

A modern living and dining area with a round dark wood dining table, a light-colored sofa, and a large window. A pendant light hangs over the table, and a floor lamp is visible near the window. The room opens up to a balcony through a glass door. The floor is made of light-colored wood.

**aktiv.**

Thorvald Olsens gate 4, 1396 BILLINGSTAD

**Lys og moderne 3-roms fra 2022  
med vestvendt balkong.**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142  
E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 700 000,-  
Omkostn.: Kr 144 740,-  
Total ink omk.: Kr 5 844 740,-  
Felleskostn.: Kr 3 412,-  
Selger: Nataniel Civuli

Salgsobjekt: Eierseksjon  
Eierform: Eierseksjon  
Byggeår: 2022  
BRA-i/BRA Total 63/68 kvm  
Soverom: 2  
Antall rom: 3  
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 285  
Gnr. 32, bnr. 285  
Snr. 99  
Oppdragsnr.: 1008260050

Deres neste  
drømmehjem?

Velkommen til Thorvald Olsens gate 4!  
Her får dere en lys og moderne 3-roms fra 2022 med høy standard og gjennomtenkte løsninger. Leiligheten er holdt i moderne farger og kan flyttes rett inn i! Nyt varme dager på den vestvendte balkongen mot bakgård. På vinteren vil dere sette stor pris på å kunne parkere bilen i garasjen. Her bor dere i et rolig, grønt nabolag med kort vei til alt dere ønsker dere!

Lekker 3-R fra 2022 i 3. etg:  
Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning  
Utgang fra stue til stor, vestvendt balkong mot fellesareal  
Garasjeplass med el-lader i lukker garasjeanlegg  
Store vinduer med dype karmen sikrer godt med naturlig lys  
Sosial, åpen løsning mellom stue og kjøkken  
VV, fyring og internett inkl.  
Kort vei til buss og tog  
Flotte fellesareal



Innhold

Velkommen .....2  
Om eiendommen .....30  
Nabolagsprofil.....80  
Forbrukerinformasjon ..... 102  
Budskjema ..... 103

# Velkommen inn!

Fra bakkeplan er det enkel adkomst via heis eller trapp til leiligheten som ligger i 3. etasje.  
Gangen er romslig med stor skyvedørsgarderobe for masse oppbevaringsplass av klær og sko.





Her får dere et nytt og moderne hjem  
med alt dere trenger.

# Sosialt oppholdsrom

Det store og lyse oppholdsrommet blir fort boligens hjerte - stedet å samle familie og venner! Stuen er romslig med naturlig plass til sofagruppe, bord og TV-benk. Lekre farger på veggene gjør det enkelt å møblere etter egne ønsker og behov. Store vinduer med dype karmen sikrer rikelig med naturlig lys og luft i rommet. Hyggelig utsyn mot fellesareal.





Sosial, åpen løsning mellom stue og kjøkken gir muligheten for å sosialisere og kokkelere på samme tid!

# Stilrent kjøkken

I hjørnet av rommet er det lekre kjøkkenet plassert. Kjøkkeninnredningen er fra Marbodal og fremstår med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden.

Av hvitevarer følger komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.

Mellom stue og kjøkken er det naturlig plass til store spisebord. Med kort vei fra kjøkkenet til spiseplassen er det enkelt å servere gjester.





På de varme dagene blir den herlige, vestvendte balkongen som en fin forlengelse av oppholdsrommet. Her vil

# Vestvendt balkong

Fra stuen er det utgang til den herlige, vestvendte balkongen på ca 9 kvm.  
På balkongen er det god plass til sittegruppe, blomsterkasser og grill.  
Her kan varme dager tilbringes i rolige omgivelser.





Den romslige gangen er det naturlige bindeleddet mellom alle rom i boligen.

# Innbydende hovedsoverom

Hovedsoverommet er stort og innbydende med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Stort vindu gir et lyst og luftig rom å oppholde seg i. Praktisk skyvedørsgarderober for oppbevaring av klær og sko.



# Barnerom/gjesterom

Soverom 2 egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.  
Masse gardrobeskap for oppbevaring.



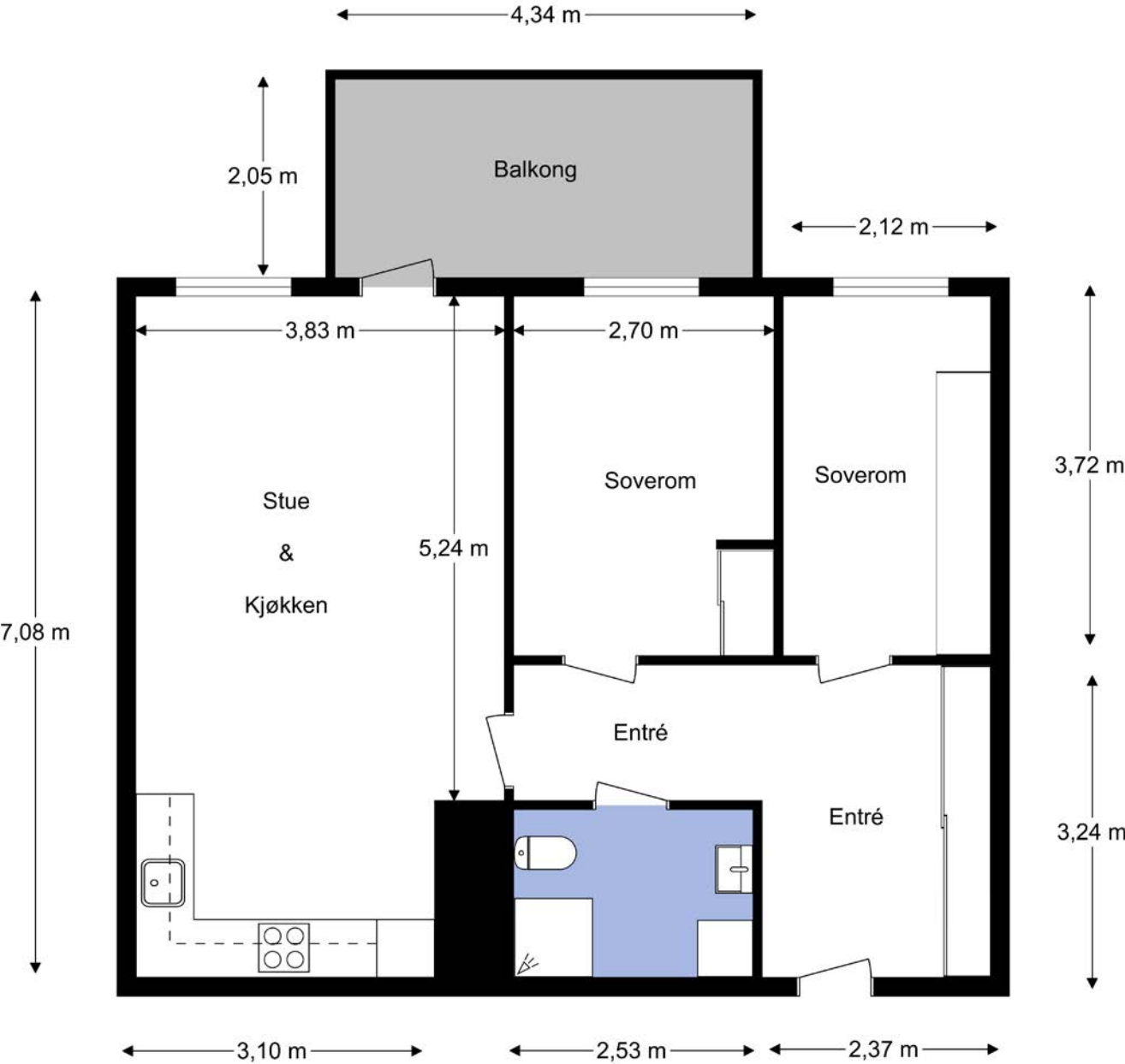
# Baderom

Badet er bygget under oppføring av boligen, det er TEK.17 forskrift som er lagt til grunn for oppbygging av konstruksjoner. Innredning og garnityr på bad fremstår med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc



# Plantegning

3. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Bergerløkka

Familievennlig, nyere boområde på Bergerløkka - Vestre Billingstad som er påkostet med pent opparbeidet fellestomt. Det er lagt stor vekt på detaljer for at både liten og stor skal kunne nyte dagene utendørs. Nabolaget har også egen fotballløkke og tuftepark, aktivitetsplass, sandvolleyballbane, bordtennis og lavvo med bål plass. Det er flere lekeplasser for de minste i området også.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 63 kvm  
BRA - e: 5 kvm  
BRA totalt: 68 kvm  
TBA: 9 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje  
BRA-i: 63 kvm Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad

BRA-e: 5 kvm Kjellerbod

### TBA fordelt på etasje

3. etasje  
9 kvm Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 5m².  
Bod er merket med nr.H0302.  
Bod arealer utgjør til sammen 5m² BRA-E.  
Balkongen er målt til 8,9 m² og er avrundet til 9 m² i TBA.  
Med leiligheten følger det også garasje plass merket med nr. 124 ,  
det er montert elbil-lader på plassen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gangveier, gressplen, bebyggelse og parkeringsplasser.

### Beliggenhet

Familievennlig, nyere boområde på Bergerløkka - Vestre Billingstad som er påkostet med pent opparbeidet fellestomt.  
Det er lagt stor vekt på detaljer for at både liten og stor skal kunne nyte dagene utendørs.  
Nabolaget har også egen fotball løkke og tuftepark, aktivitetsplass, sandvolleyballbane, bordtennis og lavvo med bål plass. Det er flere lekeplasser for de minste i området også.  
Nordsiden av nabolaget bindes sammen av en hyggelig gågate, og på torget etableres et nærsenter med spisesteder, forretninger, frisør og treningsfasiliteter.  
Vestmarka finner man i umiddelbar nærhet med flotte turmuligheter både sommer som vinter.

Området er sentralt med nærhet til et rikt utvalg av forretninger- og servicetilbud, off.kom (tog og buss). Nærmeste dagligvare er Kiwi som ligger ca 300m fra boligen. Der finner man også nærmeste busstopp.

På Holmen ligger også Holmenskjæret bade plass med sandvolleyballbane og en flott svømmehall. Følg Kyststien og opplev Oslofjordens perler! Hvis du ønsker å se Askerlandet det fra sjøsiden, ligger en kajakk-klubb like ved Holmen fjordhotell.

På Bergerløkka er muligheter for beboerne å leie en gjestehybel og storstue til arrangementer som barnedåp, konfirmasjon, eller fester.  
Gjestehybel er møblert og består av bad og soverom.

Storstua er et flott forsamlingslokale på gateplan som kan leies i helgene og i ukedagene. Her kan du feire små og store begivenheter, eller kanskje du vil invitere naboene til å se en fotballkamp på storskjerm. Her kan det arrangeres sjakkturnering, quizkveld, juleverksted og bakst - eller yoga.

Mulighetene er mange. Storstua er møblert og utstyrt med det man trenger av kjøkkenutstyr etc.

Det er også eget rom for å vaske sykkel og smøre ski i tilknytning til garasjen. Samt et eget låst rom for oppbevaring av sykler.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Blokken fremstår med: yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon  
forblendet utvendig med malt trepanel.  
Leilighetens etasjeskillere i betong.  
Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

### Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer/ metall.

### Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.  
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

### Balkongdør

Balkongdør i treramme/ metall med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.8,9m².  
Gulvet fremstår med støpt betongdekke, rekkverk og håndløper fremstår i stål.  
Høyde på rekkverk er målt til 1,06m.

Etasjeskille/gulv mot grunn  
Etasjeskille i betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Standard

Kjøkken:  
Kjøkkeninnredning fra Marbodal fremstår med glatte fronter.  
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.  
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.  
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.  
Det er montert komfyrvakt i ventilator.

### Bad:

Badet er bygget under oppføring av boligen, det er TEK.17 forskrift som er lagt til grunn for oppbygging av konstruksjoner.  
Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc

### Balkong:

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.8,9m².  
Gulvet fremstår med støpt betongdekke, rekkverk og håndløper fremstår i stål.  
Høyde på rekkverk er målt til 1,06m.

Overflater:  
Overflater  
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.  
Taket i entre er senket med innfelte lys.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,49m

Annet:  
Vannledninger  
Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert i entre.  
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.  
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør  
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon  
Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad.  
Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblader for sirkulasjon.  
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon

om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:  
Ingen forhold.

Forhold som har fått TG3:  
Ingen forhold.

**Innbo og løsøre**  
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

- Taklamper medfølger ikke salget  
- Vaskemaskin på bad medfølger ikke salget

**Hvitevarer**  
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**Parkering**  
Garasjeplass med el-lader i lukket garasjeanlegg følger boligen.  
Administrasjonsgebyr på kr. 850,- påløper for overdragelse av garasjeplass.  
Hver seksjonseier betaler 350 kr til huseierforeningen hver måned. Dette er vedtatt på årsmøte til huseierforeningen

Parkeringskjeller består av 94 p-plasser. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i

parkeringskjeller, har en ideell eierandel som utgjør 1/94 av seksjonsnummer 129. eierandeler er ikke knyttet til boligseksjonene og må skjøtes over ved salg. Parkeringsplass kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Bergerløkka hus 10-16 Boligsameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier innenfor Bergerløkka eller til VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet inntil siste byggetrinn.

Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Etter at siste byggetrinn på Bergerløkka er overlevert kan parkeringsplass også selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet.

**Forsikringsselskap og Polisenummer**  
Tryg Forsikring, polisenummer 8661682

**Radonmåling**  
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bg/m3. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**  
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:  
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring  
- Fremtind leverer boligselgerforsikring  
- Banker i Eika-alliansen  
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.  
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.  
Det er etablert gulvvarme på badet.

**Energimerke**  
A

**Informasjon om energiklasse**  
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/)

energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger  
Kr 5 700 000

Omkostninger kjøper  
5 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
850 (Administrasjonsgebyr garasjeplass)  
142 500 (Dokumentavgift)  
300 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

144 740 (Omkostninger totalt)  
156 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
159 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 844 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 856 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 859 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter  
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt  
Det gjøres oppmerksom på at det vil kan bli innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Informasjon om formuesverdi  
Formuesverdi primærkr 1 229 846  
Formuesverdi primær år2024  
Formuesverdi sekundærkr 4 919 382  
Formuesverdi sekundær år2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at

formuesverdien kan bli endret og evtuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.  
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter  
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering  
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten  
Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 412,00,-  
Herav:  
Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:  
Felleskostnader 2 962,00

Bredbånd 230,00  
Medlemsavgift huseierforeningen 220,00

Felleskostnader pr. mnd  
Kr 3412

Kommentar fellesgjeld  
Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue  
Kr 7 744

Andel fellesformue dato  
31.12.2025

Sameiet

Sameienavn  
Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie

Organisasjonsnummer  
927869012

Om sameiet  
Sameiet består av 125 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Fra årsmøte 2025:  
Årsberetning for Bergerløkka Hus 10-16 – 2024  
Styret i Bergerløkka Hus 10-16 har i løpet av 2024 jobbet med å sikre et godt bomiljø og ta vare på sameiets verdier. Her er en kort oversikt over viktige saker og aktiviteter fra året som gikk:

Økonomi  
Sameiet har en god økonomi. Et detaljert regnskap finnes vedlagt.  
Felleskostnader

Felleskostnadene ble ikke endret i 2024, og styret ser foreløpig ingen behov for endring. Det er likevel noe usikkerhet rundt økningen i kommunale avgifter.

Vedlikehold og reparasjoner

Ventilasjon:

- Styret har jobbet mye med ventilasjonsanlegget, men det har vært vanskelig å finne en uavhengig ekspert for kontrollmålinger. Styret lyktel tilslutt med å få GK til å utføre dette.
  - GK tok stikkprøver i fem leiligheter og fant problemer i alle.
  - JM har forsøkt å fikse problemene uten stor suksess. Styret vurderer derfor å bruke juridisk hjelp, noe JM allerede er informert om. Det er satt av 250 000 kroner i budsjettet til juridisk bistand i 2025.
  - JM har installert et nytt overvåkningssystem (SD-anlegg) uten kostnader for sameiet. • Dette har styret tilgang til å kan se status på anleggene i sanntid.
  - Ventilasjonsfiltrene ble skiftet høsten 2024.
- Varmt og kaldt vann:
- Det ble funnet en feil i vannsystemet i hus 12, som ga problemer med varmt vann og vanntrykk. Dette ble rettet opp av JM. Kontrollmålinger ble gjennomført i samtlige hus og problemet ble ikke funnet andre steder.
  - Beboerne er informert om at de gratis kan få byttet blandebatterier hos JM. Dette må de selv kontakte JM om. Dette gjelder i de tilfeller hvor temperaturen varierer i dusjen.
  - Temperaturvariasjoner i kaldt vann skyldes at vannet må transporteres langt til øvre etasjer og har en naturlig forklaring.
- Oppvarming:
- Det var bare ett tilfelle med oppvarmingsproblemer i 2024, og dette ble raskt fikset.
  - Tiltak JM gjorde i 2023 fungerer fortsatt bra.

Annet:

- Byttet servicepartner for Malux-produkter til Akershus Elektro AS.
- Sikret dører til sykkelboder med sveisede beslag.
- Montert sikkerhetslenker under trapper for låsing av barnevogner o.l.
- Utført rutinesjekk på sprinkleranlegget.
- Vannlekkasje i boden i Hus 16, kom av lekkasje på ett bad i etasjene over og ble fikset av utbygger.
- Gjennom året har styret skiftet 4 branndetektorer. Dette gjør vi ved behov og melding viser på brannsentralen.
- Behandlet søknader om utvidelse av terrasser og levegger.

Saker vedtatt på årsmøte:

Oppfølging av sak fra generalforsamling 2024 -

Individuelle energimålere

I dag betaler vi for energi til varmtvann og oppvarming basert på størrelsen på hver enkelt leilighet. Dette gjør at en enslig beboer i en stor leilighet betaler mer for energi enn f. eks. en familie på tre personer i en mindre leilighet, til tross for at den enslige bruker vesentlig mindre energi enn en familie på tre. Individuelle energimålere vil sørge for at enhver betaler for sitt eget forbruk av energi til varmtvann og oppvarming. På generalforsamling 2024 ble et tilbud fra Smartly/ Lyse energi presentert. Det ble vedtatt å installere energimålere. Saken ble imidlertid utsatt fordi Årsmøtet ønsket et annet tilbud fra en annen leverandør. Styret har siden høsten 2024 jobbet med å innhente et nytt tilbud fra ISTA. Dette tilbudet er nå klart. I Norge har flere instanser forsket på energisparing,

og flere analyser viser at man kan spare 15-25 % på energikostnadene sine ved bruk av individuelle energimålere. Dagens felleskostnader inkluderer energi til varmtvann og oppvarming. Når hver leilighet får egen energimåler, vil den delen av felleskostnadene som dekker denne energibruken falle bort. I stedet vil man få en egen regning på forbruk av energi, pluss månedlig abonnement (dekker avlesning av forbruk og fakturering). Tilbud fra Smartly / Lyse: Tilbudet vil koste hver enkelt av oss kr 159 pr måned i abonnement med full finansiering fra SMARTLY. Kostnaden for finansier utgjør kr 60,00 Ved 100 % egenfinansiering vil månedlig kostnad falle til kr 99,00 Ved 50 % egenfinansiering vil månedlig kostnad fall til kr 129,00 Tilbud fra ISTA: Tilbudet vil koste hver enkelt av oss kr 215,79 pr måned i abonnement med full finansiering fra ISTA. Kostnaden ved finansiering utgjør kr 77,92 Ved 100 % egenfinansiering vil månedlig kostnad falle til kr 137,87 Ved 50 % egenfinansiering vil månedlig kostnad falle til kr 176,83 Styrets innstilling Styrets innstilling er å gå for ISTA som leverandør og hvor sameiet bærer hele investeringen. Styret mener at ISTA kan levere et bedre system, og har bedre løsninger for fakturering, vedlikehold og eventuelle reparasjoner. Styret vil selv velg om finansieringen skal dekkes via lån (til gunstigere betingelser enn begge leverandører tilbyr), eller via egne midler (medfører tap av renter,

som er den billigste løsningen).

Sameiets bygningstekniske problemer og utfordringer: Vann, ventilasjon, oppvarming og garasje: Styret i Sameiet. Bergerløkka hus 10-16. 13 april 2025. Forslag til saker i årsmøtet i sameiet 2025. Tidsfrist for innsending av saker 13 april. Forslagsstiller Lars Andersen. Angående sameiets bygningstekniske problemer og utfordringer. Forslagene nedenfor gjelder leilighetene – og er knyttet til vedtak i årsmøtet 2024. Tema 1. Vann og avløp (kaldt og varmt vann) Tema 2. Ventilasjon Tema 3. Oppvarming av leilighetene – radiatorer. I tillegg kommer Tema 4. Sølevann på veggene i garasje. I årsmøtet (nå i 2025) presenterer styret sine handlingsplaner og aktivitet i perioden fra årsmøtet 2024 og frem til nå (avklaring av årsaker, iverksatte tiltak og status) - jfr. vedtak fra årsmøtet i 2024 gjengitt nedenfor. Årsmøtet 2025 diskuterer videre prosess frem til reklamasjonsfristens utløp. Vedtak 2024: Styret går igjennom historikk og status for hvert av anleggene og lager en handlingsplan for oppfølging mot JM. Handlingsplanen skal være slik at årsaker til manglende stabilitet er avklart og at det er gjort tilstrekkelige tiltak rettet mot rotårsaker. Bakgrunn: Det har vært ustabil drift på fellesanleggene ventilasjon, vann (varmt og kaldt vann) samt

oppvarming ved hjelp av radiatorer. I tillegg er det betydelig og gjentakende tilsig av sølevann på veggene i nedkjørsel til garasjen og noe rust-vann innsig. Vi er halvveis i reklamasjonsperioden i forhold til JM. Når det gjelder de nevnte fellesanleggene viser det seg at det tar lang tid å avklare at det er oppnådd stabil drift på anleggene – opptil flere år. Når reklamasjonstiden løper ut, så kan utbedringene på fellesanlegg påføre sameiet betydelige ekstra utgifter.

Styrets innstilling

Styret er uening i vedtaket, da styret ikke innehar kompetanse til å gjennomføre analyser. Dette vil i så fall være en kostnad som må utredes og fremlegges for sameiet før et vedtak fattes.

Forslag til vedtak 2:

Revidert forslag til vedtak. Lars Andersen. Styret oppdaterer status for hvert av anleggene vann, ventilasjon, oppvarming/-radiatorer samt innsig av sølevann i garasje. Styret lager handlingsplan for videre oppfølging av det enkelte anlegget i lys av garantiperiode og reklamasjonsmuligheter. Styret retter krave til JM om analyse av årsaker til mangler ved det enkelte anlegget og om at de iverksetter tiltak som gir stabil og god drift. Videre at det skal foreligge en skriftlig rapport fra JM om de årsaksanalysene de har gjort og de tiltakene de har iverksatt

Forslaget ble vedtat

Fremtidsplaner

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

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har ikke lån.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er XX måneder regnet fra oppsigelsesdato.

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

1.5 Dyrehold

Vi elsker kjæledyr. Det er tillatt med dyrehold i vårt

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

**Forretningsfører**

**Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Offentlige forhold**

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 32, bruksnummer 285, seksjonsnummer 99 i Asker kommune. Gårdsnummer 32, bruksnummer 285, seksjonsnummer 129 i Asker kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3203/32/285/99:

11.10.1972 - Dokumentnr: 413136 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

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

14.08.2002 - Dokumentnr: 23821 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 670520 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

Rettighetshaver allmennheten

Adkomstrett til fots/på sykkel

Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2019 - Dokumentnr: 1197274 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2020 - Dokumentnr: 2878190 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

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

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

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

12.03.2024 - Dokumentnr: 1205907 - Jordskifte  
Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE  
BILLINGSTAD  
Oslo og Østre Viken jordskifterett  
Samme jordskiftesak tinglyst på andre eiendommer  
07.07.2021 med dokumentnummer 838488  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2021 - Dokumentnr: 1072274 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 99  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 63/10181

01.01.2024 - Dokumentnr: 75691 - Omnummerering  
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:32 Bnr:285 Snr:99

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

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

**Vei, vann og avløp**  
Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**  
Eiendommen ligger i et område regulert til  
boligformål.

Det gjøres oppmerksom på at det bygges mye i  
området.

Bergerløkka på Vestre Billingstad i Asker er et  
omfattende boligutviklingsprosjekt i regi av , som  
totalt skal bestå av ca. 500-600 svanemerkede  
leiligheter fordelt over 6 byggetrinn. Prosjektet har  
pågått siden 2018, og utbyggingen er planlagt å  
fortsette inn i 2026/2027.  
Spor Arkitekter +2  
Her er en oversikt over planlagte og kommende  
prosjekter i Bergerløkka:  
Aktuelle og kommende byggetrinn (2025–2027)  
Dette byggetrinnet er under utvikling med fokus på  
felles fasiliteter som lounge med kaffebar,  
gjesterom, trimrom, selskapsrom og en frodig  
urtehage.  
JM bygger fortløpende nye leilighetskomplekser.  
Hus 9 er markedsført som svanemerkede boliger.

Disse trinnene er planlagt ferdigstilt i henholdsvis  
2026 og 2027. Byggetrinn 5 inkluderer 41 moderne  
leiligheter samt næringslokaler.

**Adgang til utleie**  
Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra  
styret.

**Legalpant**  
De andre sameierne har panterett i seksjonen for  
krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.  
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver  
bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp).  
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte  
krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/  
gebyrer.

**Kontraktsgrunnlag**  
**Kjøpsbetingelser**  
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med  
det som er avtalt. 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. Forhold  
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke  
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av  
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter  
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne  
sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som  
velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre  
gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent  
med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er  
tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe  
trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg  
med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det  
legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til  
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan  
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik  
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens  
alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder  
hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige  
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i  
tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at  
opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer  
nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger  
utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil  
ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal  
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2  
prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke  
en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke  
la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3  
(2).  
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller  
erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp  
til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel  
kommer først på tale når det er konstatert mangel  
ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen  
"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.  
avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,  
og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres  
som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.  
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,  
herunder oppfordringen om å undersøke  
eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>anonymisert form.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Partner/Eiendomsmegler<br/>nina.friis.stensland@aktiv.no<br/>Tlf: 980 84 142</p>                                                                                          |
| <p><b>Overtakelse</b><br/>Overtakelse etter nærmere avtale med selger.</p> <p>Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Budgivning utenfor forbrukerforhold</p> <p>Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.</p>                                                                     | <p><b>Personopplysninger</b><br/>Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.</p> <p><b>Boligselgerforsikring</b><br/>Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Oppdragstaker</b><br/>Gabrielsen &amp; Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221 Sofienberggata 17, 0558 OSLO</p> <p><b>Salgsoppgavedato</b><br/>05.03.2026</p> |
| <p><b>Budgivning</b><br/>Budgivning i forbrukerforhold</p> <p>Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.</p> <p>For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i</p> | <p>Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.</p> <p>Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.</p> <p><b>Betalingsbetingelser</b><br/>Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.</p> <p><b>Hvitvaskingsreglene</b><br/>Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis</p> | <p><b>Boligkjøperforsikring</b><br/>Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.</p> |                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>Ansvarlig megler</b><br/>Nina Friis Stensland</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                              |



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

|                                            |                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selgere                                    | Nataniel Civuli                                                                                                                                                                                     |
| Boligen                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Boligen ble kjøpt 2024</li><li>• Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene</li><li>• Boligselger har <b>ikke</b> kjøpt boligselgerforsikring</li></ul> |
| Thorvald Olsens Gate 4<br>1396 Billingstad |                                                                                                                                                                                                     |
| 3203-32/285/0/99                           |                                                                                                                                                                                                     |

Fremtind



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Har tilstandsrapport fra kjøp i 2024 tilgjenglig. Men det har ikke vært noen skaderapporter utenom dette.



♦ Ja

Det bygges flere blokker i nærområdet, men det mest støyende arbeidet er snart ferdigstilt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

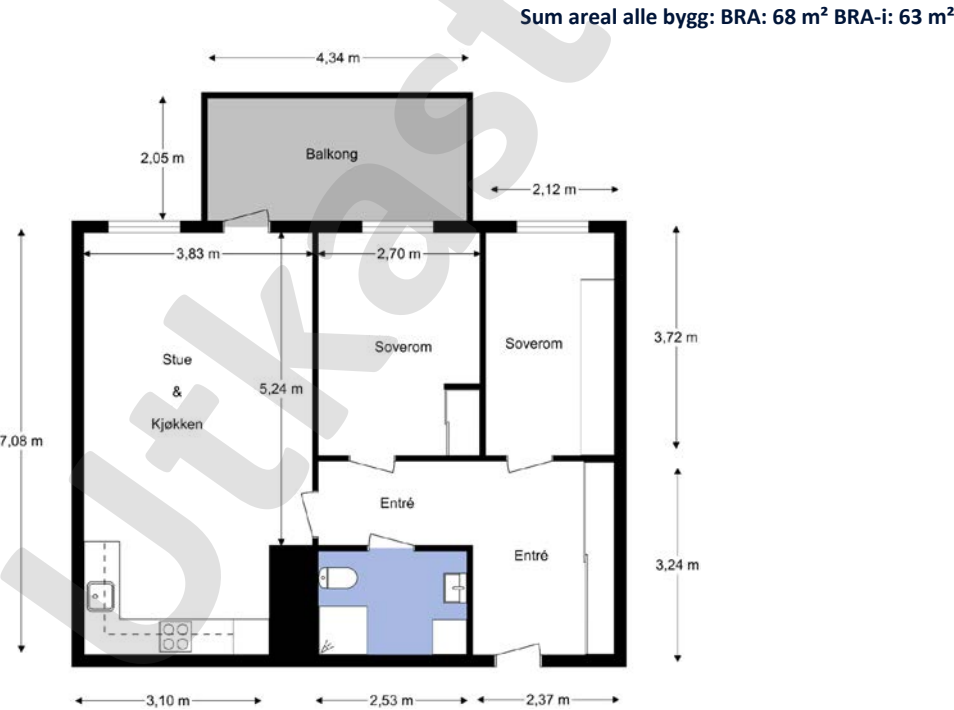
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Thorvald Olsens gate 4, 1396 BILLINGSTAD  
ASKER kommune  
gnr. 32, bnr. 285, snr. 99



Befaringsdato: 02.03.2026 Rapportdato: 05.03.2026 Oppdragsnr.: 11838-26060  
Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstpartner.no  
905 31 615

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

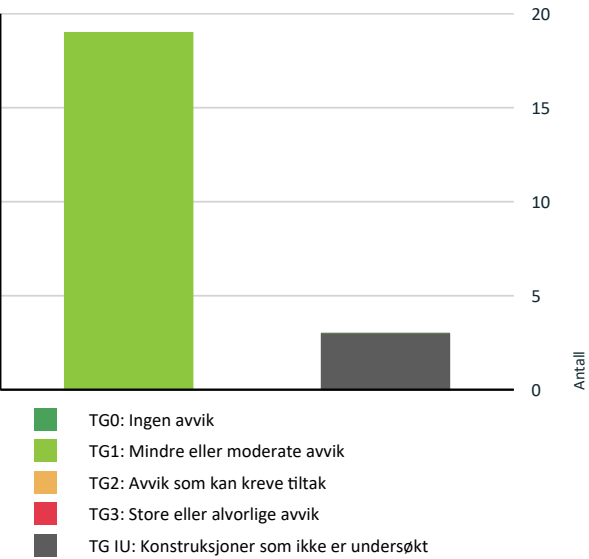
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Thorvald Olsens gate 4. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende  
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
2022

#### Tilbygg / modernisering

2022      Leilighet      Leiligheten ble oppført av utbygger i 2022.

### UTVENDIG

#### Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med: yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon  
forblendet utvendig med malt trepanel.  
Leilighetens etasjeskillere i betong.  
Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

#### Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer/ metall.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.  
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.  
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall:      2020      Kilde:      Produksjonsår på produkt

#### Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.  
Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

#### Balkongdør

Balkongdør i treramme/ metall med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører.  
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.  
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall:      2021      Kilde:      Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.8,9m².  
Gulvet fremstår med støpt betongdekke,  
rekkeverk og håndløper fremstår i stål.  
Høyde på rekkverk er målt til 1,06m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,  
skal være minimum 1,0 m.  
Der høydeforskjellen er mer  
enn 10,0 m over terreng,  
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.  
Ref. Veiledning om tekniske  
krav til byggverk § 12-17.

## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Parkett.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater av plater og mur.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.  
Taket i entre er senket med innfelte lys.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,49m.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.  
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,  
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.  
Det er registrert 8mm høydeforskjell,  
på gjennomgående mål i stue.  
Høydeforskjell på dette nivået er svært  
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:  
glatte dørblander i malt utførelse,  
det er glassfelt i dørblander mot stue.  
Dørblander, dørridere og karmen,  
fremstår med normal funksjonalitet.

### TG RU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke  
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst  
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter  
i boligen på befaringen av eier.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

Badet er bygget under oppføring av boligen,  
det er TEK.17 forskrift som er lagt til grunn for  
oppbygging av konstruksjoner.

Badet er av type badekabin,  
og fremstår med fliser på vegg og gulv.  
Hele badet er ett eget produsert rom fra eksternt leverandør.  
Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser  
og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

Plassbygde bad skal bygges i henhold til  
Byggeteknisk forskrift (TEK) og det skal bygges av  
produkter som har tilfredsstillende dokumentasjon.

Ferdigattest datert 27.01.2025 legges til grunn for dokumentasjon.

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,  
veggflater er belagt med fliser.

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.  
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,  
Det er på badegulvet målt 35 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.  
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.  
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.  
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger  
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.  
Det er synlig membran i hovedsluk.  
Ferdigattest datert 27.01.2025 legges til grunn for dokumentasjon.

## Tilstandsrapport



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,  
speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:  
ventil med mekanisk avtrekk,  
samt spalte under dørrblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av  
ventilasjon ved bruk av et ark/papir  
eller røykappull.  
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,  
men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.  
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke  
kontrollert da det krever spesial utstyr.

### LEILIGHET > BAD

#### TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking  
bak dusjsone på bad, da det  
ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.  
Badet er av type badekabin  
med stålkonstruksjoner,  
målinger kan medføre feil utslag  
på takstmannens måleinstrumenter.

## KJØKKEN

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Marbodal  
fremstår med glatte fronter.  
Laminert benkeplate med oppvaskum og 1-greps blandebatteri.  
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.

## Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,  
oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.  
Det er montert komfyrvakt i ventilator.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever  
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er  
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller  
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men  
ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med:  
vanntilkobling med Pex-rør,  
samleskap med rørkurser og  
stoppekran er plassert i entre.  
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.  
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales  
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom  
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever  
spesielt utstyr og kompetanse.

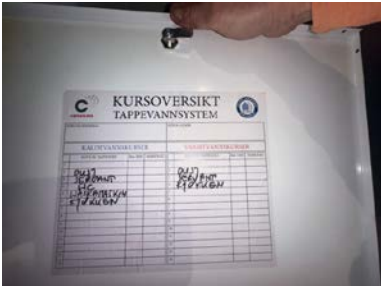
## Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Kursoversikt for rør i samleskap

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblader for sirkulasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

### TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via

## Tilstandsrapport

radiatorer i leiligheten.  
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.  
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann til leiligheten kommer via fjernvarme, som leveres ved at sentralt produsert varmt vann sirkulerer i et lukket anlegg av isolerte rør. Anlegget overfører varme til et internt system i bygget via en varmeveksler. Denne varmeoverføringen varmer opp det rene vannet fra det lokale vannverk til forbruksvann (tappevann).

### Elektrisk anlegg

*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.*

*Tilstanden 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.*

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

## Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

**2022 El-anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Sikringsskap med automatsikringer.



Samsvarserklæring for anlegget

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet.*

## Tilstandsrapport



### Helse, miljø og sikkerhet

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

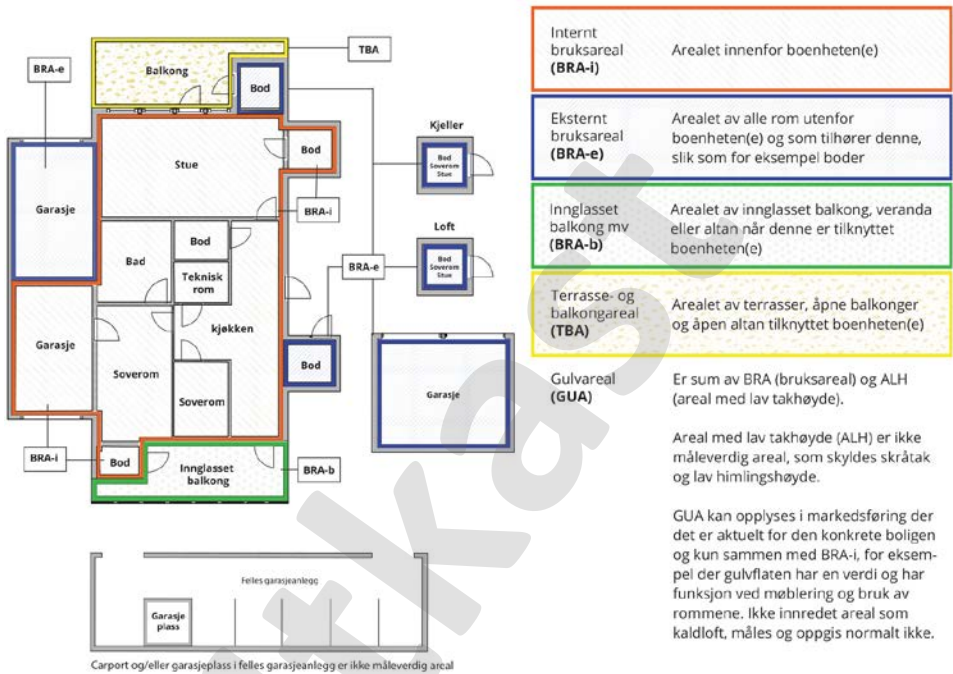
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje     | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|            | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Leilighet  | 63                         |                             |                            | 63  | 9                               |
| Kjellerbod |                            | 5                           |                            | 5   |                                 |
| SUM        | 63                         | 5                           |                            |     | 9                               |
| SUM BRA    | 68                         |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Leilighet  | Bad, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken |                             |                            |
| Kjellerbod |                                              | Bod                         |                            |

## Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5m². Bod er merket med nr.H0302. Bod arealer utgjør til sammen 5m² BRA-E. Balkongen er målt til 8,9 m² og er avrundet til 9 m² i TBA. Med leiligheten følger det også garasjeplass merket med nr. 124 , det er montert elbil-lader på plassen.

Disposisjonsrett på bod og garasjeplasser gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede         |  | Rolle         |  |  |  |  |
|-----------|-------------------|--|---------------|--|--|--|--|
| 02.3.2026 | Glenn-Erik Larsen |  | Takstingeniør |  |  |  |  |

Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal   | Kilde                                    | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|---------|------------------------------------------|---------------|
| 3203 ASKER | 32   | 285  |      | 99   | 6693 m² | Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi | Ikke relevant |

Adresse

Thorvald Olsens gate 4

Hjemmelshaver

Civuli Nataniel

Boligselskap

Bergerløkka Hus 10-16

Boligsameie

Eierandel

63 / 10181

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

927869012

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt garasjeplass i felles anlegg. Det er elbil lader på plassen.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. 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 evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter                      |            |           |             |       |         |
|---------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse                     | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
| Kundeskjema                     | 05.03.2026 |           | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Byggetegninger fra plan og bygg | 05.03.2026 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Meglerbrev                      | 05.03.2026 |           | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Årsberetning                    | 05.03.2026 |           | Gjennomgått | 20    | Nei     |
| Ferdigattest leilighet          | 05.03.2026 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Gabrielsen & Partners Løkka AS  
Aktiv avd. Grünerløkka v/Nina Friis Stensland  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO  
E-post: [nina.friis.stensland@aktiv.no](mailto:nina.friis.stensland@aktiv.no)

Deres ref.: 1008260050 . Vår ref.: 2395-1-099

Dato: 25.02.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie  
Organisasjonsnr: 927869012  
Seksjonseier: Civill, Nataniel  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 099  
Adresse: Thorvald Olsens Gate 4, 1396 BILLINGSTAD  
Seksjonsnummer: 99  
Gnr. 32  
Bnr. 285

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8661682.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

PARKERING Parkeringskjeller består av 94 p-plasser. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har n ideell eierandel som utgjør 1/94 av seksjonsnummer 129. eierandeler er ikke knyttet til boligseksjonene og må kjøpes over ved salg. Parkeringsplass kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Bergerløkka hus 10-16 Boligsameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier innenfor Bergerløkka eller til VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet inntil siste byggetrinn på Bergerløkka er overlevert. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Etter at siste byggetrinn på Bergerløkka er overlevert kan parkeringsplass også selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet. Fom 1.11.2022 - Hver seksjonseier betaler 350 kr til huseierforeningen hver måned. Dette er vedtatt på årsmøte til huseierforeningen.

## Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 412,00,-

### Herav:

|                                 | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---------------------------------|---------------|-------------------------|
| Felleskostnader                 | 2 962,00      |                         |
| Bredbånd                        | 230,00        |                         |
| Medlemsavgift huseierforeningen | 220,00        |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**  
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 155,-  
Fradragsberettigede kostnader: 0,-  
Annen formue: 7 744,-  
Gjeld: 0,-

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

**Kontaktinformasjon:**  
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon: 22 89 62 77.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**  
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tore Hansen, e-post: bergerlokkahus10-16@styrerommet.no  
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.  
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

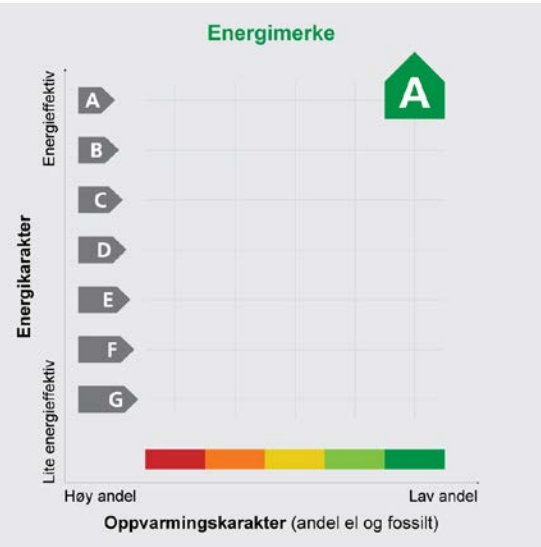
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



| Tjenester                                                                                           | Pris inkludert mva. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| Meglerpakke 1 med energimerke                                                                       | 4 950 kr            |
| Meglerpakke 1                                                                                       | 4 375 kr            |
| Meglerpakke 2                                                                                       | 3 125 kr            |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)                                                             | 1 250 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 410 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 550 kr              |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| Borettslag / Sameier                                                                                | 6 725 kr            |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr                                                                  | 10 500 kr           |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 5 044 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer                                                                | 8 406 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer                                                              | 6 725 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Adresse       | Thorvald Olsens gate 4 |
| Postnr        | 1396                   |
| Sted          | BILLINGSTAD            |
| Leilighetsnr. |                        |
| Gnr.          | 32                     |
| Bnr.          | 285                    |
| Seksjonsnr.   | 100                    |
| Festenr.      |                        |
| Bygn. nr.     | 300756832              |
| Bolignr.      | H0303                  |
| Merkenr.      | A2022-1368839          |
| Dato          | 11.03.2022             |



Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ MIWW

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

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

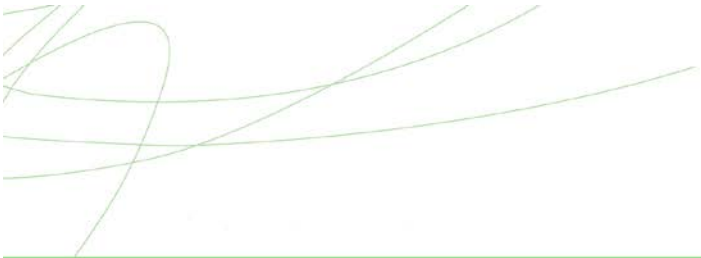
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

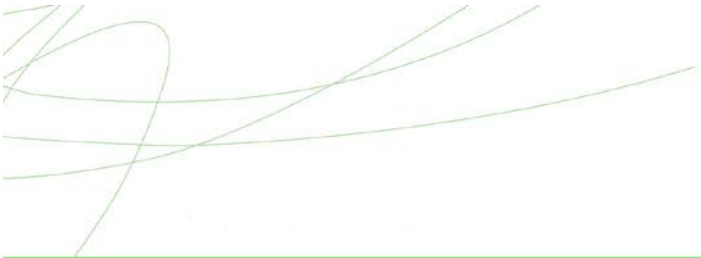
Bygningskategori: BOLIGBLOKKER  
Bygningstype: LEILIGHET  
Byggeår: 2022  
BRA: 65,0

Dato for lekkasjetall-måling: 11.01.2022  
Type bygg: Nybygg  
Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016  
Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

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

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



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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.

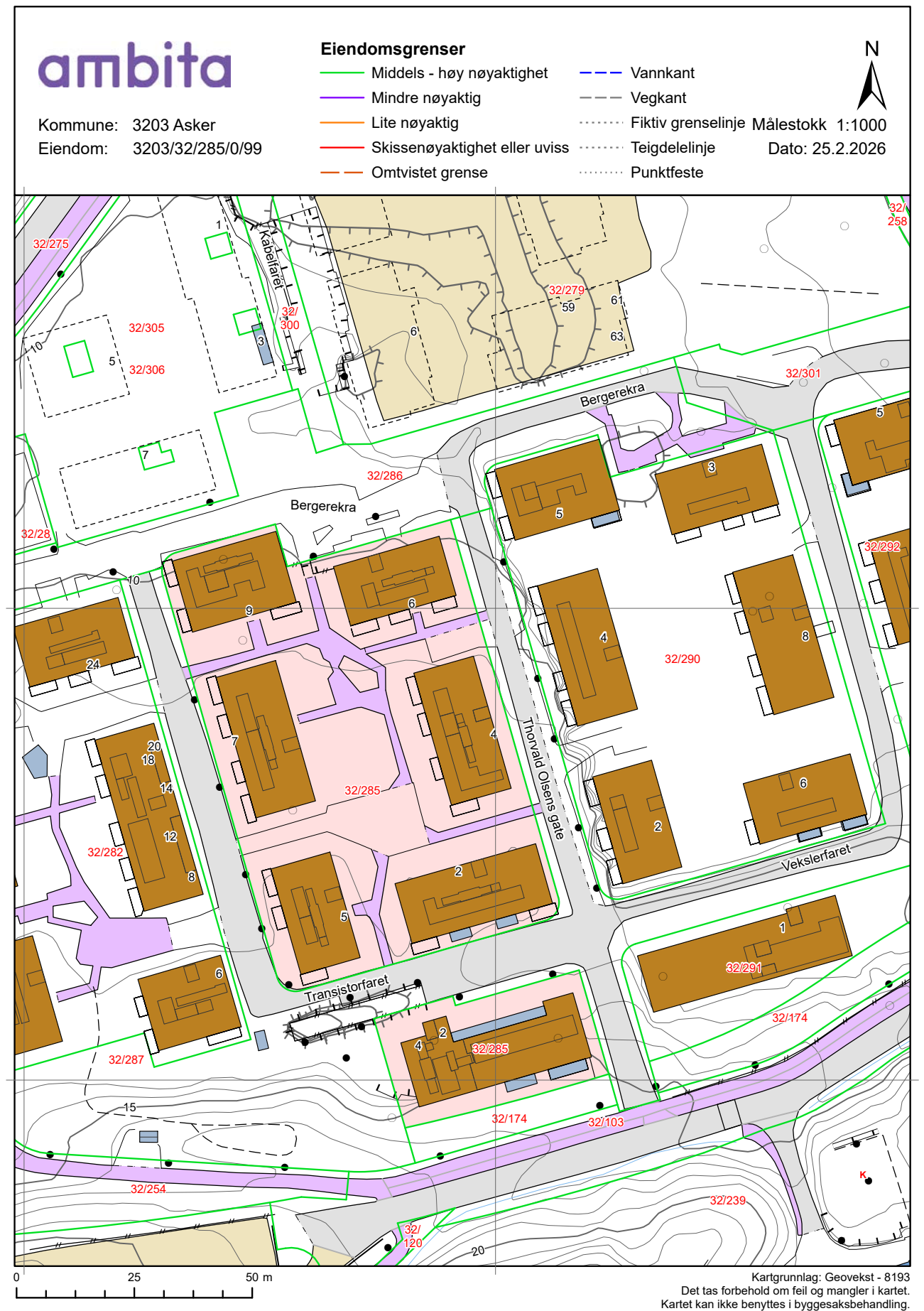
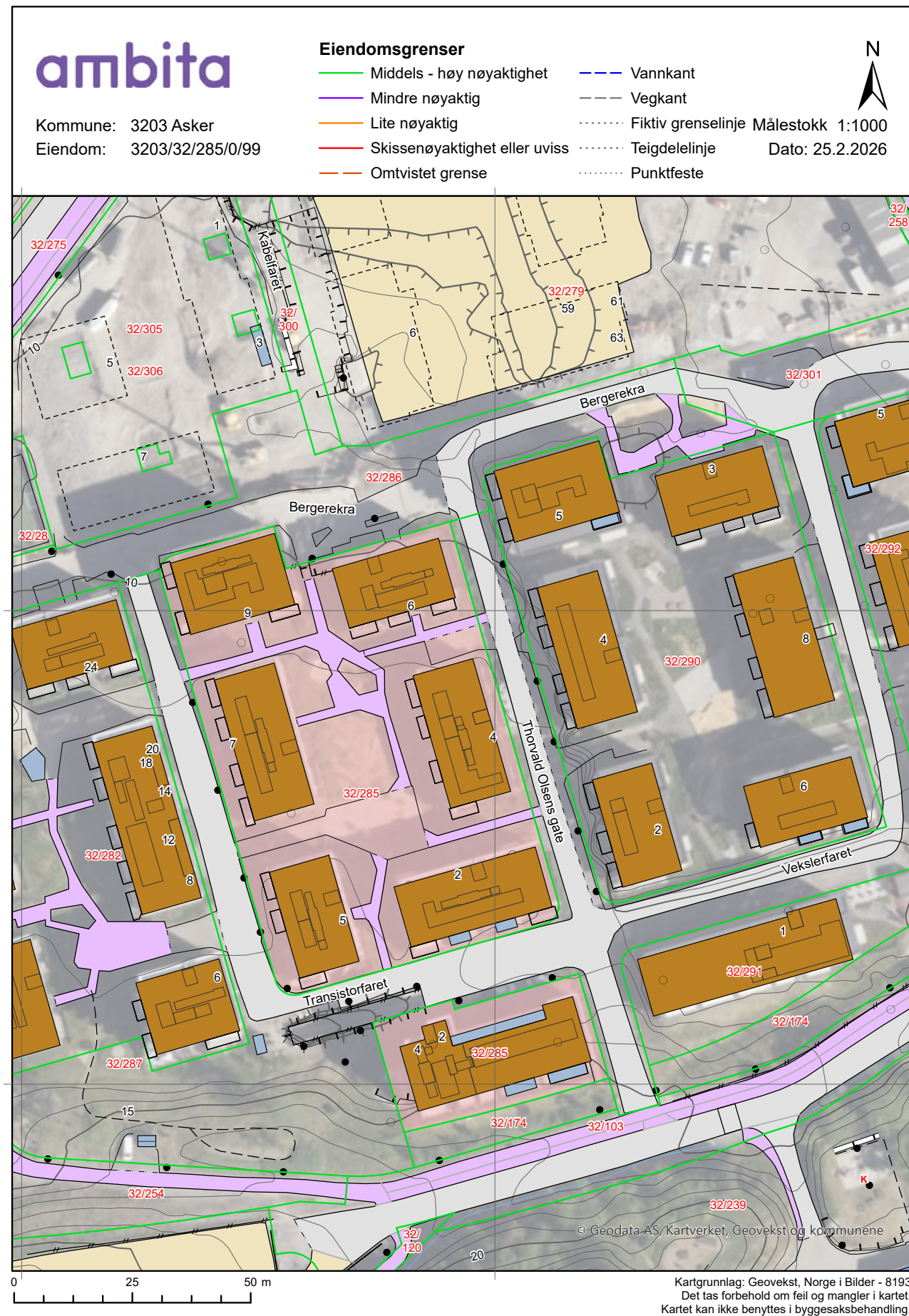
Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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](http://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](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)



### Tegnforklaring

|                                                                                     |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|    | Adressepunkt                               |
|    | Kulturminne - punkt                        |
|    | Naturvernområde - punkt                    |
|    | Kulturminne - flate                        |
|    | Naturvernområde - flate                    |
|    | Bygningslinjer                             |
|    | Tiltaklinje                                |
| <b>Eiendomsgrenser</b>                                                              |                                            |
|    | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm         |
|    | Mindre nøyaktig, 31-199 cm                 |
|    | Lite nøyaktig, 200-499 cm                  |
|    | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |
|                                                                                     |                                            |
|    | Stolpe                                     |
|    | Anlegg                                     |
|    | Veglinje                                   |
|    | Sti                                        |
|    | Traktorveg                                 |
|    | Bekk/kanal/grøft                           |
| <b>Høydekurver</b>                                                                  |                                            |
|    | Metersnivå                                 |
|    | 5-metersnivå                               |
|    | 25-metersnivå                              |
|    | Forsenkning terreng                        |
|    | Hjelpekurve                                |
|   | Dybdekurve                                 |
|                                                                                     |                                            |
|  | Valgt eiendom                              |
|  | Bolig, uthus, landbruk                     |
|  | Fritids-/sesongbosted                      |
|  | Bygning, annen kjent type                  |
|  | Bygning uten matrikkelinformasjon          |
|  | Parkeringsområde                           |
|  | VegGåendeOgSyklende                        |
|  | Trafikkøy                                  |
|  | VegKjørende                                |
|                                                                                     |                                            |
|  | Vassflater                                 |
|  | Bre                                        |
|  | AndreTiltak                                |
|  | BygningTiltak, endring                     |
|  | BygningTiltak, nybygg                      |
|  | BygningTiltak, riving                      |
|  | SamferdselTiltak                           |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer     |



Spor Arkitekter AS  
Postboks 5173 Majorstua  
0302 OSLO

| Deres ref.  | Vår ref.     | Arkivnr.   | Dato       |
|-------------|--------------|------------|------------|
| Abbi Nilsen | 2020/2881-16 | 32/285/0/0 | 27.01.2025 |

Delegasjonssak 162/25

### 32/285 Thorvald Olsens Gate 4 - Ferdigattest boligblokk hus 14

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 07.01.2025..

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

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

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

#### 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 ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Per Ulfsnes  
teamkoordinator tilsyn

Unni Muland Rasmussen  
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til  
Spor Arkitekter AS

Kopi til  
JM Norge AS

Asker kommune  
Katrineåsveien 20  
3440 Røyken

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

Telefon  
66 70 00 00

Org.nr.  
920 125 298 mva.

# Nabolagsprofil

Thorvald Olsens gate 4 - Nabolaget Billingstad - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

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

## Skoler

|                                        |        |  |
|----------------------------------------|--------|--|
| Mellom-Nes skole (1-7 kl.)             | 14 min |  |
| 415 elever, 25 klasser                 |        |  |
|                                        | 1.2 km |  |
| Steinerskolen i Asker skole (1-10 kl.) | 15 min |  |
| 184 elever, 12 klasser                 |        |  |
|                                        | 1.3 km |  |
| Hvalstad skole (1-7 kl.)               | 19 min |  |
| 434 elever, 23 klasser                 |        |  |
|                                        | 1.6 km |  |
| Holmen skole (8-10 kl.)                | 8 min  |  |
| 9 elever, 4 klasser                    |        |  |
|                                        | 0.6 km |  |
| Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)        | 14 min |  |
| 417 elever, 23 klasser                 |        |  |
|                                        | 1.2 km |  |
| Nesbru videregående skole              | 2 min  |  |
| 715 elever, 37 klasser                 |        |  |
|                                        | 0.2 km |  |
| Holmen videregående skole              | 8 min  |  |
| 76 elever                              |        |  |
|                                        | 0.6 km |  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

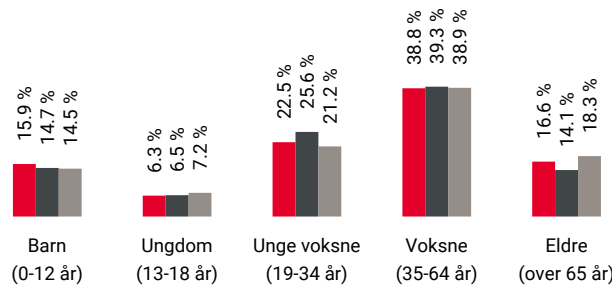
Veldig bra 92/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                              |        |  |
|------------------------------|--------|--|
| V. Billingstad bhg. (1-5 år) | 4 min  |  |
| 151 barn                     |        |  |
|                              | 0.3 km |  |
| Holmen barnehage (1-5 år)    | 7 min  |  |
| 73 barn                      |        |  |
|                              | 0.5 km |  |
| Vekstbarnehagen (0-5 år)     | 10 min |  |
| 23 barn                      |        |  |
|                              | 0.8 km |  |

## Dagligvare

|                  |        |  |
|------------------|--------|--|
| Joker Neselva    | 4 min  |  |
| Søndagsåpent     |        |  |
|                  | 0.3 km |  |
| Kiwi Billingstad | 4 min  |  |
| PostNord         |        |  |
|                  | 0.4 km |  |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Buss



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



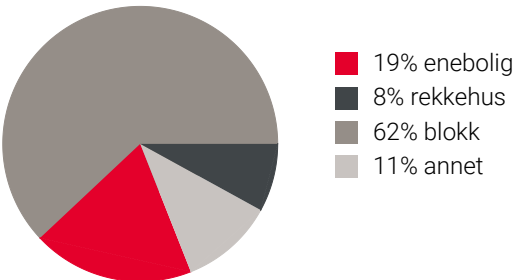
## Gateparkering

Lett 91/100

## Sport

|                           |        |  |
|---------------------------|--------|--|
| Nesbru videregående       | 3 min  |  |
| Aktivitetshall, ballspill |        |  |
|                           | 0.2 km |  |
| Mellom-Nes skole          | 14 min |  |
| Aktivitetshall, ballspill |        |  |
|                           | 1.2 km |  |
| Feel24 Billingstad        | 5 min  |  |
| Nesbru Trim & Helse       | 12 min |  |

## Boligmasse



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

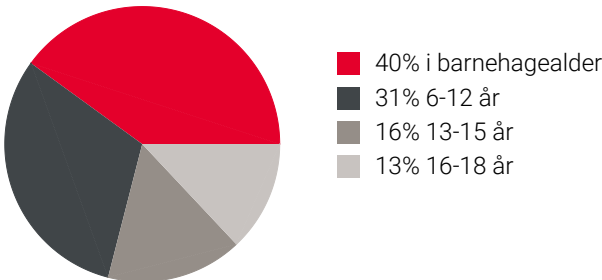
Sitat fra en lokalkjent



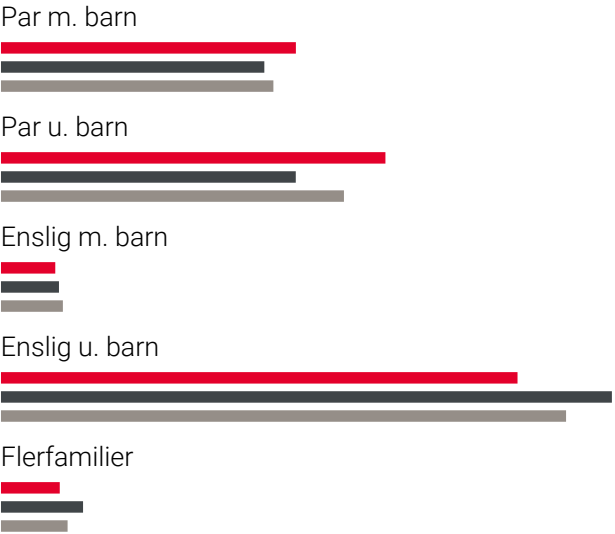
## Varer/Tjenester

|                    |        |  |
|--------------------|--------|--|
| Slependen senter   | 22 min |  |
| Vitusapotek Nesbru | 12 min |  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



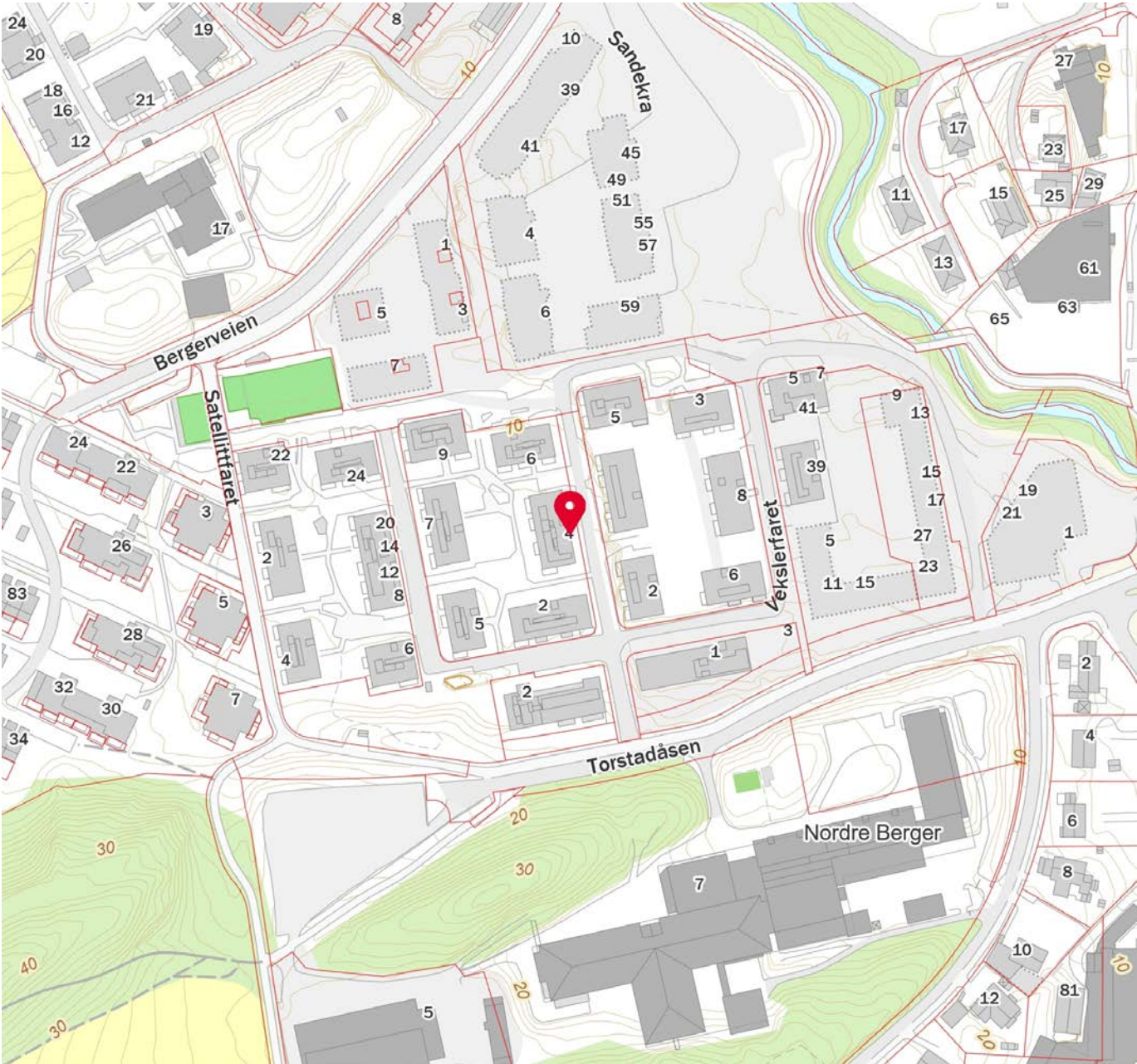
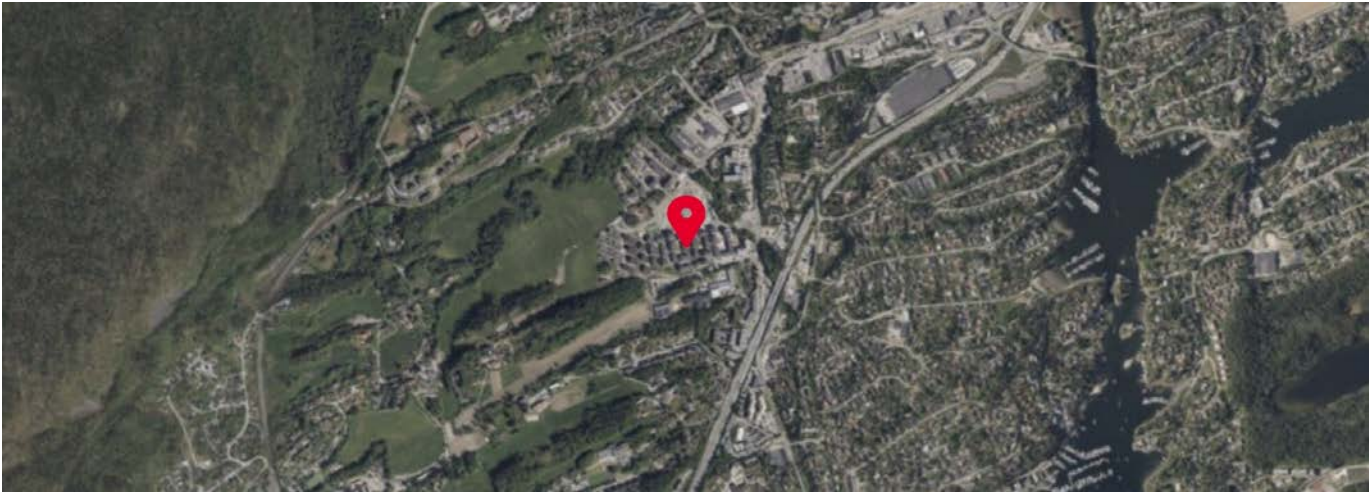
## Familiesammensetning



|               |     |
|---------------|-----|
| 0%            | 47% |
| Billingstad   |     |
| Oslo og omegn |     |
| Norge         |     |

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



VEDTEKTER

for

Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsøknad tinglyst 1.9.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av:

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

## 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## 4. Sameiets parkeringsplasser

### 4-1 Organisering

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

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

### 4-3 Kostnadsfordeling

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

### 4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
- 4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)**
- (1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
- (2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
- (3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.
- 4-1-6 Gjesteparkering**
- (1) For hele Bergerløkka (Felt B1-B9) er det avsatt felles parkeringsplasser i gatetun og garasjekjellere. Alle eierseksjonssameier innenfor Bergerløkka har lik bruksrett til plassene og adkomstrett til disse. Sameiet er forpliktet til å vederlagsfritt stille disse plassene til disposisjon til gjesteparkering, herunder fri bruk og adkomst og kan ikke fatte vedtak om flytting av plassene til andre steder på sameiets eiendom eller andre begrensninger som vanskeliggjør bruken av plassene til gjesteparkering.
- (2) Driftskostnader for gjesteparkering belastes Bergerløkka Huseierforening.
- (3) Utbygger JM Norge står inntil videre som eier av gjesteparkeringsplasser i garasje og har anledning til å flytte disse til et annet areal på Bergerløkka dersom utbygger etter en samlet vurdering ser at dette gir en bedre løsning for gjesteparkering. Gjesteparkeringsplasser i garasje overføres senere vederlagsfritt til Bergerløkka Huseierforening eller til de enkelte eierseksjonssameiene.
- 4-1-7 Bilpoolordning**
- (1) Iht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. I sameiets næringsseksjon for parkering er det opprettet 4 parkeringsplasser for bilpoolordningen nær nedkjøringen til garasjen. Sameiet er forpliktet til å vederlagsfritt stille disse plassene til disposisjon for bilpoolordningen, herunder fri bruk og adkomst og kan ikke fatte vedtak om flytting av plassene til andre steder på sameiets eiendom eller andre begrensninger som vanskeliggjør bruken av plassene for bilpoolordningen.
- (2) Driftskostnader for bilpoolplassene belastes Bergerløkka Huseierforening eller VB Drift AS.
- (3) Utbygger JM Norge står inntil videre som eier av bilpoolplassene og har anledning til å flytte disse til et annet areal på Bergerløkka dersom utbygger etter en samlet vurdering ser at

- dette gir en bedre løsning for bilpoolordningen (i garasje eller langs gatetun). Dersom bilpoolplassene flyttes til parkeringsplasser som er avsatt til gjesteparkering skal disse erstattes med tilsvarende antall. Bilpoolplassene overføres senere vederlagsfritt til Bergerløkka Huseierforening eller til de enkelte eierseksjonssameiene.
- (4) Denne bestemmelse kan bare endres med samtykke fra utbygger JM Norge AS. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.
- 4-2 Boder**
- 4-2-1 Organisering**
- Sameiets boder er seksjonert som tilleggsdel til seksjon 1-125 og i egne næringsseksjoner nr. 128 og 130.
- 4-2-2 Rettslig disposisjonsrett**
- Bodene i næringsseksjonene eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger JM Norge AS. Bodseksjonene kan kun selges eller leies ut sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i eierseksjonssameiet.
- 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**
- 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karm
  - 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 utskifting 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 utskifting 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 insekter 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 utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjonene som kun omfatter boder, er fritatt for felleskostnader.

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

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

#### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

#### **6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

### **8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

#### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

#### **8-3 Styrets oppgaver**

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

#### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### 8-5 Inhabilitet

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

### 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### 9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

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

### 9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøte har hver boligseksjon og næringsseksjon 126 og 127 en stemme. Parkeringsseksjonen og bodseksjonene har ikke stemmerett.

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

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

**9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

**10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

**10-1 Forretningsfører**

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

**10-2 Regnskap og revisjon**

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

**10-3 Forsikring**

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

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

**11 Bergerløkka Hus 10-16 Garasjesameie (parkeringsseksjonen)**

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

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

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

## 12 Bergerløkka Huseierforening

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

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

## 13 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 14 Diverse opplysninger

### 14-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

### 14-2 Endringer i vedtektene

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

**14-3 Generelle plikter**

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

ooOoo



**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-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhangte 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](https://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

### Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

## 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Thorvald Olsens gate 4  
1396 BILLINGSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka  
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142  
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre