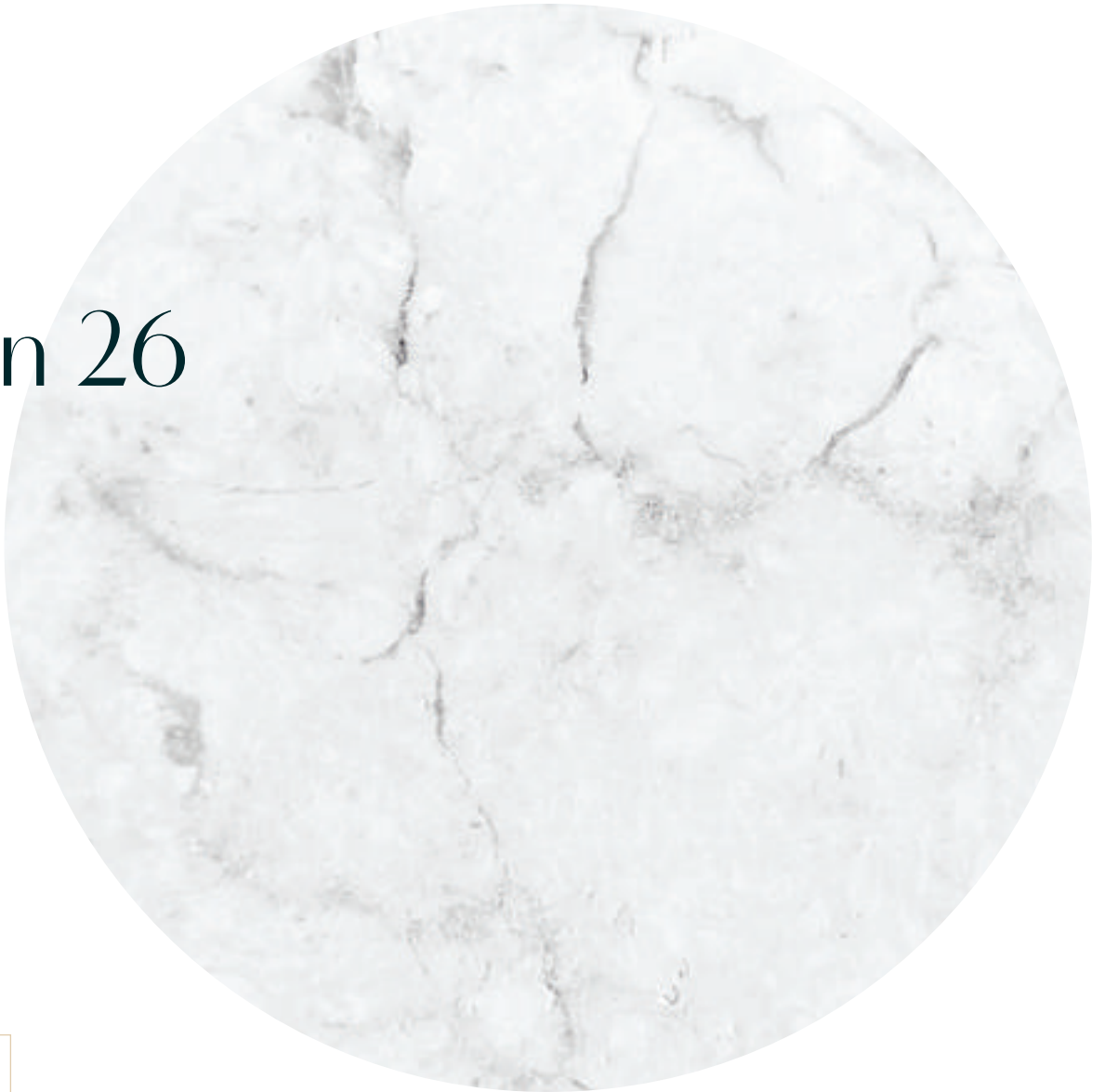


Bergerveien 26



Velkommen til

Bergerveien 26



Salgsoppgaven produsert 23. juli 2025

Vestre Billingstad - Sentral Idyll!

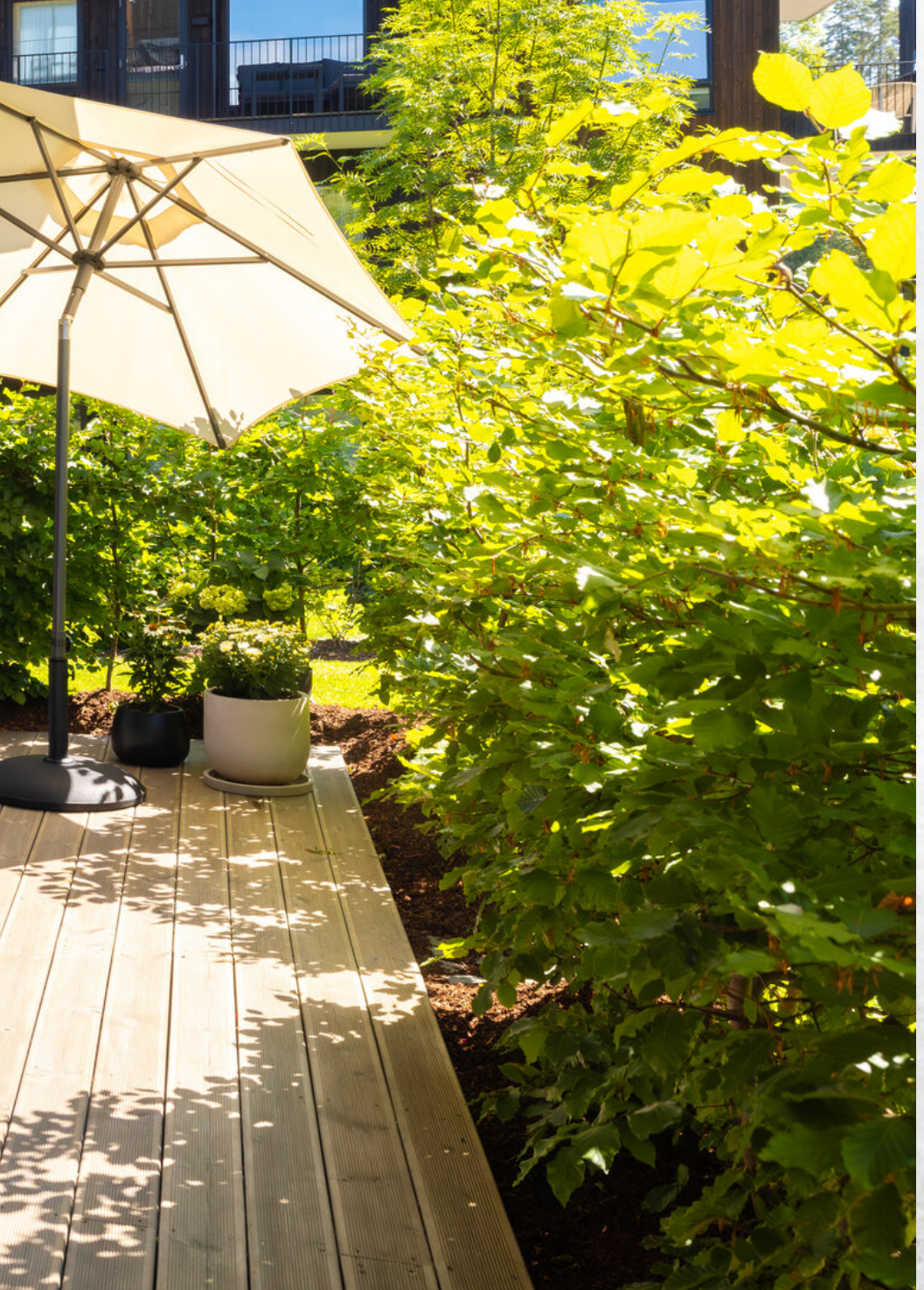
Nydelig 4-roms selveier fra 2021. Romslig markterrasse, vannbåren varme og svært god takhøyde. Garasje med elbillader.

Prisantydning	8 500 000,-
Omkostninger	227 400,-
Totalpris	8 727 400,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 795,-
BRA-i	114 kvm
Totalt BRA	119 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021
Megler	Nadia Strand
Telefon	970 98 060
E-post	n.strand@nordvikbolig.no







- Moderne 4-roms selveierleilighet fra 2021 med gjenstående nybyggaranti
- Endeleilighet i høy 1. etasje - lite innsyn fra flere side
- Stor markterrasse på 23 kvm og terrassebord i Møre Royal
- Luftig atmosfære med store gulv-til-tak-vinduer
- Himlingshøyde på hele 2,79 meter
- Gjennomgående én-stavs eikeparkett
- Listefrie overganger for et stilrent uttrykk
- Vannbåren gulvvarme og felles varmtvann fra fjernvarme
- Flott lysinnslipp fra flere himmelretninger
- Sol fra morgen til sen ettermiddag
- Skjermet intern beliggenhet - ikke mot gjennomfartsåre i sameiet
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med smakfullt Sigdal-kjøkken
- Romslig kjøkken med rikelig oppbevaring og stor kjøkkenøy
- God plass og fleksibilitet
- Tre lyse soverom, hvorav hovedsoverommet har garderobe og suiteløsning
- To plassbygde bad (ikke baderomskabin), med badekar og regnfallsdusj
- Separat vaskerom med adkomst fra entré – praktisk for barnefamilier
- God oppbevaringsplass med plassbygde skap i hallen, hovedsoverommet og innvendig bod
- Vannbåren gulvvarme i hele leiligheten
- Balansert ventilasjon sikrer godt inneklima året rundt
- God lydisolering mellom enhetene – lite hverdagsstøy
- Direkte og tørrskodd adkomst til romslig garasjeplass og kjellerbod
- Utsikt mot grøntområder, volleyball- og fotballbaner
- Gressplen rett utenfor terrassen - perfekt til utelek
- Pent opparbeidede fellesarealer og grøntområder i sameiet

Arealer og innhold

BRA-i:	114 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	119 kvm
TBA:	23 kvm

Beskrivelse

1. etasje 114 kvm BRA-i: Entré/gang, 2 bad, vaskerom, 3 soverom, kjøkken, stue og bod.

Boligen disponerer og en kjellerbod på ca. 5,2 kvm (medtatt i BRA-e). Boden er merket med B103. 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. Bodene er organisert som et realsameie med en egen seksjon, snr. 168, der leiligheten har en ideell andel på 1/136. Boden ligger i direkte tilknytning til garasjeplassen.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Sydvendt markterrasse på ca 23 kvm.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Eksempler: boder som tilhører boenheten.

TBA: Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

BOLIGTAKSTMANNEN

Bergerveien 26, 1396 Billingstad

1. Etasje



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

Kort om eiendommen

På Vestre Billingstad, mellom marka og fjorden, slynger Neselva seg stille gjennom grøntområdene og livet går i et roligere tempo. Samtidig sørger ekspressbuss og tog for den urbane tilknytningen inn til Oslo. Barnehage med fortrinnsrett samt nye gang- og sykkelveier, gir enkel hverdagslogistikk.

Leiligheten fra 2021 er påkostet utover standard og har gjenstående garantitid. Den ligger plassert på enden i første etasje med lysinnslipp fra tre sider, har vannbåren gulvvarme, takhøyde på 2,79m, store glassflater, gode solforhold og familievennlig komfort.

Et stilrent Sigdal-kjøkken med øy ligger åpent mot stuen, og det er vaskerom, to bad og tre soverom, inkl. hovedsuite med eget bad.

Sydvestvendt terrasse på 23 kvm og garasjeplass med direkte tilgang til sportsbod og elbillader setter prikken over i-en.



Ditt nye hjem -rom for rom

Entré

Velkommen inn i en moderne, lys og luftig leilighet fra 2021, med god internplassering på enden i 1. etasje. Leiligheten har fortsatt igjen av garantitiden fra utbygger, og er påkostet utover vanlig standard med både innredninger og utstyr. Den har luftig takhøyde på 2,79 meter, store panoramavinduer og vannbåren varme i alle tørre rom.

Stilen er gjennomført med delikat fargevalg, familievennlig planløsning og høy bokomfort, her kan man flytte rett inn. Entreen er innbydende med downlights, listefri himling, dørcalling med kamera og en-stavs parkettgulv. Fra entreen er det åpent mot en romslig korridor, hvor det er satt inn en plassbygd garderoberekke fra Kvik som gjør det enkelt å holde orden. Det er montert ekstra downlights i himlingen i korridoren.

Stue

Stuen er lys og luftig med 2,79 meter takhøyde, åpen kjøkkenløsning og godt med dagslys fra tre sider. Vinduene i stuesonen går helt ned til gulvet og mot sydvest er det utgang til en stor, overbygd terrasse med god møbelplass. Stuen lar seg enkelt møblere med både tv-lounge, spisebord og annet møblement.

Hele rommet er malt opp av malermester i 2021, himlingen er listefri og gulvet er i en-stavs parkett med vannbåren gulvvarme. Det er montert spotskinne i himlingen, plisségardiner på vinduer, samt takskinner til gardiner på de største vinduene og terrassedørene mot enden av rommet.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stuen med innredning bygd inn i en hendig L-form, innerst i rommet. Som tilvalg ble det også satt inn en flott kjøkkenøy som romdeler mellom sonene, noe som bidrar til god arbeidsflyt og mye ekstra skap- og skuffeplass. Smale vinduer med bred karm over benken og god benkebelysning bidrar til en ekstra lys og trivelig sone.

Innredningen er fra kvalitetsmerket Sigdal, holdt i et stilrent design med lyse, glatte fronter og benkeplate i matchende laminat med planlimt vaskekum i stål. Kjøkkenet har integrert stekeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kjøleskap, fryser og ventilator. Ut mot stuen er det god plass til spisebord.

Soverom og garderobe

Leiligheten har tre gode soverom, det største med suiteløsning til bad og bod. Rommet bades i dagslys fra høye, sydvestvendte vinduer og er innredet med en flott garderobeløsning fra Kvik, montert fra gulv til tak med hvite skapfronter, skuffer og plassbygd benk. Det er også flere plassbygde garderobeskap fra Kvik i korridoren utenfor hovedsoverommet.

Himling og vegger på hovedsoverommet ble malt i samme nyanse i 2021, mens de to andre rommene ble malt opp i 2024. Alle rommene har gulv i enstavs parkett med underliggende, vannbåren varme og listefrie himlinger. De to minste rommene er utstyrt med lystett plisségardiner levert av Bærum solskjerming. Lagringsplass finnes i boden tilknyttet hovedsoverommet og i en disponibel kjellerbod.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har to delikate bad og et separat vaskerom. Det ene badet ligger i suiteløsning med hovedsoverommet og det andre har adkomst fra gangen utenfor de to andre soverommene. Badene har lysbeige fliser på gulv og vegger, varmekabler og downlights.

Innredningen består av en heldekkende servant på hvit skuffeseksjon, speil med integrert belysning og et veggmontert toalett. Badet med adkomst fra entreen er påkostet med et badekar som har både regnfallsdusj, håndusj og dusjvegg, mens badet tilknyttet hovedsoverommet har et dusjhjørne med innfellbare glassdører, regnfallsdusj og håndusj.

Vaskerom

Vaskerommet har fliser på gulv med gulvvarme, lysmalte, glatte veggflater og listefri himling. Rommet er innredet med flere vegghyller, vaskekum i stål og opplegg for vaskesøyle.

For utfyllende opplysninger om boligens tekniske tilstand og eiendommen generelt, vises det til vedlagt tilstandsrapport, egenerklæring og øvrige dokumenter i prospektet. Informasjonen som er gitt om boligen er basert på tredjehåndsopplysninger, og interessenter oppfordres til å gjøre grundige undersøkelser – gjerne i samråd med fagkyndig – før bud inngis. Tilstandsrapporten gir nærmere detaljer om boligens tilstand og tilstandsgrader, og bør gjennomgås nøye.





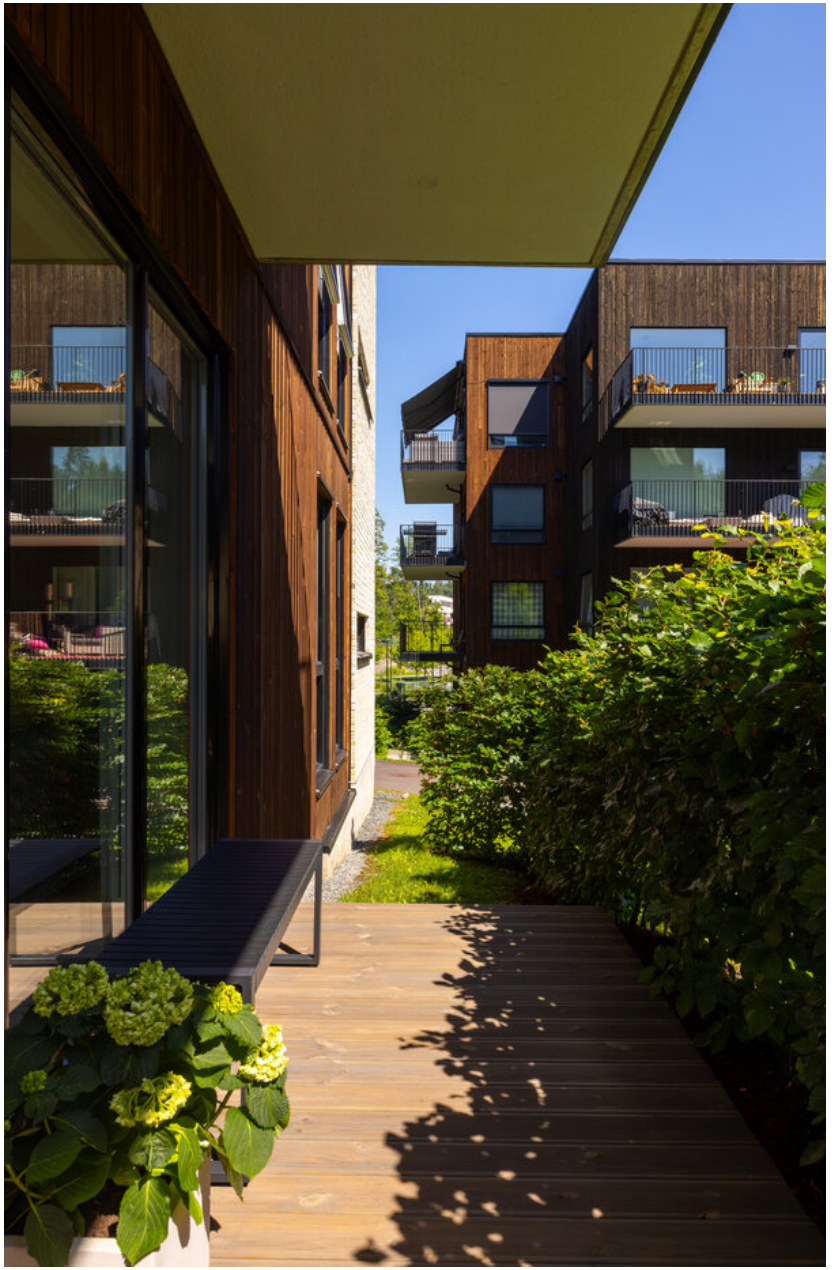




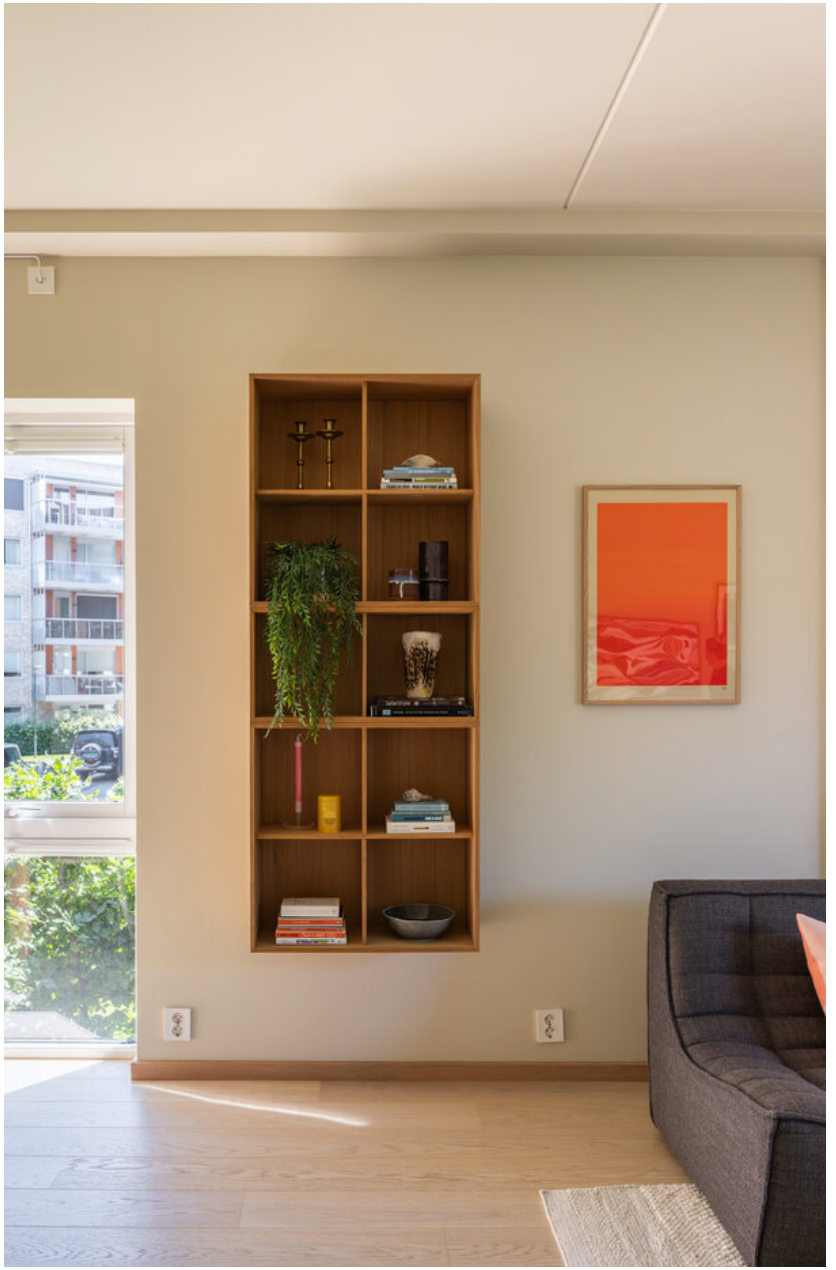
































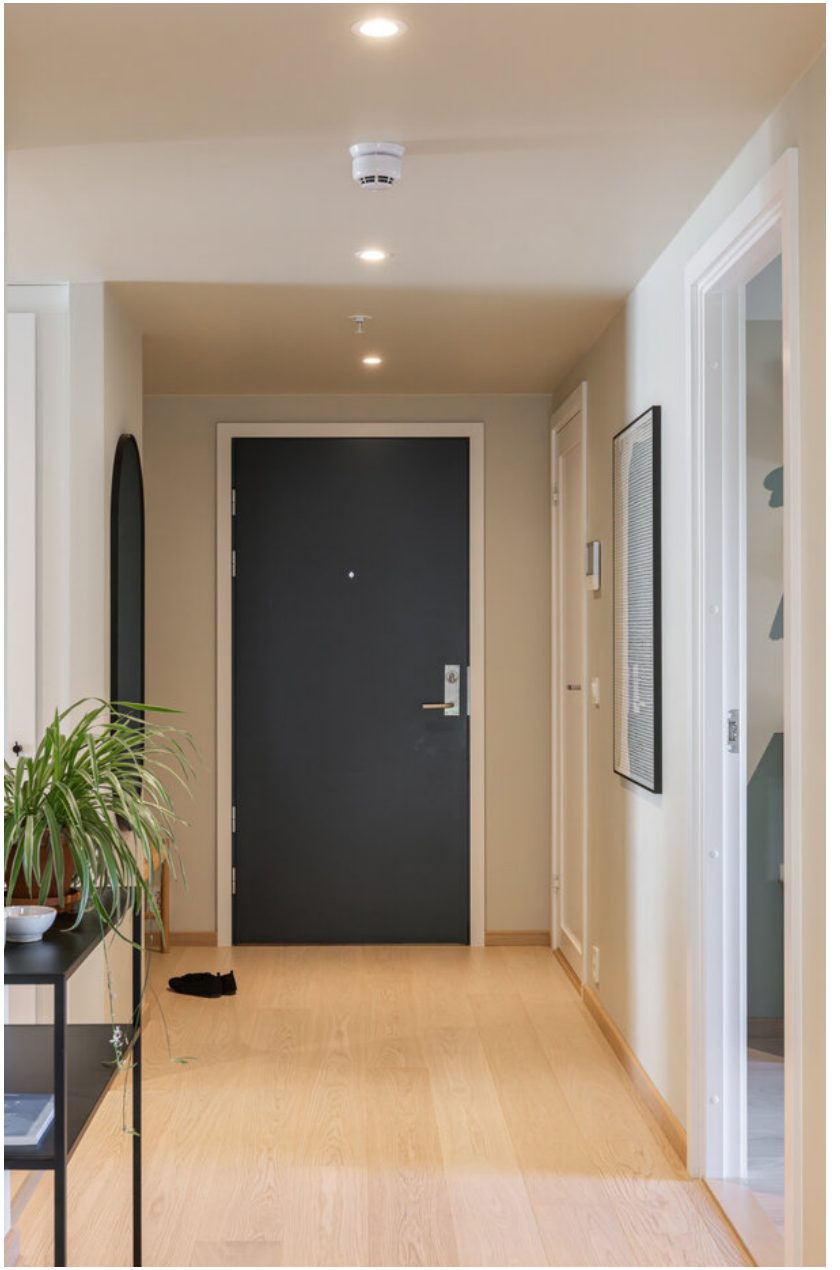





DET NORSKE ALFABETET







Uteområde ca. 44 kvm

Leiligheten ligger på enden i første etasje, i et moderne bygg fra 2021. Fra stuen er det utgang til en stor, sydvestvendt hjørneterrasse som er utvidet til hele 23 kvm, fagmessig utført og godkjent av sameiet. Terrassen er overbygd og utstyrt med fin utebelysning, utestikk og dekke av nærmest vedlikeholdsfrie terrassebord i Møre Royal impregnering, perfekt for deg som vil slappe av og nyte sommeren, ikke bruke dagene på endeløst vedlikehold.

Langs kanten av terrassen er det plantet en frodig, sommergrønn hekk som gir ekstra privatliv. Den store uteplassen har rom for flere soner med møblering og grill, slik at dagene kan nytes med komfort.

Overbygget gir også skjerming for været, slik at det er enkelt å la møblene stå ute.

Fellesarealene rundt er opparbeidet med plen, asfalterte internveier, samt lekeplasser og ballbinger. Bilfritt tun i sameiet. Skog, mark og elveleiet i nærheten gir ekstra idyll og mulighet for rekreasjon rett utenfor stuedøren.

Området passer for de aller fleste og er utpreget barnevennlig. Det er fortrinnsrett til barnehage i området, godt kollektivtilbud og kort vei til sjøen med badeplasser. På vinteren kjøres det skiløyper på nabojordet, tilknyttet Vestmarka.


weber



Kort prat med selger

Hva var det som gjorde at dere falt for akkurat denne leiligheten?

Planløsning. Soveromsdel og kjøkken/stuedel er adskilt, noe vi så på som fint mtp at vi har små barn.

Store grøntområder rett utenfor leiligheten, og nærhet til marka med mange turstier og skiløyper 50 meter fra døra.

Store vindusflater som gir mye lys fra tre sider, og høy førsteetasje mot nord og øst som gir lite innsyn. Også et pluss at dette er et nytt bygg.

Er det noen løsninger i boligen dere har satt ekstra pris på i hverdagen?

Korridor med mye oppbevaring, og en av få boliger i området med eget vaskerom.

Veldig praktisk med første etasje for enkelt adkomst til fellesområdet. Heis rett ned i garasjen og sportsbod direkte tilknyttet parkeringsplassen, som svært få av boligene har i sameiet. Det er også god lydisolering mellom boenhetene.

Hvordan oppleves standarden og inneklimaet?

Meget god standard og gjennomgående bra byggekvalitet. Inneklimaet er også meget godt med balansert ventilasjon og jevn varme i alle rom fra vannbåren gulvvarme.

Hvordan opplever dere beliggenheten i sameiet, og sameiet for øvrig?

Helt perfekt beliggenhet ettersom boligen ligger skjermet til, men likevel tett på tunet i sameiet.

Morgen- og formiddagssol inn i stua, og sol hele dagen på terrassen. På varme dager er boligen fortsatt sval og behagelig ettersom kveldssola ikke står rett på boligen. Høy førsteetasje mot nord og øst, som gir lite innsyn.

Et veldrevet sameie og veldig hyggelige og rolige naboer. Det skjer mye i sameiet, som felles 17 mai feiring, julegrantenning, etc.



Hva har vært viktig for dere i hverdagen, særlig med tanke på barn?

På bakkeplan, hvor barna fritt kan løpe frem og tilbake som de ønsker, og et stort pluss at sameiet er bilfritt hvor internveier er sperret med bom og fartsdumper.

Gå tørrskodd til bil i garasje, spesielt på vinteren.

Behagelig og jevn innetemperatur i stue og på soverommene.

150 meter til barnehagen er også utrolig viktig i en ellers hektisk hverdag.

Mange lekeplasser i vårt og nabosameier, samt bålpanne i skogen. Vi kan også ta på ski på terassen og gå rett ut i skiløypene, og det er gode akemuligheter på jordet. Kort gåtur Funplays.

Hvordan er bhg./skolekretsen/tilgang til off. transport mv.?

150 meter til nærmeste barnehage med fortrinnsrett.

Trygg skolevei til nye Hvalstad skole som åpner etter rehabilitering våren 2026.

Det går 6 busser i timen til Oslo fra Kiwi, som er 4-5 min gange fra leiligheten, og ca 12 min gange til togstasjonen på Billingstad. Sameiet har egen gjesteparkering.

Har dere noen favoritt turområder i nærheten?

Skaugumåsen, med den beste utsikten vest for Oslo.

Kjærlighetsstien, som går fra Åstad til Billingstad stasjon.
Vestmarksetra, med kort vei til markastuene Gupu gård og Furuholmen.

Tur rundt Semsvannet. Kyststien langs fjorden. Kort sykkeltur til badestrendene Lille Hawaii og Bestemorstranda





Ditt nye nabolag?

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

Fra boligen er det gangavstand til skoler, barnehager og gode servicetilbud. I tillegg er det kort vei til fjorden med båthavn og lokale badestrender. Holmen, Hvalstrand, Nesøya og Kalvøya har alle ettertraktede og familievennlige strender.

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

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

Servicetilbud

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

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Nedre Berger som ligger ca. 700 meter unna. Herfra går det hyppige avganger til Oslo sentrum i rushtiden, der bussen bruker ca. 18 min inn.

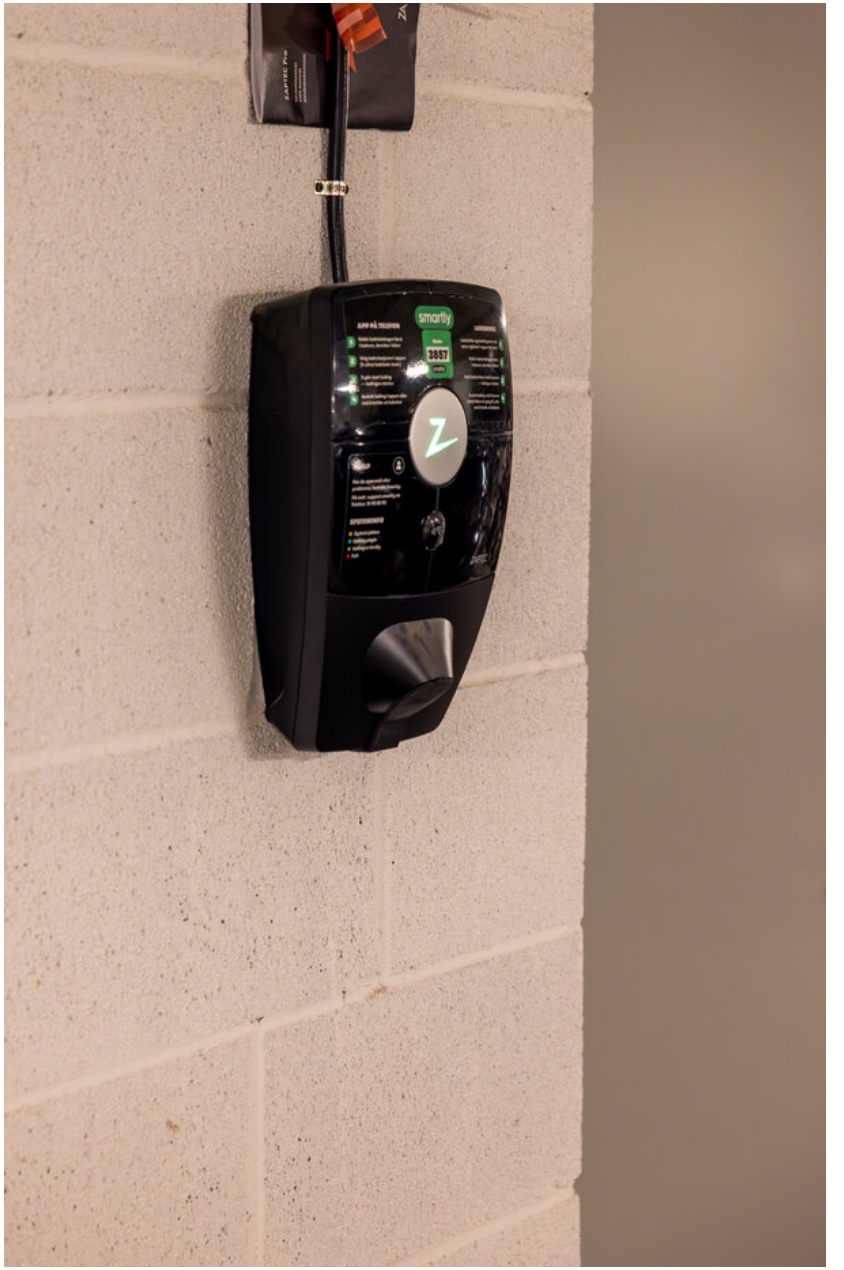


Fra eiendommen tar det ca. 15 min å gå/5 min å sykle til Billingstad stasjon, hvor toget bruker ca. 22 min til Nationaltheatret. Billingstad togstasjon har rikelig med sykkelparkering. Med bil fra eiendommen tar det ca. 7 min til Sandvika, 9 min til Asker, 12 min til Lysaker, 22 min til Oslo S og 26 min til Drammen.

Fra eiendommen er det ca. 1,6 km til Hvalstad barneskole og ca. 1,5 km til Torstad ungdomsskole. Barn i barnehagealder har fortrinnsrett til barnehage på feltet, som blant annet har egen kokk som lager sunne, næringsrike måltider til barna. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.






smartly
3857



Bergerveien 26

Nabolaget Billingstad - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	**15 min**
412 elever, 26 klasser	1.3 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl...	**17 min**
185 elever, 11 klasser	1.4 km
Hvalstad skole (1-7 kl.)	**18 min**
421 elever, 21 klasser	1.6 km
Holmen skole (8-10 kl.)	**9 min**
7 elever, 4 klasser	0.8 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl....	**16 min**
425 elever, 23 klasser	1.3 km
Nesbru videregående skole	**4 min**
715 elever, 37 klasser	0.3 km
Holmen videregående skole	**9 min**
76 elever	0.8 km

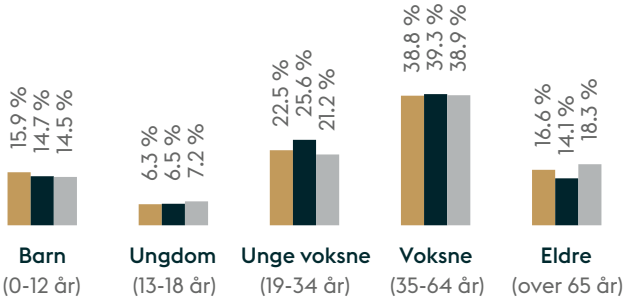
Offentlig transport

Nedre Berger	**7 min**
Linje 250, 250N, 260E, 270	0.6 km
Billingstad stasjon	**14 min**
Linje L1	1.1 km
Oslo S	**23 min**
Totalt 24 ulike linjer	19.1 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

V. Billingstad bhg. (1-5 år)	**3 min**
145 barn	0.3 km
Holmen barnehage (1-5 år)	**10 min**
73 barn	0.4 km
Vekstbarnehagen (1-5 år)	**12 min**
28 barn	1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Nesbru videregående	4 min
Mellom-Nes skole	16 min
Feel24 Billingstad	6 min
Nesbru Trim & Helse	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

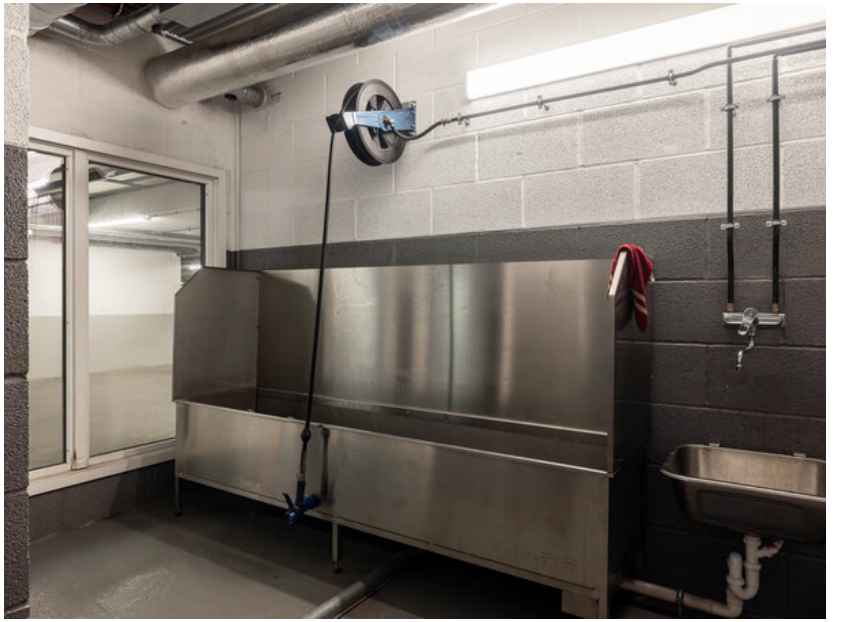


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025


SAND
















Helgetorget

Informasjon

Bergerveien 26

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0113/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bergerveien 26, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32, bnr 274, snr 79 (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
Ole Kristian Bergheim
Martine Sæther Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperpakke leilighet* (valgfritt))
212 500,- (Dokumentavgift)
850,- (Eierskiftegebyr garasjeplass)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
214 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke leilighet))
227 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke leilighet))
---
8 714 700,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke leilighet))
8 727 400,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke leilighet))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 119 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Entré/gang, 2 bad, vaskerom, 3 soverom, kjøkken, stue og bod.

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod på ca 5,2 kvm merket med B103.
Total BRA: 119 kvm.
TBA: 23 kvm. Sydvendt markterrasse.

Solforhold

I sommerhalvåret får du solen direkte inn i stue og kjøkken tidlig om morgenen og har sol frem til ettermiddag/kveld på plattingen i følge selger.

Parkering

Det medfølger én garasjeplass i felles parkeringskjeller, samt direkte adkomst til sportsbod fra garasjeplassen som er praktisk mtp. på- og avlasting av ski, sykler, etc.

Det er montert lader for elbil ved plassen. Ved bruk av ladestasjon faktureres det pr måned for abonnement, samt forbruk iht. fast sats via Movel.

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.

Ved overdragelse av garasjeplassen blir kjøper belastet et eierskiftegebyr på kr 850,- til OBOS. Dette innbetales sammen med resten av oppgjøret.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- Utvidet platting med ca. 18 kvm i 2021
- Satt inn kjøkkenøy - Sigdal
- Plissegardiner (duette) i stue og to minste soverom. Levert og montert av Bærum Solskjerming
- Malt vegger og tak: Stue, kjøkken, gang, entre, korridor, hovedsoverom. Gjort av Malermester Brodahl 2021. Barnerommene malt 2024 av eier
- Montert elbil-lader
- Spotskinne tak stue. Montert av Irby Elektro
- Takspotter korridor: Montert av Irby Elektro
- Satt inn badekar. Welhaven Rør AS
- Plassbygd garderobeskap korridor og hovedsoverom. Levert og montert av Kvik

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i mars 2021. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

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?
Ja, ufaglært. Bygd ut markterrasse med ca. 10 kvm. Godkjent av styret, og utført etter styrets minimumskrav til grunnarbeid og materialer.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Ekstra spotter i korridor og spotskinne i stue. Installert av Irby Elektro AS (2021). Alle dimmere (6 stk) er byttet pga. reklamasjon til utbygger i 2024 (PEAB Saknr: SAK-13038-T8M4), og byttet av Irby Elektro AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Elbillader, Zaptec Pro, installert på parkeringsplass i garasje. Montert av Irby Elektro ifm nybyggprosjektet 2021.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Sameiet har avtale med ventilasjonsfirma Solland for service og vedlikehold av fellesanlegg for ventilasjon til leilighetene.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Sameiet 20.12.24: Funn av små mengder legionella (innenfor normalverdier) i varmt tappevann i rekkehus og byggetrinn 2. Prøver analysert av Global Conecpt Mitco AS. Boligen er i byggetrinn 1 og ble ikke analysert, men utbedrende tiltak, som bl.a. økt temperatur i vvs-anlegg, ble gjennomført for hele sameiet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Areal er oppgitt i salgsoppgave fra 2021.

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. Kun kjennskap til videre utbygging av Vestre Billingstad iht områdeplan 32/104 30.01.2018.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Nabovarsel om støyende arbeider i kabelfaret 1-7 24.03.2025-20.11.2025 - JM.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. Per mai 2025: Sameiet har en pågående reklamasjonssak med Lyse og Billingstad Energi om energiforbruk og fakturering av dette for nærvarmeanlegget.

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. Per mai 2025: Sameiet har en pågående sak med Lyse og Billingstad Energi om energiforbruk og fakturering av dette.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Leilighet beliggende i 1. etasje i boligbygg fra 2021. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er flatt, tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

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

Arealer og byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport utført av Johannes Barbantonis, datert 09.06.2025. Byggemåte er kun et utdrag av boligrapportens fullstendige opplysninger, for ytterligere informasjon se vedlagt rapport.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG0-TG3, hvor TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 21
TG-1: 3
TG-2: 0
TG-3: 0
TG-IU: 2

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Varmtvannsbereder: Det er felles varmtvann i sameie. Energi til produksjon av varmtvann og oppvarming av boligene leveres med fjernvarme.
- Bad 1: Det er ikke hensiktsmessig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet og på overflatene i våtrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Resterende del av boligen har fått TG-0 og 1 som er de beste karakterene.

Byggemåte - utvendig

Terrasse
Det er etablert en vestvendt markterrasse med utgang fra stuen på ca. 23 kvm. Gulvet er med impregnerte Møre Royal terrassebord. Delvis overbygd terrasse med utelys og el-stikkontakter.

Vinduer og dører
Vinduer med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre og aluminium. Lyd og brannisolert inngangsdør. Innvendige dører med slette hvite dørblader. Vinduene med produksjonsår 2020.

Byggemåte - innvendig

Etasjeskiller
Betongdekke.

Kjøkken
Kjøkken fra Sigdal med hvite glatte fronter. Benkeplate i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Malte flater mellom benkeplate og overskap. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kjøleskap og frys. Det er installert både komfyrvakt og aquastopp. Kjøkkenøy.
Vannbåren varme i gulv. Intet avvik ble registrert. Mekanisk avtrekk.

Sanitær
Avløpsrør av plast. Vannledninger i rør i rør system.

Ventilasjon
Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon. At ventilasjonen er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap med automatsikringer. Ekstra spotter i korridor og spotskinne i stue. Elbillader, Zaptec Pro, installert på biloppstillingsplassen i garasje. Samtlige dimmere i leiligheten (6 stk) ble byttet pga. reklamasjon til utbygger i 2024. All elektrisk arbeid i leiligheten ble utført av IIrby Elektro AS.

Vannbåren varme
Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom med parkettgulv unntatt bod. Elektriske varmekabler i våtrommene. Energi til produksjon av varmtvann og oppvarming av boligene leveres med fjernvarme.

Byggemåte - våtrom

Bad 1
Flislagt gulv og vegg. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og frittstående badekar med glass-skillevegg. Varmekabler i gulv, nedsenket himling med downlights. Mekanisk avtrekk.

Bad 2
Flislagt gulv og vegg. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusj med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv, nedsenket himling med downlights. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Flislagt gulv og malte vegger. Det er etablert vaskekum i rustfritt stål med ettgreps blandingsbatteri, og opplegg vaskemaskin og tørk. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom
- Frittstående fryseskap i innvendig bod
- Pendellampe over kjøkkenøy og spisebord stuen
- Vegghengt TV-skjenk i stue (seks sammenhengende skap, med spesiallagde fronter)
- Gardiner stue og gardinskinne i tak stue
- To Frama-hyller eik over TV-skjenk
- Bolia vegghengt hyllesystem eik stue
- Pendellampe hovedsoverom
- To stk sorte vegglamper hovedsoverom
- Vegghengte, hjemmelagde hyller på begge barnerom (5 stk.)
- IKEA garderobeskap hvit barnerom
- Svart IKEA metallskap på terrasse
- To stk svarte bodhyller i kjellerbod

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

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

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

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

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme i alle rom med parkettgulv, foruten bod. Varmen kommer fra fjernvarmeanlegg, som også sørger for varmt tappevann.

Våtrommene har elektriske varmekabler.

Leiligheten har balansert ventilasjon, og anlegget fikk sist service nå i 2025.

Sikringsskapet har automatsikringer.

Det er montert sprinkleranlegg i leiligheten.

Det er montert spotskinne i stuen, samt downlights i entreen og korridoren. Samtlige dimmere i leiligheten er fra 2024.

Det er installert både komfyrvakt og automatisk vannstopper på kjøkkenet.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

I tillegg har selger benyttet ca. 7 200 kWh i fjernvarme (fyring og varmtvann via felles anlegg).

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 795,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bl.a.: bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, drift og vedlikehold, forretningsførsel, snørydding av felles veier, styrehonorar, garasje, grunnpakke internett.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskost likt kr 904,-
Felleskost brøk kr 3 460,60,-
Internett kr 230,-
Garasje kr 200,-

Avregning vann og oppvarming:
Boligselskapet har avtale med Billingstad Energi AS om leveranse av tappevann og oppvarming. Lyse AS (Smartly) fakturerer den enkelte beboer på vegne av Energi AS. Smartly avregner og fakturerer energi til seksjonseierne hver måned.

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

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

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 772 994
Som sekundærbolig: kr 7 091 974

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Åkerholmen Boligsameie, orgnr. 826420952

Om sameiet

Generelle opplysninger om boligsameie
Åkerholmen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 826 420 952, og ligger i ASKER kommune Gårds- og bruksnummer: 32 og 274

Sameiet består av 168 seksjoner; 50 rekkehus, 116 leiligheter, 1 næringsseksjon for parkering og 1 næringsseksjon for boder.

Sameiets hjemmeside: https://vibbo.no/bergerveien-24/om

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning.

Sameiet er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7777991. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Styrets arbeid 2024
- Oppvarming og varmesentral: Sameiet har fulgt opp reklamasjonssak mot AF Gruppen. Norconsult og Ing. Petter Nome har bistått med gjennomgang og oppgraderinger av anlegget. FDV og serviceavtaler er revidert.

- Ventilasjonsanlegg: Det er gjort tiltak for å bedre funksjon under kuldeperioder, inkludert installasjon av overvåkning.

- Snøsmelteanlegg: Et nytt og mer energieffektivt anlegg ble installert våren 2025 etter langvarig reklamasjon.

- Fjernvarme/egen oppvarming: Flere beboere har meldt om utfordringer. Sakene er sammensatte og må følges opp individuelt. Styret jobber videre med dette i 2025.

- Vannkvalitet: Utfordringer med grumsete og uklart vann er fulgt opp tett. Legionella ble påvist i desember 2024, men tiltak ble raskt iverksatt. Kontrollrutiner og samarbeid med kommune og andre aktører er etablert.

- Vann i garasje: Vedvarende problemer med vannansamling følges opp gjennom nye reklamasjoner.

- Uteområdet: Det er gjennomført reklamasjonstiltak og vedtatte forbedringer, blant annet nye beplantninger, utjevning av grøfter og etablering av sti og bed.

- Låssystemer: Nøkkelsystemet er revidert og det jobbes videre med å få full oversikt.

- Avtaler: Sameiet har inngått kollektiv internettavtale med GlobalConnect. Øvrige avtaler videreføres ut reklamasjonstiden.

- Brannoppstillingsplasser: Oppgraderingsprosjekt utenfor Bergerveien 26 er gjennomført som prøveprosjekt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Forretningsfører OBOS opplyser om at det ikke er noe felles lån i sameiet pr. 01.07.2025. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 800,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 209 964,- og ble overført til egenkapital.

Driftsinntektene i 2024 var til sammen kr 6 277 527,-.

Driftskostnadene i 2024 var på kr 6 148 772,-.

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 2 114 270,- og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen benyttes til å dekke løpende utgifter, og det er viktig at denne er tilstrekkelig for å håndtere både planlagte og uforutsette kostnader. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 291 062,-. I posten «drift og vedlikehold» er det avsatt kr 1 190 000,-. Budsjettet er utarbeidet med hensyn til prisøkninger på tjenester og produkter sameiet benytter, inkludert vesentlig økning i kommunale avgifter og forsikringspremier.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Den enkelte seksjon, både eiere og leietakere, plikter å delta på sameiets dugnader. Det avholdes dugnad to ganger i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. vedtektenes pkt. 3-2 (2). Hunder skal gå i bånd på fellesområdene, og hunder og katter skal så godt det lar seg gjøre holdes unna lekeplasser og sandkasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, jfr. husordensreglene pkt. 12.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7777991

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 44 kvm (Eiertomt)

I henhold til matrikkelutskriften har leiligheten et tomteareal på 44,8 kvm. Iht. vedtektene punkt 1-2 (2) er markterrasser for leiligheter på bakkeplan og regne som tilleggsdel. Arealet er tinglyst som tilleggsdel i seksjoneringen.

Dette er en andel av det felles tomtearealet for sameiet som er på 21 694,1 kvm. 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.

Leiligheten har 1/136 andel i realsameie på snr. 168. Dette er næringsseksjonen/bodseksjonen.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av nyere leilighetsbebyggelse og småhusbebyggelse med rekkehus.

Skoler og barnehager

Læringsverkstedet Vestre Billingstad barnehage
Holmen barnehage
Mellom-Nes FUS barnehage
Hvalstad barneskole
Torstad ungdomsskole

Hvalstad barneskole utvides til permanent fire-parallells barneskole. Oppstart for byggeprosjektet var høst 2023 med ferdigstillelse vinter 2026. I mellomtiden vil elevene på Hvalstad barneskole transporteres med felles buss til midlertidig skole på Drengsrud (tidligere Asker International School).
Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.02.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Garasjeanlegget har adkomst via offentlig vei. Leiligheten har adkomst via privat

stikkvei registret som gatetun. Dette er de bilfrie internveiene i sameiet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen til sameiet er underlagt to reguleringsplaner. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, uteoppholdsareal og gatetun i henhold til reguleringsplan Vestre Billingstad (id 02202014003) datert 31.01.2018. Deler av eiendommen er avsatt til å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer, samt hensynssone for landskap. Videre er eiendommen 130 kvm regulert til turvei i henhold til reguleringsplan Deler av GNR. 32, Berger, Nedre Berger (id 022063) datert 14.05.1970.

Eiendommen ligger i område for fremtidig boligbebyggelse i i Kommuneplan for Asker 2023-2035. Eiendommen ligger og i sone for nåværende blå/grønnstsuktur og i hensynssone for bevaring kulturmiljø.

I kommunedelplanen for Holmen - Slependen er eiendommen avsatt til fremtidig boligbebyggelse, hensyn landskap og nåværende grønnstruktur.

Iht. kommuneplanen har Asker kommune klassifisert området som bevaringsverdig kulturmiljø. Dette gjelder for området rundt Åstad og opp til Hvalstad forbi landbruksområdet, preget av typisk Askerlandskap med koller, strøksdaler og edelløvtrær. Det ble ryddet i vikingtida og er kjent for gamle ferdselsveier som Kongeveien og Skustadgata. Området utviklet seg med gårder, villaer, landsteder og et lite tettsted med servicefunksjoner. Gårdsbebyggelsen har eldre preg, særlig Torstad og Åstad med sine midtkammerbygninger. Området har høy autentisitet og kulturhistorisk verdi, med bygninger fra ulike tidsepoker, velbevarte veier og anlegg, samt kulturminner fra næringsvirksomhet. Området har også stor estetisk og opplevelsesmessig verdi.

Det gjøres oppmerksom på at Bergerveien er en del av et nyere boligområde på Veste Billingstad som fortsatt er under oppføring. Det foregår flere byggeprosjekter i nærområdet.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Boligen overdras fri for pengeheftelser.

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

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr 247967, tinglyst 28.02.2019, type heftelse: Bestemmelse om adkomstrett. Kan ikke slettes uten samtykke fra Asker Kommune. Ferdselsrett til fots/på sykkel, rettighetshaver allmennheten - Servitutten er bestilt, men ikke mottatt.

Dagboknr 2414827, tinglyst 05.05.2020, type heftelse: Bestemmelse om vann/kloakk. Rettighetshaver er Asker Kommune. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler - Asker kommune får tillatelse til å anlegge og ha liggende vannledninger på sameiets eiendom. De har adkomstrett for vedlikehold. Dagboknr 3191864, tinglyst

19.10.2020, type heftelse: Bestemmelse om adkomstrett, bruksrett, overvannsledning, spillvannsledning og renovasjonsløsning. Kan ikke slettes uten samtykke fra Asker Kommune - Sameiets eiendom og naboeiendommen skal ha gjensidig vederlagsfri bruksrett til uteareal på hverandres eiendommer. Gjelder alt uteareal utenom markterrasser og hageparseller. Naboeiendommen på bnr. 284 har bruksrett til sykkelparkering og 20 boder i garasjekjeller. De to eiendommene har gjensidig adkomstrett over hverandres eiendommer. Det er felles ledninger for vann, overvann og spillvann. Kostnadene fordeles forholdsmessig.

Dagboknr 3287379, tinglyst 05.11.2020, type heftelse: Erklæring/avtale. Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør. Rettighetshaver er Billingstad Energi AS. Kan ikke slettes uten samtykke fra Asker Kommune - Diverse bestemmelser om felles anlegg og infrastruktur for VA-rør og fjernvarmerør. Tillatelse til å legge ledninger, samt adkomst for vedlikehold.

Dagboknr 3302214, tinglyst 09.11.2020, type heftelse: Erklæring/avtale. Rettighetshaver er gbnr. 32/1. Bestemmelse om opparbeiding og vedlikehold av overvanns-/fordrøyningsgrøft - Avtale om hvordan utbygger skulle håndtere overvannsproblematikk i forbindelse med at eiendommen ble utviklet.

Dagboknr 838488, tinglyst 07.07.2021, type heftelse: Jordskiftesak fra Oslo og Østra Viken Jordskifterett. Ni eiendommer ble uteglemt ved førstegangs tinglysing. Jordskiftesaken er nå også tinglyst på gnr. 32 bnr. 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 290 og 291 - - Servitutten er bestilt, men ikke mottatt.

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

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Det er registrert et arkeologisk kulturminne på eiendommen til sameiet. Lokaliteten ligger på en liten åkerholme 15 moh, og består av en steinstreng og tre rydningsrøyser fra nyere tid. Røysene og strengen ligger alle på nordsiden av åkerholmen i løv/blandingsskog og i kant med åkeren.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. juli 2025

Megler

Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Bergerveien 26

Bergerveien 26
1396 BILLINGSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2021
BRA: 119 m^2
BRA-i: 114 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
21	3	0	0	2

Supertakst
GNR: 32 BNR: 274 SNR: 79
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Bergerveien 26
1396 Billingstad

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32442

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i sameie. Energi til produksjon av varmtvann og oppvarming av boligene leveres med fjernvarme.

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av fukt

Det er ikke hensiktsmessig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet og på overflatene i våtrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
9.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **OLE KRISTIAN BERGHEIM** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **MARTINE SÆTHER NILSEN** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. 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 er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap, tepper eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper mm.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bergerveien 26, 1396 Billingstad**

Kommunenr: **3203** Gårdsnr: **32** Bruksnr: **274** Festenr:
Seksjonsnr: **79** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **2021**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Moderne leilighet i nyere bolig fra 2021, som fortsatt er under garanti fra utbygger.
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er flatt, tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Ekstra spotter i korridor og spotskinne i stue. Installert av Irby Elektro AS. Elbillader, Zaptec Pro, installert på parkeringsplass i garasje. Montert av Irby Elektro. Markterrasse ble utvidet med ca. 10 m2. Godkjent av styret og utført etter styrets minimumskrav til grunnarbeid og materialer.	Ja
2024	Samtlige dimmere i leiligheten (6 stk) ble byttet pga. reklamasjon til utbygger i 2024 (PEAB Saknr: SAK-13038-T8M4), og byttet av Irby Elektro AS.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	119	114	5	0	23
Totalt m²	**119**	**114**	**5**	**0**	**23**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	114	111	3	Entre/gang, korridor, 2 bad, vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue.	Bod.
Totalt m²	**114**	**111**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Utover nevnte areal disponerer boligen en kjellerbod, tilstøtende til garasjeplassen, på ca. 5,2 m2. Boden er merket med "B103". Sydvendt markterrasse med utgang fra stue på totalt ca. 23 m2. Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil med montert el-billader i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom og dør til det fri. Flere gjesteparkeringsplasser i uteområdet, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Det er etablert en vestvendt markterrasse med utgang fra stuen på ca. 23 m2. Gulvet er med impregnerte Møre Royal terrassebord. Delvis overbygd terrasse med utelys og el-stikkontakter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen ble utvidet med ca. 10 m2 i 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre og aluminium. Lyd og brannisolert inngangsdør. Innvendige dører med slette hvite dørblader. Vinduene med produksjonsår 2020.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-0**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-0**
Kjøkken fra Sigdal med hvite glatte fronter. Benkeplate i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Malte flater mellom benkeplate og overskap. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kjøleskap og frys. Det er installert både komfyrvakt og aquastopp. Kjøkkenøy. Vannbåren varme i gulv. Intet avvik ble registrert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er balansert ventilasjon i boligen. Mekanisk avtrekk i stekeområdet.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-0**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

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

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

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

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

6.7 Vannledninger



Rørfordelerskap med stoppekran og vannmåler plassert i korridor.

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

Oppsummering av vannledninger	**TG-0**

Stoppekran fungerte som tiltenkt.
Eieren opplyser om at 20.12.24 ble det gjort funn av små mengder legionella (innenfor normalverdier) i varmt tappevann i rekkehus og byggetrinn 2. Prøver analysert av Global Conecpt Mitco AS. Leilighetene er i byggetrinn 1 og ble ikke analysert, men preventive utbedrings tiltak, som bl.a. økt temperatur i VVS-anlegg, ble gjennomført for hele sameiet.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i korridor.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ekstra spotter i korridor og spotskinne i stue. Elbillader, Zaptec Pro, installert på biloppstillingsplassen i garasje.
Samtlige dimmere i leiligheten (6 stk) ble byttet pga. reklamasjon til utbygger i 2024. All elektrisk arbeid i leiligheten ble utført av Ilrby Elektro AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-0**

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

6.9 Vannbåren varme



Rørfordelskap for vannbåren gulvvarme plassert i korridor (i samme skap med varmt/kaldt vann).

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom med parkettgulv unntatt bod. Elektriske varmekabler i våtrommene. Energi til produksjon av varmtvann og oppvarming av boligene leveres med fjernvarme.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles varmtvann i sameie. Energi til produksjon av varmtvann og oppvarming av boligene leveres med fjernvarme.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon. At ventilasjonen er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	

Siste service på anlegget var i 2025.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

6.12 Våtrom: Bad 1



Baderomssluk plassert under badekar.



Fuktmålinger på baderoms overflater ved våtsone, viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

I opprinnelig dusjhjørne ble det montert 3 fliser over eksisterende fliser for å tilpasse badekars installasjon. Ønsker man å fjerne badekaret bør disse ekstra flisene fjernes.

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og frittstående badekar med glass-skillevegg. Varmekabler i gulv, nedsenket himling med downlights.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Det er ikke hensiktsmessig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet og på overflatene i våtrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.13 Våtrom: Bad 2



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



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusj med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv, nedsenket himling med downlights.

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

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra bod ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.14 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og malte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Hulltaking med fuktmåling mot vaskeroms våtsone uten avvik, målt fra tilliggende stue.



Sluk på vaskerom.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert vaskekum i rustfritt stål med ettgreps blandingsbatteri, og opplegg vaskemaskin og tørk. Varmekabler i gulv.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt i vegg på vaskerom fmot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at vaskerommet er bygd iht forskrifter.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bergheim, Ole Kristian	9578-5999-4-1904913	2025-05-28 21:54:29
Nilsen, Martine Sæther	9578-5993-4-2729788	2025-05-29 11:46:47

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
28. mai 2025

Oppdragsnummer
33-0113/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergerveien 26, 1396 BILLINGSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Martine Sæther Nilsen, Ole Kristian Bergheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7777991
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2021

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?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygd ut markterrasse med ca. 10 kvm. Godkjent av styret, og utført etter styrets minimumskrav til grunnarbeid og materialer.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekstra spotter i korridor og spotskinne i stue. Installert av Irby Elektro AS (2021) Alle dimmere (6 stk) er byttet pga. reklamasjon til utbygger i 2024 (PEAB Saknr: SAK-13038-T8M4), og byttet av Irby Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader, Zaptec Pro, installert på parkeringsplass i garasje. Montert av Irby Elektro ifm nybyggprosjektet 2021

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet har avtale med ventilasjonsfirma Solland for service og vedlikehold av fellesanlegg for ventilasjon til leilighetene

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

Eventuell kommentar: Sameiet 20.12.24: Funn av små mengder legionella (innenfor normalverdier) i varmt tappevann i rekkehus og byggetrinn 2. Prøver analysert av Global Conecpt Mitco AS. Boligen er i byggetrinn 1 og ble ikke analysert, men utbedrende tiltak, som bl.a. økt temperatur i vvs-anlegg, ble gjennomført for hele sameiet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt i salgsoppgave fra 2021

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

Eventuell kommentar: Kun kjennskap til videre utbygging av Vestre Billingstad iht områdeplan 32/104 30.01.2018

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

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

Beskriv: Nabovarsel om støyende arbeider i kabelfaret 1-7 24.03.2025-20.11.2025 - JM

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

Beskriv: Per mai 2025: Sameiet har en pågående reklamasjonssak med Lyse og Billingstad Energi om energiforbruk og fakturering av dette for nærvarmeanlegget

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

Eventuell kommentar: Per mai 2025: Sameiet har en pågående sak med Lyse og Billingstad Energi om energiforbruk og fakturering av dette.

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: 33-0113/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nilsen, Martine Sæther	**2025-05-29**	**Bergheim, Ole Kristian**	**2025-05-28**

Identifikasjon

bankID Nilsen, Martine Sæther

Identifikasjon

bankID Bergheim, Ole Kristian

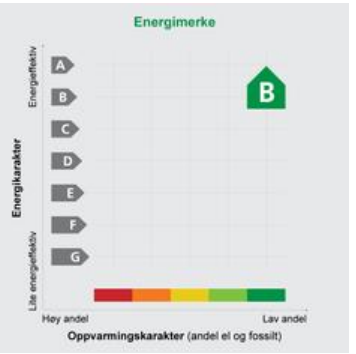
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bergerveien 26
Postnr	1396
Sted	BILLINGSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	32
Bnr.	274
Seksjonsnr.	79
Festenr.	
Bygn. nr.	300744358
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1375283
Dato	25.03.2022



Innmeldt av	Ole Kristian Bergheim

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bergerveien 26
Postnr/Sted: 1396 BILLINGSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 25.03.2022 10:57:42
Energimerkenummer: A2022-1375283
Ansvarlig for energiattesten: Ole Kristian Bergheim
Energimerking er utført av: Ole Kristian Bergheim

Gnr: 32
Bnr: 274
Seksjonsnr: 79
Festenr:
Bygnr: 300744358

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

V E D T E K T E R

for

Åkerholmen Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Åkerholmen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 08.12.2020.

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

- 166 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene)
- 1 næringsseksjon for parkering nr. 167 (heretter parkering eller parkeringsseksjonen)
- 1 næringsseksjon for boder nr. 168 (heretter bodseksjonen)

i eiendommen gnr. 32, bnr. 274 i Asker kommune.

Boligseksjonene består av 50 rekkehus, snr. 1-50 (heretter rekkehus) og 116 leiligheter, snr. 51-166 (heretter leiligheter).

(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. Tilleggsdeler består av hageparseller for rekkehusene (t.o.m. hekk), markterrasser for leiligheter på bakkeplan, boder og parkeringsplasser for parkeringsseksjonen eller annet som angitt i seksjoneringssøknaden.

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i parkeringsseksjonen og bodseksjonen, se pkt. 4, 11 og 12.

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

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

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny 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.

Adkomst til kjeller via bygg A, B, C eller D er fellesareal og kan benyttes av alle seksjonseiere og beboere i hus F, jf. pkt. 12.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser, bilpoolordning, gjesteplasser og boder

4-1 Parkeringsplasser

4-1-1 Organisering
Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 167.

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller utbygger Bergerveien 24 AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

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

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Installasjon må være kompatibel med eksisterende system for lastfordeling og måling.

4-1-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret

bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

4-1-6 Bilpoolordning
(1) Iht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. I sameiets næringsseksjon for parkering er det opprettet 4 parkeringsplasser for bilpoolordningen. 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 Bergerveien 24 AS. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4-1-6 Gjesteparkering
Sameiet disponerer 13 utvendige gjesteplasser på eiendommen gnr. 32, bnr. 102. Eiendommen eies i fellesskap med barnehagen og sameiet er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold.

4-2 Boder

4-2-1 Organisering
Sameiets boder i kjeller for leilighetene er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 168. Rekkehusene har bod i tilknytning til inngangsparti seksjonert som en tilleggsdel bygning.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett
Bodene eies av seksjonseiere (leilighetene) i eierseksjonssameiet eller hus F og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver av leilighetene. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter, se vedlegg 2.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene

og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer og gulvvarme. 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, rør eller ledninger samt rør for gulvvarme som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

Kostnader skal så langt som mulig henføres til leilighetene (snr. 51-166) eller til rekkehusene (snr. 1-50). Dette gjelder alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskiftning av eksempelvis bærende konstruksjoner, fasader, tak, gang og trappeløp og tekniske anlegg som bare betjener leilighetene eller rekkehusene, eller areal og deler av bygningsmasse som bare betjener leilighetene eller rekkehusene.

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

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

- Administrasjonskostnader som forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader,
- Utvendig fellesareal som adkomstveier, grønt/oppholdsareal, lekeplasser,
- Renovasjon,
- Kollektivt bredbånd og tv,

Rekkehusene skal dekke 10% av kostnadene til heis.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fordeles etter individuelt målt forbruk.

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

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 167. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

Kostnadene forbundet med parkeringsarealet i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

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

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

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

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

(5) Bodene i kjelleren er organisert som en egen næringsseksjon nr. 168. For hver bod i kjelleren som bodseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgifts bidrag.

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

Bodseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. pkt. 12.

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to 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 årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet

på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saker som kun angår leilighetene eller fellesarealer som leilighetene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av leilighetene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av leilighetene har en stemme.

Saker som kun angår rekkehusene eller fellesarealer som rekkehusene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av rekkehusene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av rekkehusene har en stemme.

(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 føres slik at kostnadene i størst mulig grad henføres til leilighetene eller til rekkehusene i egne regnskapsavdelinger. 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 Åkerholmen Garasjesameie (parkeringsseksjonen)
(1) Parkeringskjeller består av 144 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/144 av seksjonsnummer 167.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet, unntatt bilpoolordningen som angitt i pkt. 4-6 i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Åkerholmen Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Åkerholmen Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 167, med mindre Åkerholmen

Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Åkerholmen bodsameie (bodseksjonen)
(1) Sameiets boder er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 168.

Bodene eies av seksjonseiere (leilighetene) i eierseksjonssameiet eller hus F og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver av leilighetene. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter.

Sameier som har bruksrett til en bod i kjelleren, har én ideell eierandel som utgjør 1/136 av seksjonsnummer 168.

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

(3) For bodseksjonen, Åkerholmen bodsameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Åkerholmen boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 168, med mindre Åkerholmen bodsameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

13 Felles adkomst, bruk, drift og vedlikehold av Åkerholmen boligsameie og hus F

13-1 Tinglyst erklæring
Åkerholmen boligsameie (32/284) og hus F (32/284) har iht. tinglyst erklæring gjensidig rett til adkomst og bruk av felles areal og tekniske installasjoner og infrastruktur på hverandres eiendommer.

13-2 Adkomstrett
Åkerholmen boligsameie og hus F skal ha gjensidig vederlagsfri rett til adkomst over hverandres eiendommer. Atkomstretten inkluderer også atkomst gjennom bebyggelsen gjennom garasjekjeller og heis/trappeløp til 1. etasje/grunnplanet.

13-3 Bruksrett
Åkerholmen boligsameie og hus F skal ha gjensidig vederlagsfri bruksrett til uteareal på hverandres eiendommer. Bruksretten gjelder alt uteareal unntatt markterrasser og hageparseller hvor det er gitt eksklusiv bruksrett eller som er seksjonert som tilleggsdeler til bruksenhetene på eiendommene. Arealene består av adkomstveier, utvendig gjesteparkering, grøntarealer, arealer for opphold, arealer for renovasjon og lekeplasser.

Hus F skal ha vederlagsfri rett til bruk av sykkelparkering og 20 boder i garasjekjelleren til Åkerholmen boligsameie.

13-4 Tekniske installasjoner og infrastruktur
Åkerholmen boligsameie og hus F har felles vann-, overvann- og spillvannsledninger og felles renovasjonsløsning i Åkerholmen boligsameie.

13-5 Drift og vedlikehold
Åkerholmen boligsameie og hus F skal dekke en forholdsmessig andel av drift- og vedlikeholdskostnadene for de arealene de har adkomst- og bruksrett til og de tekniske installasjoner som betjener eiendommene i fellesskap. Kostnadene fordeles i henhold til antall bruksenheter/boliger på hver av eiendommene.

13-6 VB Drift AS
Åkerholmen boligsameie skal representere eiendommene i fellesskap i VB Drift AS.

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

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

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

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. Åkerholmen boligsameie 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 Bergerveien 24 AS til Åkerholmen boligsameie i to trinn.

I trinn I overføres B-aksjer fra Bergerveien 24 AS til Bergerløkka Huseierforening. Antall aksjer motsvarer avrundet pro rata Åkerholmen boligsameie 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 Åkerholmen boligsameie å vederlagsfritt overføre eller motta fra andre huseierforeninger aksjer slik at rett forhold oppnås.

15 Diverse opplysninger

15-1 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.

15-2 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.

15-3 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.

16 Utbygging av Åkerholmen – medvirkningsplikt
Inntil Åkerholmen er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

ooOoo

Åkerholmen Boligsameie
HUSORDENSREGLER

Vedtatt av årsmøtet 25.mars 2022

1. INNLEDNING

Hensikten med husordensreglene er å sikre trivsel og trygghet, godt naboskap og et hyggelig bomiljø. Beboere må vise hensyn til hverandre, og alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Reglene er å anse som et supplement til sameiets vedtekter.

2. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

Alle seksjonseiere skal bruke både egen boenhet og fellesarealene slik at andre seksjonseiere ikke påføres skade eller urimelig eller unødvendig ulempe eller ubehag.

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på virkedager, og ellers mellom kl. 23.00 og 10.00.

Dette innebærer også huslig støy slik som sentrifugering i vaskemaskin, bruk av tørketrommel, høy musikk/TV etc. Ta hensyn til dine naboer!

Når du er vert for større private arrangementer, bør du varsle naboer i god tid og holde vinduer og dører lukket under arrangementet. Du plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (som sigarettstumper og tomemballasje) fra fellesareal så raskt som mulig etter arrangementet.

Boring med drill, banking i vegg, plenklipping eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager fra kl. 07.00 til 21.00 samt lørdag fra kl. 10.00 til 18.00. På søndager og helligdager skal det være ro. Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal styret og nærmeste naboer varsles på forhånd.

3. FELLESAREALER

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene innendørs og utendørs og bidra til at det holdes pent og ryddig.

Innendørs

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst.

Farlig materiale som giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr eller lignende må ikke oppbevares i bodene. Pappesker må settes i hyllestativ eller lignende, eventuelt må en bruke tette plastbokser på gulv. Alle må ha lås på boden sin - selv om den er tom.

For å få et best mulig inneklima er det viktig med god rengjøring. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg ting i fellesområder som ganger, for eksempel barnevogner, sykler, sko/skostativ, etc. Dette fordi arealer utenfor inngangsdørene fungerer som adkomstveier for nødetater ved alvorlige hendelser, hvor slike gjenstander vil være til hinder. Styret kan fjerne gjenstander som er plassert i strid med disse bestemmelsene.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

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

Utendørs

Når du bruker fellesarealene utendørs må du ta hensyn til andre beboere. Du må selv rydde opp etter deg og påse at din bruk ikke sjenerer naboer.

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengeklær, tepper eller lignende fra balkonger eller vinduer.

Den enkelte seksjon, både eiere og leietakere, plikter å delta på sameiets dugnader.

4. BALKONGER/TERRASSER/PLATTINGER

Beboere skal holde orden på egen balkong/terrasse/platting. Det er strengt forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra leilighet, terrasse, balkong eller andre deler av bygget, da dette medfører risiko for brann og annen skade på mennesker eller eiendom.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Se vedtektenes pkt. 3-1 for nærmere informasjon. Sol- eller vindavskjerming utendørs skal være i samsvar med sameiets retningslinjer.

Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Elektriske- eller gassgriller kan brukes, men slik at det er til minst mulig sjenanse for naboer.

5. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

I hver boligenhet er det montert en eller flere røykvarslere i taket. I leilighetsbyggene er disse koblet til et felles brannvarslingsanlegg. Det er strengt forbudt å fjerne, dekke til, flytte eller på annen måte sette røykvarslerne ut av funksjon. Gjør du det, kan din egen og andres røykvarslere bli koblet ut og liv settes i fare.

Rømningsveier må holdes frie for gjenstander i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappehus kan bli fjernet uten varsel, jf. punkt 3 over.

Du må bruke kjøkkenventilator og være til stede når du lager mat på komfyren. Dersom du bor i et leilighetsbygg og røykvarsleren din går uten at det er brann, må du raskest mulig gå til branntavla ved inngangsdøra og skru av varsleren. Dersom varsleren står på mer enn to minutter (på branntavla kan du få ett ekstra minutt ved å trykke på en knapp), tilkalles brannvesenet, noe som fører til store, unødvendige utgifter. Røykvarslere i rekkehus er ikke koblet til brannvesenet.

Retningslinjer for brannsikring finnes på Vibbo.

6. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i avfallsbeholderne. Renovasjonsetatens anbefalinger om kildesortering skal følges.

Avfall skal ikke etterlates utenfor beholderne! Dersom beholderne er fulle, må du ta søppelet tilbake i boligen og kaste det når det igjen er plass i beholderne. Søppelbilene tar bare med avfall fra beholderne, ikke noe som står utenfor.

For å unngå tilstrømning av skadedyr må du unngå eller fjerne søl omkring avfallsbeholderne umiddelbart. Derfor skal du heller ikke hensette avfall i fellesarealene eller utenfor din egen inngangsdør/på balkong.

De nedgravde avfallsbeholderne er kun beregnet på husholdningsavfall og papir. Glass- og metallbeholdere er plassert separat over bakken. Byggeavfall, spesialavfall og annet større avfall, inkludert større mengder papp, skal du levere til gjenvinningsstasjon. Nærmeste miljøstasjon er Yggeset gjenvinningsstasjon i Heggedal.

7. EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE

Varsel om eierskifte eller utleie skal sendes styret med opplysninger om navn, telefonnummer og epostadresse til ny seksjonseier eller leietaker. Av varselet skal det fremgå at seksjonseier har informert om sameiets vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal seksjonseier registrere leietaker og dens kontaktinformasjon under "Min bolig" på sameiets hjemmeside (Vibbo).

8. HEIS

Heisene har vektbegrensning, følg anvisningene for bruk av heisen! Dersom du blir stående fast, bruk alarmknappen i heisen. Oppdager du andre feil med heisen, meld fra til styret på e-post (aakerholmen@styrerommet.no).

9. POSTKASSER

Den enkelte seksjonseier skal påse at postkassen er utstyrt med skilt med etternavn på beboer av seksjonen. Skiltet skal være av samme type og utførelse som resterende skilt. Navneskiltet bekostes av beboer. Rutiner for bestilling finnes på Vibbo under tema «Postkasseskilt».

10. VANN OG AVLØP

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje eller som på annen måte kan påvirke fellesanlegget i sameiet må kun utføres av autoriserte firmaer. Ved arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg eller utskiftning av sanitære armaturer, må det kun benyttes typegodkjente produkter på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter, overslag av kaldtvann og annen skade.

Uvedkommende gjenstander (Q-tips, engangstørkekluter, bomull, tamponger og liknende) skal ikke kastes i vask eller WC, da avløpsrørene kan tilstoppes.

11. GJESTEPARKERING OG GARASJE

Som vedlegg til sameiets vedtekter er vedtekter for Åkerholmen garasjesameie, samt oversikt over nummerering av p-plasser og fordeling av boder. Disse er lagret på sameiets hjemmeside (Vibbo) under temaet "Garasje og parkering".

Sameiet disponerer 13 utvendige gjesteplasser på eiendommen. De 13 andre parkeringsplassene disponeres av barnehagen, men kan brukes av enhver utenom barnehagens åpningstider. Gjesteplassene er ment for gjester. Retningslinjer for bruk av gjesteparkering finnes på Vibbo under tema «Garasje og parkering».

Parkeringsplasser i garasjen skal kun brukes til parkering, og ikke til oppbevaring av gjenstander, for eksempel dekk. Se ellers vedtektenes pkt. 4-1 og egne vedtekter for Åkerholmen Garasjesameie.

Sykkelvaskerommet brukes kun til sykkelvask, ikke til parkering av sykler, oppbevaring av andre gjenstander, eller annet. Brukere bør være forsiktige med bruk av rensemidler, olje og liknende (det oppfordres til å bruke nedbrytbare midler), og skal rengjøre rommet etter bruk.

12. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. vedtektenes pkt. 3-2 (2). Hunder skal gå i bånd på fellesområdene, og hunder og katter skal så godt det lar seg gjøre holdes unna lekeplasser og sandkasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse.

13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Dersom du mener en nabo bryter husordensreglene eller sjenerer på annen måte, bør du først ta dette direkte opp med vedkommende. Kanskje er han eller hun ikke klar over forholdet, og problemet kan på denne måten løses enkelt.

Dersom forsøk på å løse problemene ikke fører frem og gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene finner sted, skal du rapportere skriftlig til styret. Brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for eierforholdet i sameiet, jf. vedtektenes punkt 7.

14. ERSTATNINGSANSVAR

Alminnelige erstatningsrettslige regler gjelder på sameiets område. Det medfører at den som forårsaker/påfører sameiet skader, kan bli holdt økonomisk ansvarlig. Om seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten slik at skade på fellesarealene og andre bruksenheter unngås, se vedtektenes punkt 5-1.

15. HENVENDELSER TIL STYRET / INFORMASJON

Henvendelser til styret bør fortrinnsvis gå skriftlig via meldingsfunksjonen på sameiets hjemmeside på Vibbo eller til epostadressen aakerholmen@styrerommet.no. Styret bruker utelukkende Vibbo som informasjonskanal til beboerne. Merk at du selv må registrere deg på hjemmesiden for å motta umiddelbar varsling om meldinger som legges ut der.

Asker kommune

oe«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUSS S20/913	GBNR 32/274 L3592/23	10.02.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/913

Delegasjonssak: 23/274

32/274, 32/275, 32/276 Ferdigattest - Felt A1, A2, A3 - Blokk og rekkehusbebyggelse med parkeringskjeller
Bergerveien 24 Tiltakshaver: Bergerveien 24 AS c/o Eiendomsplan Management AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 31.01.2023.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til: Arcasa Arkitekter AS, Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Kopi: Bergerveien 24 AS, c/o Eiendomsplan Management AS Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

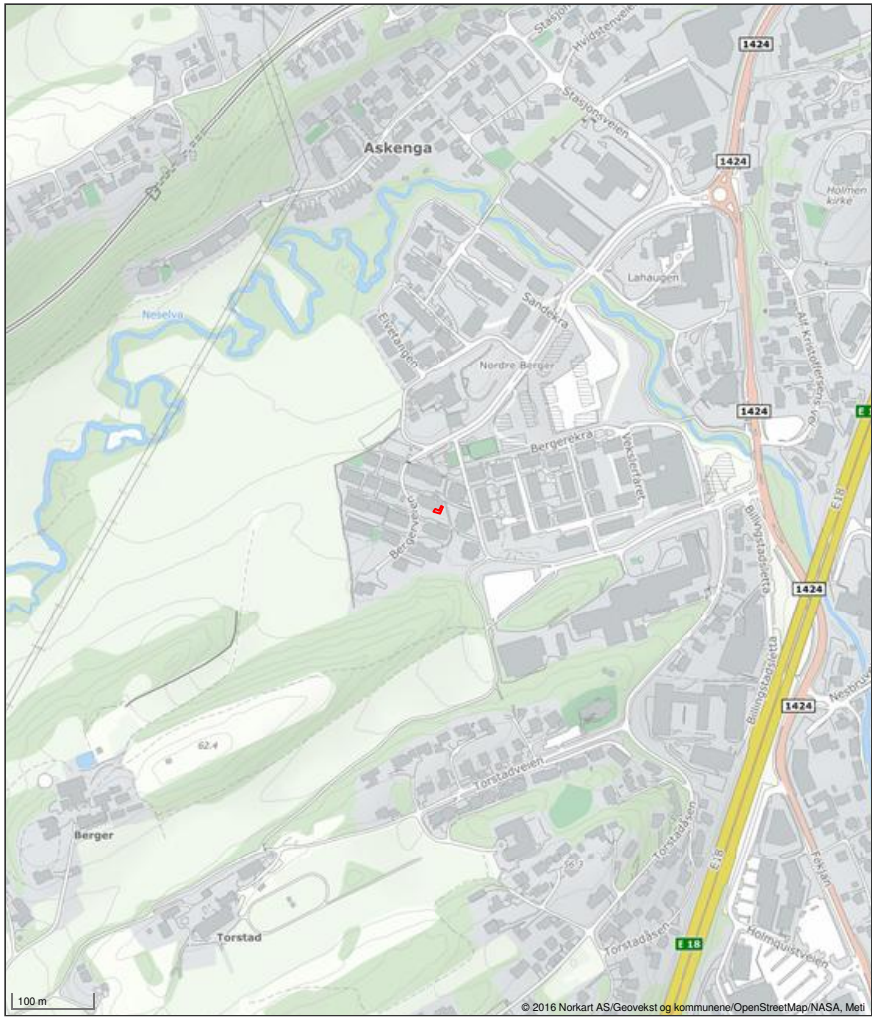
E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Utskriftsdato: 01.07.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/274//79



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: 32/274/0/79
Adresse: Bergerveien 26
Dato: 01.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

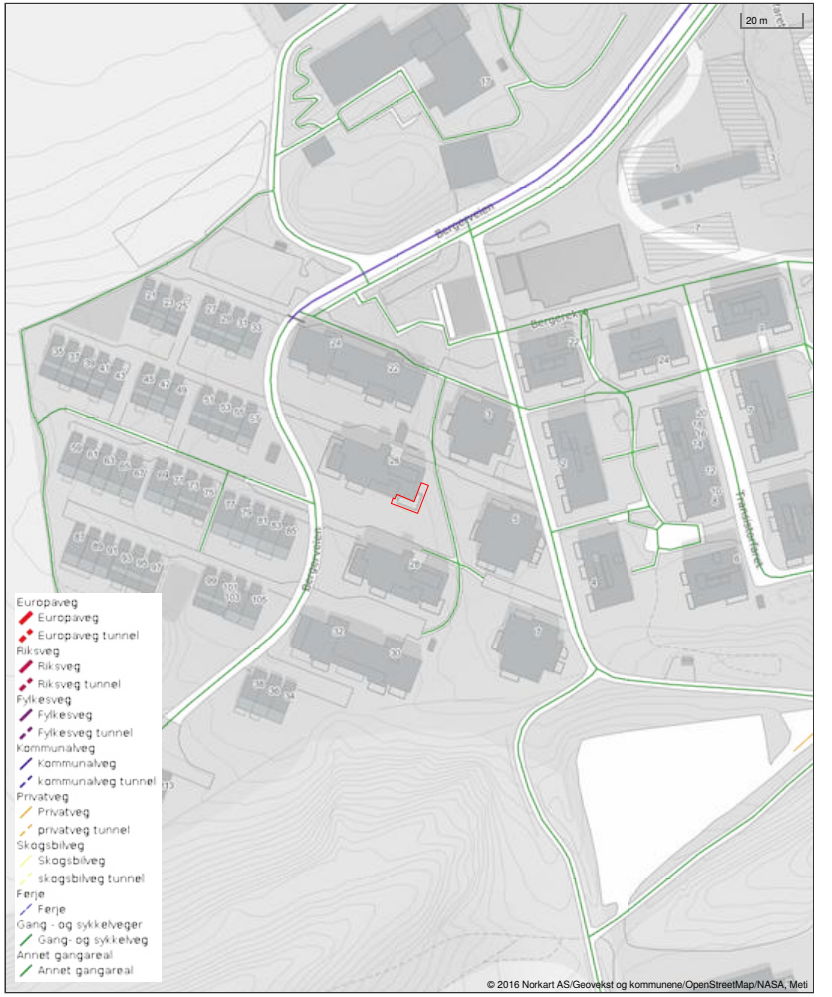
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 01.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 32/274//79



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

Ledningskart

Eiendom: 32/274/0/79
Adresse: Bergerveien 26
Dato: 01.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/274/0/79
Adresse: Bergerveien 26
Dato: 01.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

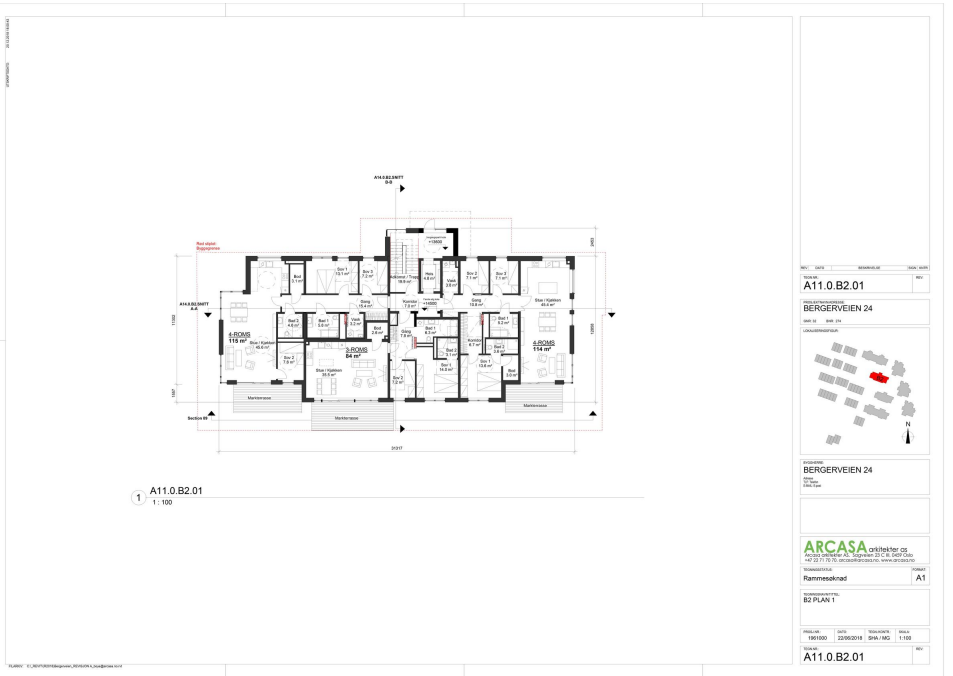
- Turveg

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Reguleringsområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør



Nordvik

Kontaktinformasjon

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 33-0113/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bergerveien 26 1396 BILLINGSTAD

Betegnelse: Gnr 32, bnr 274, snr 79 (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

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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no