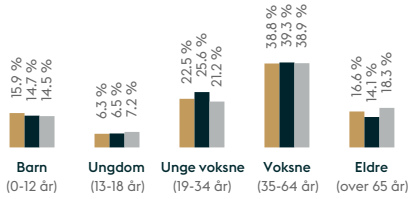
Offentlig transport

Nedre Berger Linje 250, 250N, 260E, 270	4 min 0.3 km
Billingstad stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.3 km
Oslo Gardermoen	53 min

Barnehager

V. Billingstad bhg. (1-5 år) 151 barn	5 min 0.4 km
Holmen barnehage (1-5 år) 73 barn	10 min 0.6 km
Vekstbarnehagen (0-5 år) 23 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Nesbru videregående	4 min
Mellom-Nes skole	14 min
Feel24 Billingstad	6 min
Nesbru Trim & Helse	12 min

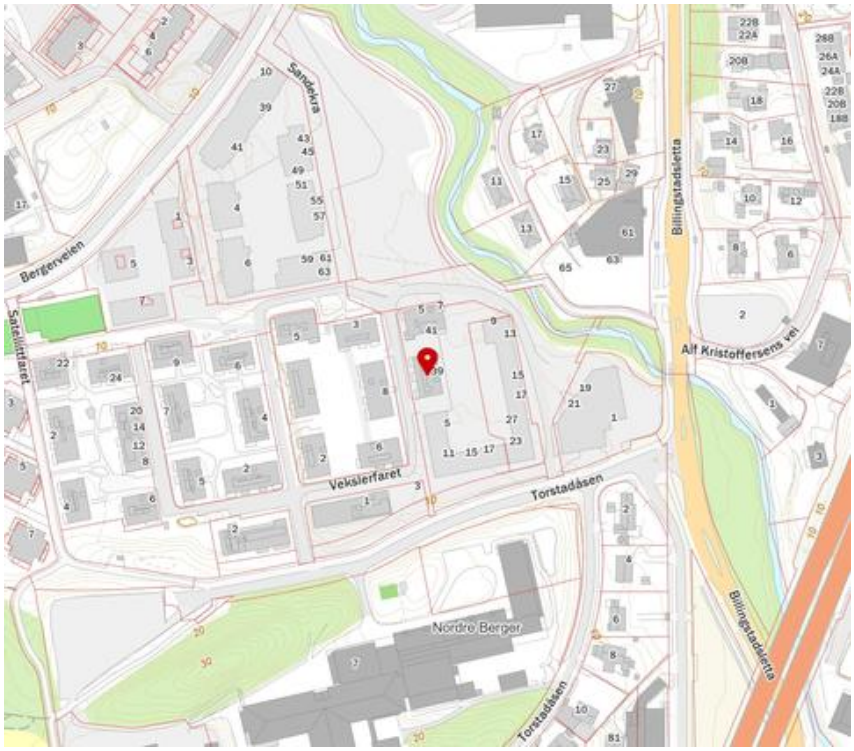
«Nærme til togstasjon, kjøpesentre og butikker, men ikke mye bilstøy.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



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







Vekslerfaret 39
1396 BILLINGSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2025
BRA:	101 m^2
BRA-i:	96 m^2
Rapportdato:	19.6.2026 (Gyldig til 19.6.2027)



Samlet vurdering

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

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Vekslerfaret 39
1396 Billingstad

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Varmtvannsbereder	Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.6.2026	**19.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Bjørn Harald Plyhn**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Hilde Sunnanå Plyhn**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vekslerfaret 39, 1396 Billingstad**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**32**	Bruksnr:	**292**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**51**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0503**		
Byggeår:	**2025**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Moderne bygg fra 2025. Leiligheten beliggende i byggets 5. etg. med tilgang via felles trappoppgang eller heis. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål- og betongkonstruksjon, kledd utvendig med tegl og liggende trepanel. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie. Etasjeskille er i betong. Vindu og balkongdør med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det ble etter behov montert ekstra stikkontakter flere steder i leiligheten.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**96**	**96** Romfordeling: Entre/gang, bad/vaskerom, WC-rom, kjøkken, spisestue, stue og 2 soverom.	**0**	**0**	**13**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**101**	**96**	**5**	**0**	**13**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren merket med "H0503, Bod nr. 144", på ca. 5 m2. Det er etablert en vestvendt balkong med tilgang fra spisestue på ca. 9 m2, og en nord-østvendt delvis innglasset balkong med tilgang fra stuen på ca. 4 m2. Sykkelstativer utendørs, felles sykkelparkering og smørebod i kjeller. Parkeringsplass merket med nr. 285 i felles parkeringsanlegg i kjelleren, med el-billader. Parkeringsplassen er et handikap plass. Det gjøres oppmerksom på at styret kan ved behov omdisponere plassen og erstatte det med en annen plass. Flere gjesteparkeringsplasser i sameie.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er etablert en vestvendt balkong med tilgang fra spisestue på ca. 9 m2, og en nord-østvendt delvis innglasset balkong med tilgang fra stuen på ca. 4 m2. Balkongene er i stålglattet betong, rekkverk i aluminium med plater i herdet glass.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-0

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører med profilerte dørblader, dør med glassfelt mellom entre/gang og kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-0**

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU
Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	

6.4 Kjøkken — TG-0

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Kjøkkenøy med underskap. Innredningen består av over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert både komfyrvakt (integrert i avtrekk) og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Intet avvik registrert.

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

Oppsummering overflater og innredning	TG-0

Type avtrekk	**Mekanisk**

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

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-0

6.5 Lovlighet / HMS

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

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

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

6.6 Toalettrom — TG-0

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**
Oppsummering	**TG-0**

6.7 Avløpsrør — TG-0



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-0**

6.8 Vannledninger — TG-0



Rørfordelerskap plassert i vegg mot bad/vaskerom.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-0**

6.9 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap i gang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	**Ja**
Det ble montert flere stikkontakter etter behov i 2025.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**



Kursfortegnelse sikringsskap.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

6.10 Vannbåren varme — TG-0

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**
Oppsummering	**TG-0**

6.11 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering	**TG-IU**

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

6.12 Ventilasjon — TG-0

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2025**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**2026**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**
Oppsummering	**TG-0**

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom. — TG-0



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Generell beskrivelse

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

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

Overflate vegg/himling

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

Det er innfelte downlights i himling. Det er ikke tilgang til undertak fra tak og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier.

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-0**

Overflate gulv



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



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-0**

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

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

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

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

Oppsummering dokumentasjon	**TG-0**

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

5. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hilde Sunnanå	9578-5998-4-807464	2026-07-03 23:37:15
Bjørn Harald Plyhn	9578-5999-4-1726125	2026-07-03 23:42:44

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
3. juli 2026

Oppdragsnummer
33-0135/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vekslerfaret 39, 1396 BILLINGSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Bjørn Plyhn, Hilde Sunnanå Plyhn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. juni 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6500083
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0135/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjørn Harald Plyhn	**2026-07-03**	**Hilde Sunnanå**	**2026-07-03**

Identifikasjon

Bjørn Harald Plyhn

Identifikasjon

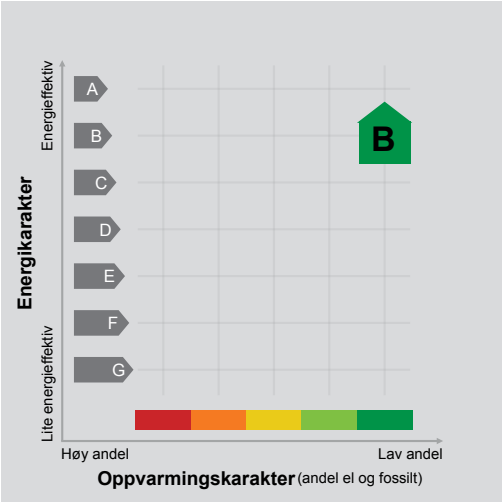
Hilde Sunnanå

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vekslerfaret 39
Postnummer	1396
Sted	BILLINGSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	292
Seksjonsnummer	51
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301054757
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-91238
Dato	12.03.2025
Innmeldt av	Rambøll Norge AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Deres ref.: 33-0135/26 . Vår ref.: 10027-1-51 Dato: 30.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bergerløkka Hus 25-27 Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	935166276
Seksjonseier:	Plyhn, Bjørn Harald
Medeier:	Plyhn, Hilde Sunnanå
Leilighetsnummer:	51
Adresse:	Vekslerfaret 39, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	51
Gnr.	32
Bnr.	292

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 94609719.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Inngått avtale om GBF som trer i kraft fra 01.06.2026
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Anleggseiendom med 96 p-plasser hvorav 7 stk. gjesteplasser. Gjesteplassene eies av Bergerløkka Huseierforening. Anleggseiendommen overskjøtes med 1/96 del til kjøperne av parkeringsplass. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.
Felleskostnader til servicetjenester/servicekonsept tilknyttet Bergerløkka Hus 25 - 27 er fra 04.06.2025 satt til kr 1395,- pr mnd når servicekonseptet er klart til bruk.Beløpet reguleres årlig ihht KPI.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 744,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent huseierforeningen	220,00	
FK Felleslokalet	1 425,00	
Bredbånd	299,00	
Felleskostnader brøkfordelt bolig	4 800,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	62,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	2 980,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anita Helene Haugen pr. e-post: anita.haugen@obos.no eller telefon: 22 86 82 94.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Karmjit Singh Grewal, e-post: bergerlokka-hus-25-27-sameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

for

Bergerløkka hus 25-27 Eierseksjonssameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn, opprettelse og formål

Sameiets navn er Bergerløkka hus 25-27 eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst 10.2.2025.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen, herunder opprettholde et godt og trygt bomiljø.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 69 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i eiendommen gnr. 32, bnr. 292 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.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

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.

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.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

(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 seksjonseiers/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 Enerett til bruk
Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjonene og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som angitt under:

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- innvendig fellesareal som ikke også betjener næringsseksjonene (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.

Næring har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner.

Næringsseksjonen har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- areal for varemottak/personalinngang, inngangspartier, areal og tekniske anlegg for betjening næringsseksjonen, samt næringsseksjonens fasader/yttervegger.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

(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. Parkering, bilpoolordning og boder

4-1-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne eier parkeringsplasser i anleggseiendommen gnr. 32, bnr. 294 organisert som et eget tingsrettslig sameie. Rettigheter og plikter fremgår av garasjesameiets vedtekter. Punkt 4-2-2 til 4-1-7 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter og derfor kun til orientering.

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller utbygger JM Norge

AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Usolgte plasser eies av utbygger JM Norge AS.

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Bergerløkka hus 25-27 eierseksjonssameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet.

4-1-3 Utleie av parkeringsplass
Parkeringsplassene kan kun leies eller lånes ut til de som den også kan selges til. Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for garasjesameiet.

4-1-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren 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 sameier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-1-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en sameier, 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 sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-2 Bilpoolordning
(1) Iht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad så skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. 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) Denne bestemmelse kan bare endres med samtykke fra utbygger JM Norge AS. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

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 vedlike. 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 for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonen besørger vedlikehold av fasadene utenfor næringsseksjonen, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonenes utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting 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 vedtekter.

(2) Næringsseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonen og øvrige kostnader hvor næringsseksjonen har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Følgende kostnader skal fordeles med en lik andel pr. boligseksjon:

- Leie av fellesfunksjoner i Grunnstenen AS
- Kontingent til Bergerløkka huseierforening (inkl. VB Drift AS)
- Husvert
- Kollektivt bredbånd og ev. tv

(4) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

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

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

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

(8) Næringsseksjonene kan på forespørsel bestille en spesifisert oversikt i løpet av første kvartal over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene. Oversikten skal også vise fordeling mellom bolig og næring.

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 fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. 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 seksjon en stemme og flertallet regnes etter antall stemmer.

(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 Huseierforening
(1) Bergerløkka Hus 17 - 22 eierseksjonssameie 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 eierseksjonssameienes eiendommer utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Vestre Billingstad Fellesarealsameie, skal ligge i ett tingsrettslig sameie mellom eierseksjonssameiene innenfor delområde/felt B.

(2) Sameiet 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.

12 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 Sandekra 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 AS til Bergerløkka Huseierforening i to trinn.

I trinn I overføres B-aksjer fra JM Norge AS 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

13 Diverse opplysninger

13-1 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.

13-2 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.

13-3 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

Husordensregler for Bergerløkka hus 25 – 27 eierseksjonssameie

Vedtatt på ordinært årsmøte 18.06.2026

Husordensregler gjelder følgende adresser:
Vekslerfaret 5
Vekslerfaret 7
Vekslerfaret 9
Vekslerfaret 11
Vekslerfaret 13
Vekslerfaret 15
Vekslerfaret 17
Vekslerfaret 19
Vekslerfaret 39
Vekslerfaret 41

Innledning og formål
For å beholde og utvikle et godt bomiljø i Bergerløkka hus 25 -27 eierseksjonssameie, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning for å skape et godt naboskap

For hvem og hvor reglene gjelder?

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

Hvor gjelder reglene?
Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg, gangveier og uteområder som tilhører sameiet i Bergerløkka hus 25 - 27

Ved brudd på husordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan beboere kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret kan gi muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved vesentlig brudd på husordensreglene kan styret i Bergerløkka hus 25 - 27 forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

1 Regler i leilighetene

1.1 Stilletider
Når man bor så tett som i vårt sameie, er det viktig med både hensyn, tålmodighet – og gode nabovarsler. Alle dager: Nattero mellom klokken 23:00 og 07:00

1.2 Tidspunkt for støyende aktiviteter Støyende aktiviteter (som for eksempel boring, banking o.l) som forstyrrer naboene dine har du bare lov til i noen deler av døgnet: Hverdager fra klokken 08:00 til klokken 21:00. Lørdager fra klokken 10:00 til klokken 19:00. Søndager og helligdager har du ikke lov til å drive med støyende aktiviteter. Det er godt naboskap å informere om mulig støy i god tid i forveien. Hvis du opplever at det kommer støy fra en nabo utenfor tidspunktene nevnt over skal du først ta direkte kontakt med naboen om dette. Hvis naboen ikke innretter seg etter reglene over, kan du ta kontakt med styret over Vibbo.

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

1.4 Egne installasjoner er ikke tillatt
Det er ikke tillatt å installere ekstra vifter på bad eller kjøkken fordi dette ødelegger utlufting og ventilasjon i andre leiligheter i bygget. Eksempel på installasjon som ikke er tillatt er aircondition/varmepumpe.

1.5 Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold i vårt sameie og meldes inn til styret. Husk pose og båndtvang. Ikke tillatt med lufting på indre gårdsrom og lekeplass. Gårdsrom skal brukes til fritidsaktiviteter for barn og voksne.

1.6 Brannforebyggende sikkerhet
I alle leilighetene er det installert en eller flere brannvarslere i taket. Disse uler når alarmen går i leiligheten eller andre steder i sameiet. Det er strengt forbudt å sette disse ut av funksjon. Gjør man det, kan brannvarselet blir koblet ut og liv settes i fare. Rømningsveier skal holdes frie for gjenstander i tilfelle brann.

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

2 Balkonger, terrasser og fasade

2.1 Grill
Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkongene og terrassene. Gassbeholder skal oppbevares utendørs på veranda/balkong e.l.

2.2 Utendørs solskjerming for leiligheter og næringsseksjoner (screens, markiser o.l) Farger til utendørs skjerming er allerede bestemt av utbygger. Alle andre farger enn de som er på forhåndsbestemt anses som fasadeendring og er ikke tillatt. Beboer må fjerne dette for egen regning. Det er ingen bindinger eller begrensninger når det gjelder produsent eller produkt. Alle står fritt til å velge, så lenge produktene er i samsvar med godkjente typer og farger. Forretningsfører OBOS har sendt følgende fargetyper til styret 22.10.2025.

Godkjent typer farger
• **Markiser**
Grå metallic pulverlakkert

• **Screens**
Mørk grå struktur RAL 7016

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

2.4 Fasadeendringer
Det er ikke tillatt med fasadeendring, som for eksempel fastmonterte elementer som air-condition og parabol. Dersom du er i tvil om noe anses som en fasadeendring, kan du ta kontakt med styret for avklaring.

2.5 Generelt balkong og terrasse
- Balkonger og terrasser skal ikke brukes som søppelkasse. Gjenstander som hensettes her må ha et visst estetisk uttrykk og det er heller ikke tillatt med permanent oppbevaring av store mengder gjenstander.
- Det er ikke tillatt å oppbevare ting som mat eller liggende som kan tiltrekke seg fugler og skadedyr.
- Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og terrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.
- Det er ikke tillatt å lufte eller riste sengetøy, duker, tepper eller matter eller liggende utenfor balkong eller ut av vinduer.
- Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene

3 Regler på fellesområder innendørs

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

3.2 Skader på fellesområder
Ved skader på vegger, gulv og/eller tak på fellesområder er vi som beboere ansvarlig for disse. Dette gjelder også ved innleid flyttehjelp o.l. Det er godt naboskap å melde fra til styret når det oppstår skader slik at vi kan bistå med å reparere skaden, for eksempel via vaktmester eller riktig håndverker.

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

3.4 Oppbevaring av sykler
Sykler settes på merkede plasser/stativ innendørs i garasjekjeller/sykkelvask, i egen bod, eller i utendørs sykkelstativ.

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

3.6 Boder
Dørene til fellesarealets boder er skal være låst når du forlater området. - Du skal ikke oppbevare gjenstander utenfor private boder. - Det er ikke tillatt å lagre gassbeholdere, giftige, eksplosive eller lettantennelige substanser i bodene. – Det er tillatt å lagre tørrmat i egnet kasse. Stoffer som tiltrekker seg skadedyr eller lignende i bodene er ikke tillatt.

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

3.8 Nøkkelbrikke og nøkler Nøkler og brikker bestilles ved å sende melding til styret via Vibbo.

3.9 Dør- og postkasseskilt
Styret påminner alle sameiere om at det ikke er lov å bruke

navneteip/klistremerker/post-it lapper på postkassene? Alle må ha postkasseskilt med hvit bakgrunn. Nye skilt kan bestilles fra https://skilthandelen.no

4 Regler på fellesområder utendørs

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

4.2 Oppslagstavle
For å opprettholde et rent, hyggelig og imøtekommende fellesområde er det kun oppslagstavlene ved inngangsdørene som skal benyttes til beskjeder o.l. Bruk magnetene! Tape etterlater seg ugunstige lim rester. Oppslag utenfor dette området vil bli fjernet uten forvarsel og avsender vil bli ansvarlig for kostnadene knyttet til rengjøring og ev. Skader på veggmaling som følge av feil festemåte.

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

4.4 Parkering
Det er kun lov å parkere motorkjøretøy på anviste plasser. Det skal ikke oppbevares utstyr til bil eller andre gjenstander på p-plasser. Dette skal oppbevares i egnet bod.

4.5 Avfallshåndtering
Forsøpling av sameiets fellesarealer er forbudt. Det er heller ikke tillatt å legge fra seg søppel og løsøre ved søppelanlegget. Renovasjonsetaten tar ikke med seg ekstra søppel og sameiet må betale ekstra for å få det fjernet via vaktmester. Dersom styret oppdager beboer som bryter denne regelen, vil vedkommende bli fakturert for kostnadene ved bortkjøringen. Det er kun mat som skal i matavfallet (grønn pose), plastavfall, papp og restavfall skal i egne beholdere på angitte plasser. Det er strengt forbudt å kaste brannfarlig og spesialavfall i søppelanlegget. Dette skal leveres inn på avfallsstasjon. Nærmeste gjenvinningsstasjon er ca. 15 minutter unna med bil, enten Follestad Gjenvinningsstasjon på Årås eller Yggeset Gjenvinningsstasjon.

Annen praktisk informasjon
Styret benytter Vibbo som informasjonskanal, dette er også stedet du kan komme i kontakt med styret dersom det er noe du lurer på. Sjekk ut temaene i Vibbo, her ligger det informasjon som kan være til hjelp. Utenom ordensreglene, finnes det utdypende informasjon i sameiets vedtekter.

Vedtatt på ordinært årsmøte 18.06.2026

Protokoll til årsmøte 2026 for BERGERLØKKA HUS 25-27 EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 935166276
Møtet ble avholdt 18. juni kl. 17:00, Storstua, Transistorfaret 4, 1396 Billingstad..

Antall stemmeberettigede som deltok: 51
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Karmjit Grewal velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Karmjit Singh Grewal er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Hege Reithe Frium som protokoll vitne

> **Forslag til vedtak:**
> Hilde Sunnanå Plyhn er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. I tillegg til at Hilde Sunnanå Plyhn ble valgt som protokollvitne, ble Thomas Haugen De Lange og Marius Backer valgt til å være tellekorps.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Innkallingen godkjennes

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av styrehonorar 2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 155 000 kr
Begrunnelse for dette beløpet som foreslås av styret er følgende: OBOS har beregnet gjennomsnittlig styrehonorar utbetalt for styreåret 2024/25. Tallene er hentet fra over 4000 boligselskaper og gjelder total honorarsum delt på antall boliger.

Snitt per bolig i 2025:

- **6–30 boliger:** 2 409 kroner
- **31–80 boliger:** 2 186 kroner
- **81–250 boliger:** 1 872 kroner

For Bergerløkka hus 25-27 eierseksjonssameie har vi 71 seksjoner dvs 71 x 2186 kr =155 206,00 NOK

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse for år 2025 settes til 155 206 kr i henhold til gjennomsnitt fra OBOS med grunnlag på 2186 kr x 71 seksjoner

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse for år 2025 settes til 155 206 kr i henhold til gjennomsnitt fra OBOS med grunnlag på 2186 kr x 71 seksjoner

✓ **Vedtatt.**

6. Vedta nye husordensregler revidert 6.juni 2026

Vedta nye husordensregler i henhold til vedlegg

Styrets innstilling
Husordensregler vedtas i henhold til vedlegg

Forslag til vedtak:
Husordensregler vedtas i henhold til vedlegg

✓ **Vedtatt. Det var enighet i årsmøtet om at sak 9 og sak 10 ble behandlet i forkant av sak 6 for å få årsmøtets beslutning vedr punkt 2.1 Grill i Husordensreglene. Se vedtak i sak sak 9 og sak 10. Forslag til Husordensregler ble vedtatt med følgende endringer:**
Punkt 3.4 Overskrift endres fra "Oppbevaring av barnevogner og sykler" til "Oppbevaring av sykler".
Punkt 3.6 Siste setning endres fra " Ikke tillatt å lagre mat, stoffer som tiltrekker seg skadedyr eller lignende i bodene." endres til "Det er tillatt å lagre tørrmat i egnet kasse. Stoffer som tiltrekker seg skadedyr eller lignende i bodene er ikke tillatt."
Punkt 4.5 siste setning: ISI gjenvinningsstasjon endres til Follestad Gjenvinningsstasjon på Årås.

7. Glasstak over begge næringsseksjoner

Ekstern takstmann og ingeniør har avdekket at det ikke er etablert takoverbygg på næringsseksjonene. Dette kan medføre økt eksponering for vær og vind, og kan påvirke både brukskvalitet og levetid for inngangspartier og tilstøtende konstruksjoner.
Ser man eksempel på byggetrinn 3 som er nabosameie så har de til og med glasstak over inngangsdøren til sykkelrommet. Se vedlegg for bilde av glasstak fra byggetrinn 3 og 6 for eksempler.

Styrets innstilling
Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og iverksette tiltak med glasstak over inngangspartinene til begge næringsseksjonene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og iverksette tiltak med glasstak over inngangspartinene til begge næringsseksjonene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Felles utvendig vask av vinduer og glassbalkonger i vår 2027

Styrets innstilling
Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og iversette tiltak om felles utvendig vask av vinduer og glassballkonger i samtlige seksjoner.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og iversette tiltak om felles utvendig vask av vinduer og glassballkonger i samtlige seksjoner.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Styret innhenter pristilbud og presenterer saken på nytt på ekstraordinært årsmøte til høsten.**

9. Grilling på balkong eller terrasse. Forslag fra sameier Marius.

Grilling på balkong eller terrasse er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill.

Ved bruk av gassgrill er følgende pålagt:

- maks 5 kg gassbeholder

- beholder skal oppbevares forsvarlig og skal ikke utsettes for kontinuerlig sol eller varme fra grill.

- gassbeholder skal ikke oppbevares i kjellerbod eller inne i seksjonen.

- Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholder i kjeller. Beholder skal oppbevares stående på stabilt underlag.

- Sørg for god lufting på terrasser hvor det oppbevares gass.

- Sjekk slanger, koblinger og pakninger jevnlig, og bytt ut hvis det er tegn til lekkasje.

Seksjonseier står ansvarlig ved brudd på disse retningslinjene og har det fulle juridiske og praktiske ansvaret for at egne gassbeholdere oppbevares og brukes i henhold til sikkerhetsforskriftene.

Styrets innstilling
Ingen

> **Forslag til vedtak:**

Grilling på balkong eller terrasse er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill. Ved bruk av gassgrill er følgende pålagt: - maks 5 kg gassbeholder - beholder skal oppbevares forsvarlig og skal ikke utsettes for kontinuerlig sol og varme fra grill. - gassbeholder skal ikke oppbevares i kjellerbod eller inne i seksjonen. - Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholder i kjeller. Beholder skal oppbevares stående på stabilt underlag. - Sørg for god lufting på terrasser hvor det oppbevares gass. - Sjekk slanger, koblinger og pakninger jevnlig, og bytt ut hvis det er tegn til lekkasje. Seksjonseier står ansvarlig ved brudd på disse retningslinjene og har det fulle juridiske og praktiske ansvaret for at egne gassbeholdere oppbevares og brukes i henhold til sikkerhetsforskriftene. Dersom dette vedtas vil dette bli et nytt punkt i sameiets husordensregler.

❌ **Ikke vedtatt.**

10. Grilling på balkong eller terrasse er kun tillatt med elektrisk grill. Forslag fra sameier Hege

Grilling på balkong eller terrasse er kun tillatt med elektrisk grill. Begrunnelse for forbud mot gassgrill: Det er mange som har uttrykt bekymring i forhold til oppbevaring og bruk av gass på balkonger og terrasser.

Dette fordi det er vanskelig å oppbevare gassbeholdere forsvarlig p.g.a. glassrekkverk på balkongene slik at beholderne vil stå mye i sol og bli oppvarmet. Dette øker eksplosjonsfaren. Ved en evt eksplosjon vil ikke kun den balkongen og leiligheten med gassbeholderen bli påvirket, men også nabobalkonger og leiligheter. Vinduer i nærheten vil bli blåst inn ved en eksplosjon.

De balkongene som er innglasset er ikke tette opp og ned mellom etasjene slik at evt gasslekkasje vil kunne sive opp/ ned til naboene.

Styrets innstilling
Ingen

Forslag til vedtak:
Grilling på balkong eller terrasse er kun tillatt med elektrisk grill

❌ **Ikke vedtatt.**

11. Montering av delstrømfilter med magnetfilter

Et delstrømfilter **renser en kontinuerlig del av væskestrømmen i et vannbårent varme- eller kjøleanlegg, i stedet for å filtrere alt på én gang**. Dette gir flere sentrale fordeler for drift og vedlikehold:

Kontinuerlig rensing: Fjerner gradvis slam, partikler og magnetitt (ned til mikronnivå) mens anlegget er i drift.

Lavere energiforbruk: Ved å holde rørene frie for avleiringer opprettholdes optimal varmeoverføring, noe som reduserer energikostnadene.

Skånsom installasjon: Kan enkelt etterinstalleres uten å forstyrre eller stanse hovedsirkulasjonen i anlegget.

Lengre levetid: Forhindrer korrosjon, tette ventiler og unødvendig slitasje på pumper og komponenter.

Ideelt med magneter: Mange delstrømfiltere utstyres med kraftige magneter som trekker til seg metallisk avfall, noe som er svært effektivt i lukkede varmeanlegg.

Styret har innhentet felles tilbud for vårt sameie og naboene fra Grunnsteinen (hus24).

Total kostnad fra rørlegger er 124 063 kr. Styret er videre enig med Grunnsteinen om følgende fordeling:

Hus 24 = 45,5% utgjør 56 450 kr

Hus 25-27 = 54,5% utgjør 67 613 kr

67 613 kr delt på 71 seksjoner blir da 952,295 rundet opp til 952,30 kr.

952,30 delt på 5 mnd (august - desember 2026) blir da 190,46 kr pr mnd/seksjon.

Styrets innstilling
Styret gis fullmakt til å akseptere vedlagte tilbud fra Dpend.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å akseptere vedlagte tilbud fra rørlegger. Det legges til 190,46 kr pr seksjon i perioden august - desember 2026 på husleiegiro. Dette vil fremkomme som en egen post på husleiegiro med navnet: filter.

✕ **Ikke vedtatt. Styret trekker saken, utreder saken ytterligere ifm uavklarte spørsmål og presenterer saken på nytt på ekstraordinært årsmøte til høsten.**

12. Sykkel ladeskap

Bakgrunn: behov for trygg lading av el-sykler, plassutfordringer i sykkelbod mv.

Styrets innstilling
Årsmøtet godkjenner at eksisterende 2.etg sykkelstativene i sykkelboder fjernes, og at det monteres ladeskap for elsykler i samme fellesareal.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at eksisterende 2.etg sykkelstativene i sykkelboder fjernes, og at det monteres ladeskap for elsykler i samme fellesareal.

✕ **Ikke vedtatt. Del 1, som omhandler å fjerne eksisterende 2 etg sykkelstativ ble ikke vedtatt. Styret innhenter tilbud på montering av ladeskap og presenterer dette på ekstraordinært årsmøte til høsten.**

13. Startkapital fra usolgte seksjoner

Sameiets økonomi er anstrengt og usolgte seksjoner nyter samme goder som styret har lagt opp til. I forbindelse med etableringen av sameiet er det innbetalt startkapital fra seksjoner som er solgt til kjøpere. For usolgte seksjoner, som fortsatt eies av utbygger, er det ikke innbetalt startkapital.

Styrets innstilling
Styret mener at det er behov for tilstrekkelig startkapital i sameiet og at det er rimelig at alle seksjoner bidrar til dette, også fra de usolgte boligene v/ utbygger. Styret mener derfor at utbygger bør starte med å betale startkapital for de usolgte boligene som utgjør 2 x mnd fellesutgifter f.o.m juli 2026.

Forslag til vedtak:
Utbygger starter med å betale inn startkapital for de usolgte boligene, 2 x mnd fellesutgifter, f.o.m juli 2026.

✕ **Ikke vedtatt.**

14. Norgespris - elbilladere?

Fremmet av: Jacob Sebastian Scheid

Vet ikke om det finnes eller er aktuelt, en kan man inngå norgespris på elbilladeranlegget?

Styrets innstilling
Styret støtter forslag fremmet av sameier Jackob Sebastian

Forslag til vedtak:
Inngå norgespris på elbilladeanlegg.

✓ **Vedtatt.**

15. Ombygging av sandkasse til opphøyde urtebed i bakgården

Styret har fått ønsker fra flere beboere om at de ønsker å få fjernet sandkassen. Beboere ønsker å bygge om dagens sandkasse til opphøyd urtebed.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å iverksette ombygging av sandkasse til opphøyde urtebed.

✗ **Ikke vedtatt.**

16. Fjerne klatrevegg

Det har både kommet inn ønske fra flere sameiere og nabo sameiets styret om å fjerne klatrevegg.

Beboere i sameie 25–27 og sameie 24 / Leva over tid har observert bruk av klatreveggen som gir grunn til bekymring for sikkerheten. Bekymringen knytter seg særlig til at barn klatrer opp på utstikket over selve klatreveggen, hvor de balanserer og oppholder seg. Når underlaget er vått, fremstår dette området også som glatt. I tillegg har vi observert at enkelte klatrer videre over gjerdet til uteområdet til sameie 25–27 og sameie 24. På dette punktet befinner man seg om lag seks meter over bakken, og i enkelte tilfeller også utenfor det monterte, myke dekket. Etter vårt syn innebærer dette en reell risiko for alvorlige fallulykker.

Forslag til vedtak:
Fjerne klatrevegg

✗ **Ikke vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 10027
BERGERLØKKA HUS 25-27 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BERGERLØKKA HUS 25-27 EIERSEKSJONSSAMEIE

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:

18. juni 2026 kl. 17:00, Storstua, Transistorfaret 4, 1396 Billingstad..

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.

Annen informasjon

Møtestart er klokken 17:00 med registrering av møtedeltakere fra klokken 16:45.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar 2025
6. Vedta nye husordensregler revidert 6.juni 2026
7. Glasstak over begge næringsseksjoner
8. Felles utvendig vask av vinduer og glassbalkonger i vår 2027
9. Grilling på balkong eller terrasse. Forslag fra sameier Marius.
10. Grilling på balkong eller terrasse er kun tillatt med elektrisk grill. Forslag fra sameier Hege
11. Montering av delstrømfilter med magnetfilter
12. Sykkel ladeskap
13. Startkapital fra usolgte seksjoner
14. Norgespris - elbilladere?
15. Ombygging av sandkasse til opphøyde urtebed i bakgården
16. Fjerne klatrevegg

Med vennlig hilsen,
Styret i BERGERLØKKA HUS 25-27 EIERSEKSJONSSAMEIE

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.

Styrets innstilling

Styreleder Karmjit Grewal velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Karmjit Singh Grewal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Hege som protokoll vitne

Forslag til vedtak

Hege Reithe Frium er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Innkallingen godkjennes

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S10027 Årsregnskap 2025.pdf
2. 10027 Bergerløkka Hus 25-27 Revisjonberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 155 000 kr
Begrunnelse for dette beløpet som foreslås av styret er følgende: OBOS har beregnet gjennomsnittlig styrehonorar utbetalt for styreåret 2024/25. Tallene er hentet fra over 4000 boligselskaper og gjelder total honorarsum delt på antall boliger.

Snitt per bolig i 2025:

- **6–30 boliger:** 2 409 kroner
- **31–80 boliger:** 2 186 kroner
- **81–250 boliger:** 1 872 kroner

For Bergerløkka hus 25-27 eierseksjonssameie har vi 71 seksjoner dvs 71 x 2186 kr =155 206,00 NOK

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse for år 2025 settes til 155 206 kr i henhold til gjennomsnitt fra OBOS med grunnlag på 2186 kr x 71 seksjoner

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for år 2025 settes til 155 206 kr i henhold til gjennomsnitt fra OBOS med grunnlag på 2186 kr x 71 seksjoner

Vedlegg

3. vedlegg til sak 5.pdf

Sak 6

Vedta nye husordensregler revidert 6.juni 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedta nye husordensregler i henhold til vedlegg

Styrets innstilling

Husordensregler vedtas i henhold til vedlegg

Forslag til vedtak

Husordensregler vedtas i henhold til vedlegg

Vedlegg

4. Husordensregler Bergerløkka hus 25-27 revidert 6.juni 2026 PDF.pdf

---

Sak 7

Glasstak over begge næringsseksjoner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ekstern takstmann og ingeniør har avdekket at det ikke er etablert takoverbygg på næringsseksjonene. Dette kan medføre økt eksponering for vær og vind, og kan påvirke både brukskvalitet og levetid for inngangspartier og tilstøtende konstruksjoner.
Ser man eksempel på byggetrinn 3 som er nabosameie så har de til og med glasstak over inngangsdøren til sykkelrommet. Se vedlegg for bilde av glasstak fra byggetrinn 3 og 6 for eksempler.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og iverksette tiltak med glasstak over inngangspartinene til begge næringsseksjonene.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og iverksette tiltak med glasstak over inngangspartinene til begge næringsseksjonene.

Vedlegg

5. Vedlegg til sak 7.pdf

Sak 8

Felles utvendig vask av vinduer og glassbalkonger i vår 2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og iversette tiltak om felles utvendig vask av vinduer og glassballkonger i samtlige seksjoner.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og iversette tiltak om felles utvendig vask av vinduer og glassballkonger i samtlige seksjoner.

Sak 9

Grilling på balkong eller terrasse. Forslag fra sameier Marius.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grilling på balkong eller terrasse er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill.

Ved bruk av gassgrill er følgende pålagt:

- maks 5 kg gassbeholder

- beholder skal oppbevares forsvarlig og skal ikke utsettes for kontinuerlig sol eller varme fra grill.

- gassbeholder skal ikke oppbevares i kjellerbod eller inne i seksjonen.

- Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholder i kjeller. Beholder skal oppbevares stående på stabilt underlag.

- Sørg for god lufting på terrasser hvor det oppbevares gass.

- Sjekk slanger, koblinger og pakninger jevnlig, og bytt ut hvis det er tegn til lekkasje.

Seksjonseier står ansvarlig ved brudd på disse retningslinjene og har det fulle juridiske og praktiske ansvaret for at egne gassbeholdere oppbevares og brukes i henhold til sikkerhetsforskriftene.

Styrets innstilling
Ingen

Forslag til vedtak

Grilling på balkong eller terrasse er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill. Ved bruk av gassgrill er følgende pålagt: - maks 5 kg gassbeholder - beholder skal oppbevares forsvarlig og skal ikke utsettes for kontinuerlig sol og varme fra grill. - gassbeholder skal ikke oppbevares i kjellerbod eller inne i seksjonen. - Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholder i kjeller. Beholder skal oppbevares stående på stabilt underlag. - Sørg for god lufting på terrasser hvor det oppbevares gass. - Sjekk slanger, koblinger og pakninger jevnlig, og bytt ut hvis det er tegn til lekkasje. Seksjonseier står ansvarlig ved brudd på disse retningslinjene og har det fulle juridiske og praktiske ansvaret for at egne gassbeholdere oppbevares og brukes i henhold til sikkerhetsforskriftene. Dersom dette vedtas vil dette bli et nytt punkt i sameiets husordensregler.

Sak 10

Grilling på balkong eller terrasse er kun tillatt med elektrisk grill. Forslag fra sameier Hege

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grilling på balkong eller terrasse er kun tillatt med elektrisk grill. Begrunnelse for forbud mot gassgrill: Det er mange som har uttrykt bekymring i forhold til oppbevaring og bruk av gass på balkonger og terrasser.

Dette fordi det er vanskelig å oppbevare gassbeholdere forsvarlig p.g.a. glassrekkverk på balkongene slik at beholderne vil stå mye i sol og bli oppvarmet. Dette øker eksplosjonsfaren. Ved en evt eksplosjon vil ikke kun den balkongen og leiligheten med gassbeholderen bli påvirket, men også nabobalkonger og leiligheter. Vinduer i nærheten vil bli blåst inn ved en eksplosjon.

De balkongene som er innglasset er ikke tette opp og ned mellom etasjene slik at evt gasslekkasje vil kunne sive opp/ ned til naboene.

Styrets innstilling
Ingen

Forslag til vedtak

Grilling på balkong eller terrasse er kun tillatt med elektrisk grill

---

Sak 11

Montering av delstrømfilter med magnetfilter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Et delstrømfilter **renser en kontinuerlig del av væskestrømmen i et vannbårent varme- eller kjøleanlegg, i stedet for å filtrere alt på én gang**. Dette gir flere sentrale fordeler for drift og vedlikehold:

Kontinuerlig rensing: Fjerner gradvis slam, partikler og magnetitt (ned til mikronnivå) mens anlegget er i drift.

Lavere energiforbruk: Ved å holde rørene frie for avleiringer opprettholdes optimal varmeoverføring, noe som reduserer energikostnadene.

Skånsom installasjon: Kan enkelt etterinstalleres uten å forstyrre eller stanse hovedsirkulasjonen i anlegget.

Lengre levetid: Forhindrer korrosjon, tette ventiler og unødvendig slitasje på pumper og komponenter.

Ideelt med magneter: Mange delstrømfiltere utstyres med kraftige magneter som trekker til seg metallisk avfall, noe som er svært effektivt i lukkede varmeanlegg.

Styret har innhentet felles tilbud for vårt sameie og naboene fra Grunnsteinen (hus24).

Total kostnad fra rørlegger er 124 063 kr. Styret er videre enig med Grunnsteinen om følgende fordeling:

Hus 24 = 45,5% utgjør 56 450 kr

Hus 25-27 = 54,5% utgjør 67 613 kr

67 613 kr delt på 71 seksjoner blir da 952,295 rundet opp til 952,30 kr.

952,30 delt på 5 mnd (august - desember 2026) blir da 190,46 kr pr mnd/seksjon.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å akseptere vedlagte tilbud fra Dpend.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å akseptere vedlagte tilbud fra rørlegger. Det legges til 190,46 kr pr seksjon i perioden august - desember 2026 på husleiegiro. Dette vil fremkomme som en egen post på husleiegiro med navnet: filter.

Vedlegg

6. Bergerløkka BT4 - Tilbud delstrømsfilter og magnetstav.pdf

---

Sak 12

Sykkel ladeskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: behov for trygg lading av el-sykler, plassutfordringer i sykkelbod mv.

Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner at eksisterende 2.etg sykkelstativene i sykkelboder fjernes, og at det monteres ladeskap for elsykler i samme fellesareal.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at eksisterende 2.etg sykkelstativene i sykkelboder fjernes, og at det monteres ladeskap for elsykler i samme fellesareal.

Sak 13

Startkapital fra usolgte seksjoner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets økonomi er anstrengt og usolgte seksjoner nyter samme goder som styret har lagt opp til. I forbindelse med etableringen av sameiet er det innbetalt startkapital fra seksjoner som er solgt til kjøpere. For usolgte seksjoner, som fortsatt eies av utbygger, er det ikke innbetalt startkapital.

Styrets innstilling

Styret mener at det er behov for tilstrekkelig startkapital i sameiet og at det er rimelig at alle seksjoner bidrar til dette, også fra de usolgte boligene v/ utbygger. Styret mener derfor at utbygger bør starte med å betale startkapital for de usolgte boligene som utgjør 2 x mnd fellesutgifter f.o.m juli 2026.

Forslag til vedtak

Utbygger starter med å betale inn startkapital for de usolgte boligene, 2 x mnd fellesutgifter, f.o.m juli 2026.

Sak 14

Norgespris - elbilladere?

Forslag fremmet av:
Jacob Sebastian Scheid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vet ikke om det finnes eller er aktuelt, en kan man inngå norgespris på elbilladeranlegget?

Styrets innstilling

Styret støtter forslag fremmet av sameier Jackob Sebastian

Forslag til vedtak

Inngå norgespris på elbilladeanlegg.

Sak 15

Ombygging av sandkasse til opphøyde urtebed i bakgården

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har fått ønsker fra flere beboere om at de ønsker å få fjernet sandkassen. Beboere ønsker å bygge om dagens sandkasse til opphøyd urtebed.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å iverksette ombygging av sandkasse til opphøyde urtebed.

Sak 16

Fjerne klatrevegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det har både kommet inn ønske fra flere sameiere og nabo sameiets styret om å fjerne klatrevegg.

Beboere i sameie 25–27 og sameie 24 / Leva over tid har observert bruk av klatreveggen som gir grunn til bekymring for sikkerheten. Bekymringen knytter seg særlig til at barn klatrer opp på utstikket over selve klatreveggen, hvor de balanserer og oppholder seg. Når underlaget er vått, fremstår dette området også som glatt. I tillegg har vi observert at enkelte klatrer videre over gjerdet til uteområdet til sameie 25–27 og sameie 24. På dette punktet befinner man seg om lag seks meter over bakken, og i enkelte tilfeller også utenfor det monterte, myke dekket. Etter vårt syn innebærer dette en reell risiko for alvorlige fallulykker.

Forslag til vedtak

Fjerne klatrevegg

Styrets årsrapport

Årsrapport 2025 Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært årsmøte i juni 2025 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder: Karmjit Grewal

Valgt for perioden 2025 – 2027

Styremedlem: Frode Backer

Valgt for perioden 2025 – 2027

Styremedlem: Hege Frium

Valgt for perioden 2025 - 2027

Styremedlem: Amarjit Singh

Valgt for perioden 2025 – 2027

Styremedlem: Marius Backer

Valgt for perioden 2025 – 2027

Selskapsinformasjon: Bergerløkka hus 25 - 27 eierseksjonssameie ble stiftet 10.februar 2025 og har organisasjonsnummer 935166276. Sameiet består av 71 seksjoner, fordelt på 3 bygninger. Eiendommen har gnr 23, bnr 294 i Asker kommune. Sameiets areal utgjør 4237,6 m² ifølge Eiendomsregiseret hos Kartverket.

Forretningsførsel og revisjon

Sameiets forretningfører er OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6666, St.Olavs Plass, 0129 OSLO. BDO AS har ansvaret for revisjon. Revisor er statsautorisert revisor. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Sameiets eiendommer og bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring. Sameiets forsikring dekker ikke skader hos den enkelte sameiers/beboers innbo og løsøre. Alle henvendelser til sameiets forsikringsselskap skal gå via sameiets styreleder. Den enkelte sameier/beboer bør selv tegne en egen forsikring som dekker alt av innbo og løsøre.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av juni - desember 2025 avholdt 7 styremøter. Styret har svart ut 117 meldinger via Vibbo samt svart ut flere sms og tlf henvendelser. I denne perioden har de tillitsvalgte i tillegg deltatt på eksterne møter og deltatt på flere befaringer av fellesareal sammen med elektriker, heismontører, gartner, takstmann, skadedyrfirma, utbygger, rørlegger og tekniker fra Bryn Byggklima AS.

Styret har fulgt opp sameiets regnskap månedlig fra forretningsfører.

Styret har ukentlig fulgt opp betalinger av fakturaer og krevd inn nødvendig utestående ved å fakturere via forretningfører evt kreve kreditnota på fakturaer som har vært feil. Styret har vært med å utarbeide budsjettforslag for 2026.

Styret har sørget for løpende vedlikehold av sameiets fellesareal.

Styret har hatt dialog og samarbeid med flere eksterne leverandører gjennom 2025. Sameiet har pr dags dato avtale med følgende leverandører: 1) OBOS Eiendomsforvaltning

2) Toma Facility Services AS

3) Irby Elektro AS

4) Asker og Bærum brann og redning

5) Bryn Byggklima AS

6) Certego Asker & Bærum

7) Billingstad Energi AS

8) Kone AS

9) Heiskontrollen AS

10) Dpend

11) Trygg Partner AS

12) Enter Security AS

13) Globalconnect AS

14) Anticimex AS

15) Leva Bergerløkka AS

16) Addsecure AS

Reparasjoner og vedlikehold i perioden

Nødvendig vedlikehold tilknyttet felles elektriskanlegg, ringeklokke, ventilasjonsanlegg og låsekasser er utført.

Nødvendige tiltak er iverksatt for å forebygge, oppdage, utrydde og behandle skadedyr. Avholdt års kontroller og service.

Det ble konstatert ulike problem stillinger i sameiet. Alle oppståtte feil ble rettet.

Brannvern

Sameiet har brannvarslingsanlegg koblet opp mot Asker og Bærum brann og redning. Dersom det utløses falsk alarm (unødig alarm/utrykning) hvor brukeren av seksjonen har skylden vil sekjsonseier bli belastet gebyr sameiet blir ilagt av Asker og Bærum brann og redning. Styret minner om at det er krav om hver boenhet skal ha montert minst en røykvarsler og slukkeutstyr. I henhold til paragraf 2-4 i Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn er det eiers ansvar å vedlikehold slukkeutstyret. Det er derimot brukeren (sameier evt leietaker avhengig om seksjonen er utleid) av boenheten som har ansvaret for å foreta løpende egen kontroll av håndslukkeren samt ansvaret for å teste røykvarsleren og skifte batteri minst 1 gang årlig. Brukeren må selv kjøpe nytt batteri, dette kan ikke kreves av sameiets styret.

Trappevask, matte-leie og snømåking

Sameiet har avtale med Toma Facility Services AS. Styret har hatt løpende dialog med Toma Facility Services ASgjennom 2025.

Tv og internett

Sameiet er kunde hos Globalconnect AS.

Økonomi

Driftsinntekter Sameiets inntekter var i 2025 kr. 1 615 716 mot budsjetterte inntekter på kr. 4 945 000, som er mindre enn budsjett 2025.

Driftskostnader

Sameiets driftskostnader var i 2025 kr. 1 447 746 mot budsjetterte kostnader på kr. 4 675 572, som er mindre enn budsjett 2025.

Driftsresultat før finansposter viser et overskudd på kr. 167 970 mot et budsjettert overskudd på kr. 269 428.

Finansinntekter var i perioden kr. 3 589 mot budsjettert inntekt på kr.0.

Årsresultatet viser et overskudd på kr. 171 487 mot et budsjettert overskudd på kr. 269 428.

Disponering av overskudd

Styret foreslår at overskuddet føres til annen egenkapital.

Fortsatt drift

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2025.

Ytre miljø

Sameiet har ingen aktivitet som forurenser det ytre miljøet.

Billingstad 23.05.2026

Med vennlig hilsen

Karmjit Grewal, Styreleder ved Bergerløkka hus 25 - 27 eierseksjonssameie

BERGERLØKKA HUS 25-27 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 935166276, KLIENTNR. 10027

RESULTATREGNSKAP fra stiftelsesdato 10.02.2025 - 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 615 716	4 945 000	4 945 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 615 716**	**4 945 000**	**4 945 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-15 000	-22 560
Styrehonorar		0	-105 000	-160 000
Revisjonshonorar	3	-15 398	-10 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-49 554	-105 000	-125 000
Konsulenthonorar		-765	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	4	-194 127	-440 000	-609 000
Forsikringer		-292 944	-258 000	-328 000
Kommunale avgifter		-216 573	-1 025 000	-1 025 000
Kostnader sameie		0	-188 000	-188 000
Energi/fyring	5	-508 876	-950 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-62 983	-247 572	-247 572
Andre driftskostnader	6	-106 526	-1 312 000	-1 216 998
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 447 746**	**-4 675 572**	**-4 909 130**
DRIFTSRESULTAT		**167 970**	**269 428**	**35 870**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7	3 589	0	0
Finanskostnader	8	-73	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 516**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**171 487**	**269 428**	**35 870**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital: 171 487

BERGERLØKKA HUS 25-27 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 935166276, KLIENTNR. 10027

BALANSE

	Note	2025
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 547
Andre kortsiktige fordringer	9	26 299
Driftskonto OBOS-banken		738 745
SUM OMLØPSMIDLER		**774 591**
SUM EIENDELER		**774 591**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		171 487
SUM EGENKAPITAL		**171 487**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 031
Leverandørgjeld		328 500
Annen kortsiktig gjeld	10	216 573
SUM KORTSIKTIG GJELD		**603 104**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**774 591**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Asker, 20.04.2026
Styret i Bergerløkka Hus 25-27 Eierseksjonssameie

Karmjit Singh Grewal /S/ Hege Reithe Frium /S/ Marius Backer /S/

Frode Berteig /S/ Amarjit Singh Grewal /S/

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.

ANSATTE
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.
Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Startkapital	222 707
Felleskostnader til Leva Bergerløkka AS	-43 584
Medlemskontingent til Bergerløkka Huseierforening	-94 530
Felleskostnader brøkfordelt bolig	1 280 969
Felleskostnader Felleslokalet	46 791
TV/internett	95 812
Kontingent huseierforeningen	70 497
Parkeringsplass	37 054
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 615 716**

NOTE 3
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 398
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 398**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 131
Drift/vedlikehold VVS	-7 869
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 442
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-48 739
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 945
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-194 127**

NOTE 5
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-508 876
SUM ENERGI / FYRING	**-508 876**

NOTE 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-3 779
Vaktmestertjenester	-23 231
Renhold ved firmaer	-32 656
Andre driftskostnader	-628
Kontor- og datarekvisita	-2 420
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 470
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 215
Andre kontorkostnader	-3 598
Oppstartskostnader til huseierforeningen	-34 500
Bank- og kortgebyr	-1 030
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-106 526**

NOTE 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	261
Andre renteinntekter	3 328
SUM FINANSINNTEKTER	**3 589**

NOTE 8
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-73
SUM FINANSKOSTNADER	**-73**

NOTE 9
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte kostnader	26 299
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**26 299**

NOTE 3
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Estimerte kostnader vann og avløp 2025	216 573
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**216 573**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i BERGERLØKKA HUS 25-27 EIERSEKSJONSSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BERGERLØKKA HUS 25-27 EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PVY8D-ZWKD8-NG38B-FL4Z7-Y8H0Q-BWZK6

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-27 18:48:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PVY8D-ZIWKD8-NG38B-FL4Z7-Y8H0Q-BWZK6

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.

Gjennomsnittlig styrehonorar

OBOS har beregnet gjennomsnittlig styrehonorar utbetalt for styreåret 2024/25. Tallene er hentet fra over 4000 boligselskaper og gjelder total honorarsum delt på antall boliger.

Snitt per bolig i 2025:

- **6–30 boliger:** 2 409 kroner
- **31–80 boliger:** 2 186 kroner
- **81–250 boliger:** 1 872 kroner
- **251 boliger eller flere:** 1 268 kroner

Tallene gjelder kun styrehonorar – ikke valgkomité eller andre grupper.

Tallene gir et godt bilde av nivået, men variasjonene mellom boligselskaper er store.



Husordensregler for Bergerløkka hus 25 – 27 eierseksjonssameie

Husordensregler gjelder følgende adresser:
Vekslerfaret 5
Vekslerfaret 7
Vekslerfaret 9
Vekslerfaret 11
Vekslerfaret 13
Vekslerfaret 15
Vekslerfaret 17
Vekslerfaret 19
Vekslerfaret 39
Vekslerfaret 41

Innledning og formål
For å beholde og utvikle et godt bomiljø i Bergerløkka hus 25 -27 eierseksjonssameie, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning for å skape et godt naboskap

For hvem og hvor reglene gjelder ?

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

Hvor gjelder reglene?
Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg, gangveier og uteområder som tilhører sameiet i Bergerløkka hus 25 - 27

Ved brudd på husordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboere kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret kan gi muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved vesentlig brudd på husordensreglene kan styret i Bergerløkka hus 25 - 27 forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

1 Regler i leilighetene

1.1 Stilletider
Når man bor så tett som i vårt sameie, er det viktig med både hensyn, tålmodighet – og gode nabovarsler. Alle dager: Nattero mellom klokken 23:00 og 07:00

1.2 Tidspunkt for støyende aktiviteter Støyende aktiviteter (som for eksempel boring, banking o.l) som forstyrrer naboene dine har du bare lov til i noen deler av døgnet: Hverdager fra klokken 08:00 til klokken 21:00. Lørdager fra klokken 10:00 til klokken 19:00. Søndager og helligdager har du ikke lov til å drive med støyende aktiviteter. Det er godt naboskap å informere om mulig støy i god tid i forveien. Hvis du opplever at det kommer støy fra en nabo utenfor tidspunktene nevnt over skal du først ta direkte kontakt med naboen om dette. Hvis naboen ikke innretter seg etter reglene over, kan du ta kontakt med styret over Vibbo.

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

1.4 Egne installasjoner er ikke tillatt
Det er ikke tillatt å installere ekstra vifter på bad eller kjøkken fordi dette ødelegger utlufting og ventilasjon i andre leiligheter i bygget. Eksempel på installasjon som ikke er tillatt er aircondition/varmepumpe.

1.5 Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold i vårt sameie og meldes inn til styret. Husk pose og båndtvang. Ikke tillatt med lufting på indre gårdsrom og lekeplass. Gårdsrom skal brukes til fritidsaktiviteter for barn og voksne.

1.6 Brannforebyggende sikkerhet
I alle leilighetene er det installert en eller flere brannvarslere i taket. Disse uler når alarmen går i leiligheten eller andre steder i sameiet. Det er strengt forbudt å sette disse ut av funksjon. Gjør man det, kan brannvarselet blir koblet ut og liv settes i fare. Rømningsveier skal holdes frie for gjenstander i tilfelle brann.

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

2 Balkonger, terrasser og fasade

2.1 Grill
Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkongene og terrassene. Gassbeholder skal oppbevares utendørs på veranda/balkong e.l.

2.2 Utendørs solskjerming for leiligheter og næringsseksjoner (screens, markiser o.l) Farger til utendørs skjerming er allerede bestemt av utbygger. Alle andre farger enn de som er på forhåndsbestemt anses som fasadeendring og er ikke tillatt. Beboer må fjerne dette for egen regning. Det er ingen bindinger eller begrensninger når det gjelder produsent eller produkt. Alle står fritt til å velge, så lenge produktene er i samsvar med godkjente typer og farger. Forretningsfører OBOS har sendt følgende fargetyper til styret 22.10.2025.

Godkjent typer farger
• **Markiser**
Grå metallic pulverlakkert

• **Screens**
Mørk grå struktur RAL 7016

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

2.4 Fasadeendringer
Det er ikke tillatt med fasadeendring, som for eksempel fastmonterte elementer som air-condition og parabol. Dersom du er i tvil om noe anses som en fasadeendring, kan du ta kontakt med styret for avklaring.

2.5 Generelt balkong og terrasse
- Balkonger og terrasser skal ikke brukes som søppelkasse. Gjenstander som hensettes her må ha et visst estetisk uttrykk og det er heller ikke tillatt med permanent oppbevaring av store mengder gjenstander.
- Det er ikke tillatt å oppbevare ting som mat eller liggende som kan tiltrekke seg fugler og skadedyr.
- Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og terrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.
- Det er ikke tillatt å lufte eller riste sengetøy, duker, tepper eller matter eller liggende utenfor balkong eller ut av vinduer.
- Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene

3 Regler på fellesområder innendørs

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

3.2 Skader på fellesområder
Ved skader på vegger, gulv og/eller tak på fellesområder er vi som beboere ansvarlig for disse. Dette gjelder også ved innleid flyttehjelp o.l. Det er godt naboskap å melde fra til styret når det oppstår skader slik at vi kan bistå med å reparere skaden, for eksempel via vaktmester eller riktig håndverker.

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

3.4 Oppbevaring av barnevogner og sykler
Sykler settes på merkede plasser/stativ innendørs i garasjekjeller/sykkelvask, i egen bod, eller i utendørs sykkelstativ

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

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

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

3.8 Nøkkelbrikke og nøkler Nøkler og brikker bestilles ved å sende melding til styret via Vibbo.

3.9 Dør- og postkasseskilt
Styret påminner alle sameiere om at det ikke er lov å bruke navneteip/klistremerker/post-it lapper på postkassene?Alle må ha postkasseskilt med hvit bakgrunn. Nye skilt kan bestilles fra https://skilthandelen.no

4 Regler på fellesområder utendørs

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

4.2 Oppslagstavle
For å opprettholde et rent, hyggelig og imøtekommende fellesområde er det kun oppslagstavlene ved inngangsdørene som skal benyttes til beskjeder o.l. Bruk magnetene! Tape etterlater seg ugunstige lim rester. Oppslag utenfor dette området vil bli fjernet uten forvarsel og avsender vil bli ansvarlig for kostnadene knyttet til rengjøring og ev. Skader på veggmaling som følge av feil festemåte.

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

4.4 Parkering
Det er kun lov å parkere motorkjøretøy på anviste plasser. Det skal ikke oppbevares utstyr til bil eller andre gjenstander på p-plasser. Dette skal oppbevares i egnet bod.

4.5 Avfallshåndtering
Forsøpling av sameiets fellesarealer er forbudt. Det er heller ikke tillatt å legge fra seg søppel og løsøre ved søppelanlegget. Renovasjonsetaten tar ikke med seg ekstra søppel og sameiet må betale ekstra for å få det fjernet via vaktmester. Dersom styret oppdager beboer som bryter denne regelen, vil vedkommende bli fakturert for kostnadene ved bortkjøringen. Det er kun mat som skal i matavfallet (grønn pose), plastavfall, papp og restavfall skal i egne beholdere på angitte plasser. Det er strengt forbudt å kaste brannfarlig og spesialavfall i søppelanlegget. Dette skal leveres inn på avfallsstasjon. Nærmeste gjenvinningstasjon er ca. 15 minutter unna med bil, enten Isi gjenvinningsstasjon eller Yggeset gjenvinningstasjon.

Annen praktisk informasjon
Styret benytter Vibbo som informasjonskanal, dette er også stedet du kan komme i kontakt med styret dersom det er noe du lurer på. Sjekk ut temaene i Vibbo, her ligger det informasjon som kan være til hjelp. Utenom ordensreglene, finnes det utdypende informasjon i sameiets vedtekter.

Sist oppdatert 06.06.2026


1
Torstadåsen


SPRINKLER

Dpend VVS AS
Strømsø Torg 4
3044 DRAMMEN

Telefon 32 89 92 20
E-post reb@holtefjell.no
Foretaksreg. NO 988416487 MVA

Bergerløkka Hus 25-27 Eierseksjonssameie
v/OBOS
Postboks 6666 St.Olavs Plass
0129 Oslo

Att: Karmjit Grewal

Vareadresse
Bergerløkka BT4

Tilbud nr. 1563
Dato 22.05.26
Vår ref. Rolf Erik Borge
Prosjekt Bergerløkka BT4 - Delstrømsfilter

Tilbud

Vi takker for forespørselen vedr leveransen av delstrømsfilter med magnetstav for Bergerløkka BT4, gjeldene Bergerløkka hus 25-27 og Grunnsteinen.

Eventuelle forbehold og/eller presiseringer er vedlagt i kapittel 3.

Prissammendrag
Komplett prissammendrag vedlagt i spesifikasjon

Leveringstid
Levering iht avtale og bestilling

Fremdrift
Iht avtale

Alle priser er å forstå eksklusive mva.

Tilbudets gyldighet er 60 dager.

Regningsarbeid
Faktureres iht avtalte timepriser og påslag på materiell

Med vennlig hilsen
Dpend VVS AS

dpend™

Bergerløkka Hus 25-27 Eierseksjonssameie
Tilbud nr. 1563
Dato 22.05.26

Beskrivelse	Mengde	Pris	Beløp
Totalt			
Delstrømsfilter med magnetstav			
Solutech filterhus 10/20 DN50	1,00	61 000,00	61 000,00
Solutech 10/20 isolasjonskappe for filter	1,00	5 850,00	5 850,00
Solutech filterpose 10/20	5,00	500,00	2 500,00
Oppstart vannbehandling	1,00	2 500,00	2 500,00
SUM Delstrømsfilter med magnetstav			*71 850,00*
Montering			
35 x 1.5mm kobberrør f/kap.lod Lgd.a 5mtr	10,00	1 750,00	17 500,00
KULEVENTIL 1" AVS.FRI, M/HENDEL MESS. EFFEBI 2411	2,00	350,00	700,00
Koblingsmateriell	1,00	1 950,00	1 950,00
SERVICEBIL	1,00	450,00	450,00
SERVICERØRLEGGER	8,00	850,00	6 800,00
SUM Montering			*27 400,00*
SUM Totalt			**99 250,00**
Totalt eks. mva			99 250,00
Merverdiavgift 25.0%			24 812,60
Totalt ink. mva			**124 063,00**

Leveringsbetingelser:
-Leveringstid: Etter avtale
-Betalingsbetingelser: Netto pr. 20 dager

Medtatt:
-Delstrømsfilter med magnetstav (tilsvarende filter som satt der midlertidig
-5stk filterposer for skifte
-Isolasjonskappe til selve filterhuset
-Rørføring inntil 10m for plassering av filterhus og tilkobling
-Stengeventiler for vedlikehold av filter på en enklere måte
-Monteringsarbeider

Ikke medtatt:
-Elektriske arbeider
-Bygningsmessige arbeider

Forbehold:
-Generell lønns- og prisjustering følges
-Arbeider utføres innenfor normal arbeidstid
-Filter var lagervare 29.04.26 med kort leveringstid, regner med dette skal være mulig å skaffe raskt ved bestilling
-Montering kan foregå omgående etter mottak av filter
-Evt. regningsarbeider utføres iht. avtalte satser

Vi håper tilbudet er tilfredstillende, og hører gjerne fra Dem.

Med vennlig hilsen

_____
Rolf Erik Borge
Tlf: 47903245
Dpend VVS AS

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.06.26
Selskapsnummer: 10027 **Selskapsnavn:** BERGERLØKKA HUS 25-27 EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

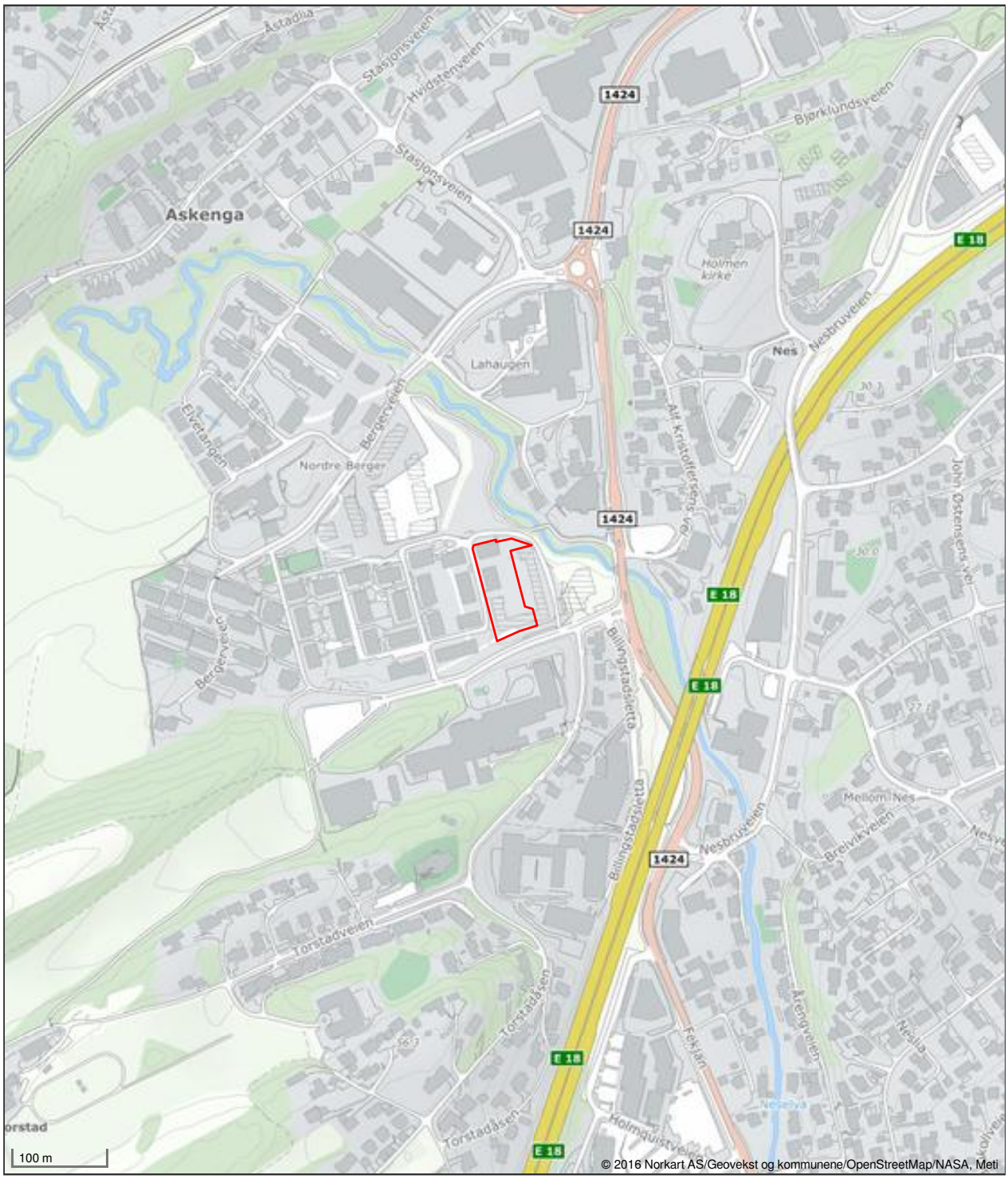
Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Utskriftsdato: 30.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/292//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 32/292/0/51
Adresse: Vekslerfaret 39
Dato: 30.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Abbi Nilssen	2021/4255-13	32/292/0/1	05.09.2025

Delegasjonssak 1813/25

32/292/0/1 Vekslerfaret 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 – Midlertidig brukstillatelse - Nybygg boligblokk med kjeller - Hus 25

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 11.08.2025.

Søknad om midlertidig brukstillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket, Hus 25 og tilhørende kjeller og uteområder.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 01.05.2026.
2. Endelig gjennomføringsplan sendes ved ferdigattest.

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

Gjenstående arbeider
Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

- Montering av glass til innglassing av balkonger på bakkeplan.
- Planting og ferdigplen på gårdsrom.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2021/4255. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

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

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Even Garvoll Larsson
saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Spor Arkitekter AS

Kopi til
JM Norge AS

Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 30.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	292	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	51
Adresse	Vekslerfaret 39, 1396 BILLINGSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 3 187 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** BS9
	Delareal 6 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	1 050 m^2
Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende

Delareal	4 238 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	4 238 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202011101
Navn	Holmen - Slependen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202014003
Navn	Vestre Billingstad
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15649/02202014003_Bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	685 m^2
	RPHensynsonenavn	H320_
	Faresone	Flomfare

	Delareal	104 m^2
	RPHensynsonenavn	H310_1
	Faresone	Ras- og skredfare

Delareal	3 188 m^2
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn	B6

Delareal 1 050 m^2
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn B7

Delareal 1 373 m^2
RPHensynsonenavn H310_2
Faresone Ras- og skredfare

Delareal 4 238 m^2
Bestemmelsesområde utforming

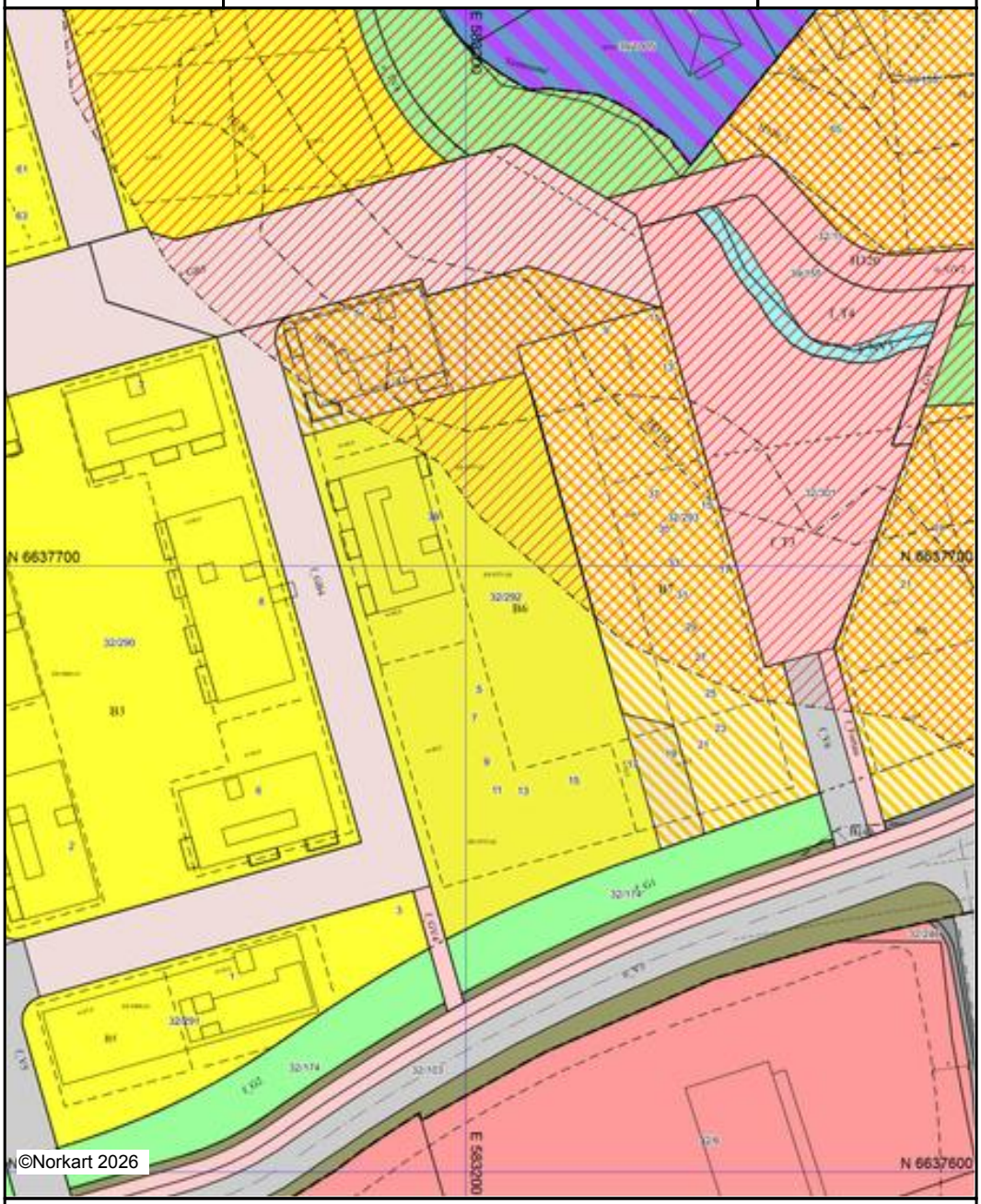
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/292/0/51
Adresse: Vekslerfaret 39
Dato: 30.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0135/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vekslerfaret 39 1396 BILLINGSTAD
Matrikkel: Gnr 32, bnr 292, snr 51 (ideell andel 1/1) / Gnr 32, bnr 274, snr 167 (ideell andel 1/144) / Gnr 32, bnr 274, snr 168 (ideell and

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)

Denne boligen er presentert av:



Nadia Strand
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
n.strand@nordvikbolig.no
970 98 060



Thea Johanne Holthe
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Asker
t.holthe@nordvikbolig.no
466 58 670

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: