PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

VEKSLERFARET 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

2 - roms leilighet

Vekslerfaret 6, 1396 BILLINGSTAD

ASKER kommune

gnr. 32, bnr. 290, snr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15443-2015 **Eiendomsverdi ref nr:** DP8100

Foretak: Asker Takstforum AS **Takstingeniør:** Truls Stokker

Medlem av

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig



Truls Stokker
Uavhengig Takstingeniør
truls@atfas.no
901 49 880

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, 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.

TG 3

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.

TG IU

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

Leilighet i bygg fra 2024.
Boligen fremstår som pent brukt.
Ingen spesielle avvik.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert.
Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

2 - roms leilighet - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur og bærende konstruksjon i betong.
Yttervegger er i betong og bindingsverk.
Flatt tak av betong.
Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Terrassedør i tre med isolerglass.

Brann -og lydklassifisert inngangsdør.
Veranda i betong. Rekkverk i stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett
Vegger med malte falter og fliser
Malte himlinger
Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtrom fra byggeår.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 33 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke fortatt da våtrommet er nyere enn 5 år og har tilstrekkelig dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum.
Lekkasjestopper og komfyrvakt er montert.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming med felles sentralfyr.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen.
Det er felles varmtvann i bygget.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekraner er funksjonstestet og funnet OK.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Boligen har vannbåren varme med radiatorer
1 faset inntak. 63 amp. hovedsikring. 10 kurser.
Sikringsskap plassert i entre.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

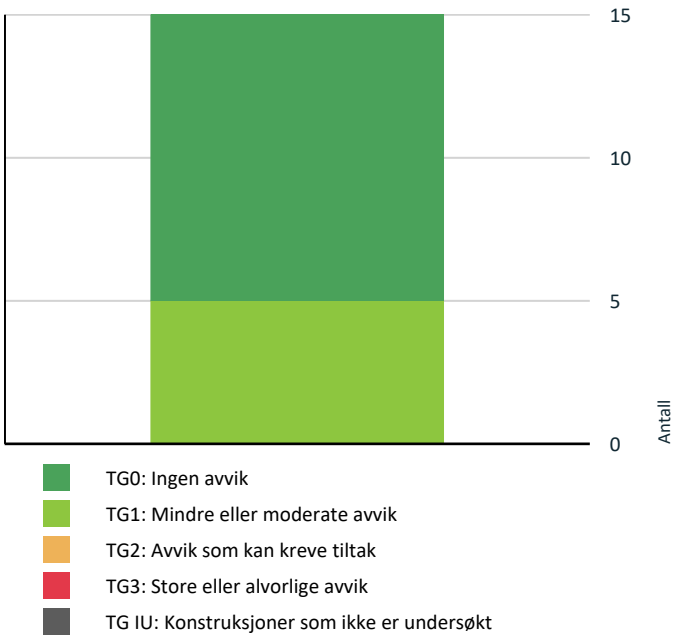
Lovlighet Gå til side

2 - roms leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2 - roms leilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

2 - ROMS LEILIGHET



Byggeår
2024

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har vinduer i tre med isolerglass.

TG 0 Dører

Beskrivelse
Terrassedør i tre med isolerglass.

Brann -og lydklassifisert inngangsdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Veranda i betong. Rekkverk i stål og glass.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrom fra byggeår.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 33 mm fra gulv ved dør.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt da våtrommet er nyere enn 5 år og har tilstrekkelig dokumentasjon.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum.
Lekkasjestopper og komfyrvakt er montert.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekraner er funksjonstestet og funnet OK.



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme med radiatorer



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.

Beskrivelse

1 faset inntak. 63 amp. hovedsikring. 10 kurser.
Sikringsskap plassert i entre.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

1. 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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024

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

Tilstandsrapport

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, jamfør 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

Generell kommentar

Dette er en særdeles 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 eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke påvist avvik vedr. helse, miljø og sikkerhet.

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

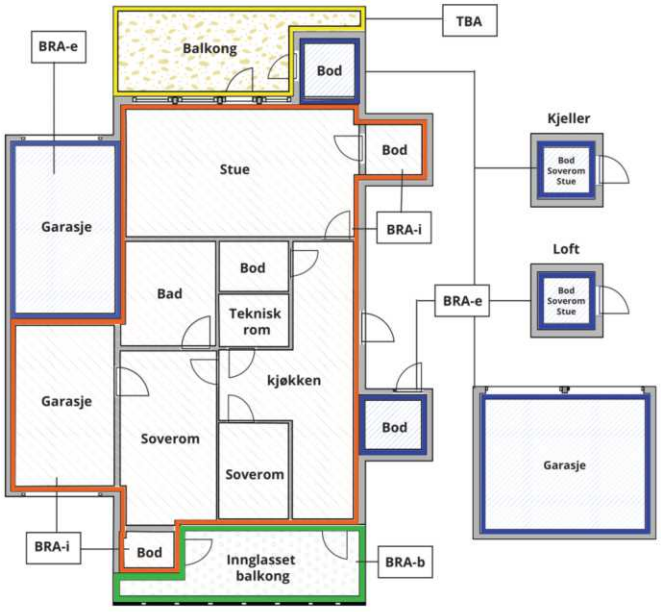
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 byggteknisk 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

2 - roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	49			49	10
Kjeller		5		5	
SUM	**49**	**5**			**10**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Sjakter/innkassinger for infrastruktur er inkludert i boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt i 2024

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Truls Stokker	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	32	290		89	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vekslerfaret 6

Hjemmelshaver
Brownsword Karin, Brownsword Martin Charles

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar vanligvis ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260111
Addresse	Vekslerfaret 6		
Postnr.	1396	Sted	BILLINGSTAD
Selgers navn	Karin Brownsword		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Martin Brownsword

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Karin Brownsword

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.04.2026

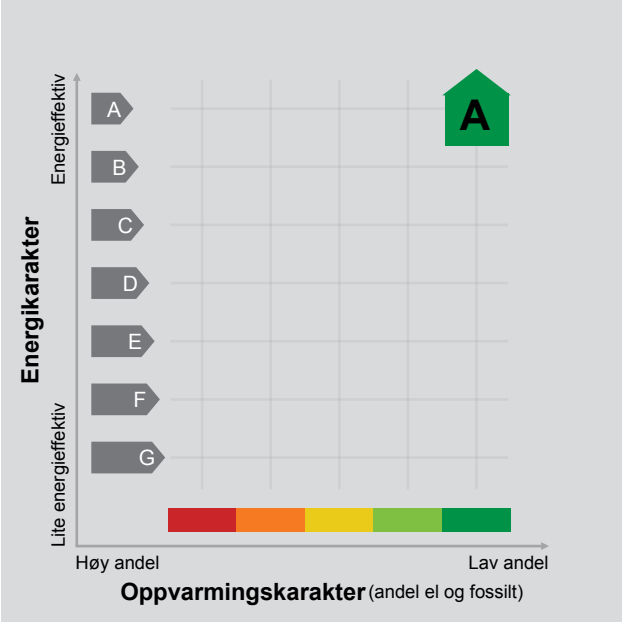
Signert av *Karin Brownsword*

Initialer selger:
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Vekslerfaret 6
Postnummer	1396
Sted	BILLINGSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	290
Seksjonsnummer	89
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300857739
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	689900a2-bbfb-4151-93ef-15bc2220958e
Dato	29.02.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ MILOSZ WOJCIECH WASZCZUK



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vekslerfaret 6
Postnummer: 1396
Sted: BILLINGSTAD
Kommune: Asker
Bolignummer: H0302
Dato: 29.02.2024 19:52:15
Energimerkenummer: 689900a2-bbfb-4151-93ef-15bc2220958e

Kommunenummer: 3203
Gårdsnummer: 32
Bruksnummer: 290
Seksjonsnummer: 89
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300857739

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	149,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	15.02.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,42 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,42 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,81 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,68
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.2.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	MIWW

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	9,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	0,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	82,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 431 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	85,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 410 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	85,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 431 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 021 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 410 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 431 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Solli & Partnere AS
PrivatMegleren Solli & Partnere v/Jan Henning Solli
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: jan.henning.solli@privatmegleren.no

Deres ref.: 18260111 . Vår ref.: 6757-1-089 Dato: 23.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bergerløkka Hus 17-22 Bs.
Organisasjonsnr:	932528592
Seksjonseier:	Brownsword, Karin
Medeier:	Brownsword (bo), Martin Charles
Leilighetsnummer:	089
Adresse:	Vekslerfaret 6, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	89
Gnr.	32
Bnr.	290

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92872388.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

84 plasser for bil ligger i en egen næringsseksjon nr. 98. Eies med 1/84 del av snr 98 pr. plass. 4 MC plasser er seksjonert som egne næringsseksjoner. Parkeringsplass kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Bergerløkka hus 17-22 Boligsameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier innenfor Bergerløkka eller til VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet inntil siste byggetrinn på Bergerløkka er overlevert. Etter at siste byggetrinn på Bergerløkka er overlevert kan eierandel i sameiet også selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad. Parkeringsplassene kan kun leies ut til de som den også kan selges til. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Leiekostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.
BODER: Hver boligseksjon har en bod seksjonert som tilleggsdel til seksjonen. I tillegg er det ekstra boder i en egen næringsseksjon nr. 97. De som har kjøpt ekstra bod eier en ideell andel av snr. 97. En ideell eierandel i bodseksjonen kan kun selges eller leies ut sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i eierseksjonssameiet.
BERGERLØKKA HUSEIERFORENING: Alle boligseksjoner i sameiet har pliktig medlemskap i huseierforeningen. Foreningen drifter felles veier, parkeringsplasser, grønt- og lekeareal, storstua og gjesterom i Bergerløkka Hus 10-16 Eierseksjonssameie. Kontingenten er inkludert i felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 094,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 575,00	
Bredbånd	299,00	236,00 fra 01.06.2026
Medlemsavgift Huseierforening	220,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	498,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	8 568,-
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/Anne-Lise Olafsen, e-post: bergerlokkahus17-22@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
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
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
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
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6757

BERGERLØKKA HUS 17-22 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BERGERLØKKA HUS 17-22 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 28. april kl. 20:00 og lukker 1. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6757

Det holdes også et frivillig møte 28. april kl. 18:00 , Læringsverkstedet Vestre Billingstad barnehage.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Målere på vann og varme.
7. Ladeskap for EL-sykkelbatterier
8. Lagring av biltilbehør som sykkelstativer og takbokser i garasje.
9. Sykkelbod i Bergerekra 3 - utrygghet
10. Orienteringssaker
11. Valg av styre

Med vennlig hilsen,
Styret i BERGERLØKKA HUS 17-22 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lise Olafsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trond Knapstad og Pawel Syslo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap_Anne-LiseO.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 275.000,-

Sak 6

Målere på vann og varme.

Forslag fremmet av:
Saken er fremmet av styret og Bernt Olav Hedemark og Sebastian William Løvik Kjær

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styret ønsker å endre fordelingen av kostnader til varme og varmtvann slik at det belastes etter forbruk og ikke etter areal som i dag. Se vedlegg.

Ved individuell måling av kostnader til oppvarming og varmtvann vil kostnadene komme på en egen fakturalinje på felleskostnadsfakturaen fra OBOS hver måned. Ved en individuell fordeling vil hver enkelt sameier betale for eget forbruk til oppvarming og varmtvann på samme måte som for strøm. De som har det varmt og bruker mye varmt forbruksvann betaler mer enn de som har det kaldt og bruker lite varmt forbruksvann. De som har gjennomsnittlig forbruk vi ikke ikke betale mer. De som bruker lite til oppvarming og mindre varmt forbruksvann vil betale mindre enn i dag. Trolig vil vi spare kostnader for mellom 15 - 25% totalt i sameiet etter montering av målere. Representant fra Ecoguard vil stille på årsmøtet og orientere om målerne og svare på spørsmål.

Forslag til vedtak

Det vedtas å installere egne målere i hver leilighet for en individuell måling og belastning av kostnader til oppvarming og varmt forbruksvann i hver leilighet.

Vedlegg

2. Årsmøtesak vann og varmemåler revidert 8 april 2025.pdf

3. NVErapport.pdf

4. Tilbud Installasjon og tjeneste fra EcoGuard til Bergerløkka Hus 17-22 Boligsameie 20.03.25.pdf

---

Sak 7

Ladeskap for EL-sykkelbatterier

Forslag fremmet av:
Pawel Franciszek Syslo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å ta opp et viktig spørsmål om trygg lading av elsykler og elsparkesykler i vårt sameie.

Det er absolutt ikke anbefalt å lade el kjøretøyene i oppholdsarealene, spesielt ikke på underlag som ikke er brannsikkert, som parkett, som vi alle har i leilighetene.

De 6 kg pulverapparatene vil ikke være tilstrekkelige for å slukke en brann fra batterier. Ved en batteribrann kan flammene spre seg raskt i leiligheten på grunn av brennbart materiale, og det er risiko for toksiske gasser som kan være farlige for alle beboere.

For å sikre trygg lading, bør rommet hvor ladingen foregår være utstyrt med brannalarm og automatisk slokkeanlegg, og det bør være utenfor oppholdsarealene og på brannsikkert underlag.

Derfor vil jeg foreslå kjøp av ladeskap:

https://safe-co.no/butikk/ladeskap-for-el-sykkelbatterier/ladeskap-for-el-sykkelbatterier/

Kostnad: Ca. 16 000 kroner for et skap med plass til 9 batterier. Med en leie på 70 kroner per måned vil boksen være betalt etter 2 år, og leien kan deretter senkes til en symbolsk sum for strømforbruk.

Dette er en svært rimelig forsikring i forhold til potensielle helse/materialer skader ved en brann i en leilighet.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Kartlegge behov for antall plasser og kjøp av ladeskap for EL-sykkelbatterier for å etablere trygg måte for lading i sameie. Frist :april 2025 mtp. sesongen og lading som skal snart begynne.

Vedlegg

5. skap.jpg

Sak 8

Lagring av biltilbehør som sykkelstativer og takbokser i garasje.

Forslag fremmet av:
Pawel Franciszek Syslo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det blir tillatt å oppbevare spesifikke biltilbehør på garasjeplassene, inkludert:

Skibokser og tilhørende heiser (montert på taket av den enkelte garasjeplass).

Sykkelstativer og lastestativ (montert på vegghengte stativ).

Eksempeler:

https://www.takboks.no/produkt/skiguard-deler-og-tilbehor/skiguard-takheis-til-skiboks#

https://takrails.no/thule-wall-hanger-9771-veggfeste-1-sykkel.html

Det er verdt å merke seg at lagring av slik type tilbehør under taket og på veggene er vanlig praksis i andre sameier og er tillatt av brannvesenet i Asker og Bærum. For ytterligere informasjon kan dere se retningslinjene for felles garasjeanlegg her: https://abbr.no/retningslinjer-for-felles-garasjeanlegg/

Sprinkleranlegg: Det finnes spesifikke retningslinjer som må følges for å unngå at spredningsmønsteret for sprinkleranlegget hindres. Det er ikke forbudt å henge ting i taket, men det er viktig at plasseringen avhenger av sprinkleranleggets krav og retningslinjer for å sikre at det fungerer som det skal.

Fordeler med forslaget:

Bedre utnyttelse av plassen: Med å bruke plass under taket og på veggene kan en bedre utnytte tilgjengelig plass.

Økt tilgjengelighet: Gjør det enklere å montere, demontere og oppbevare biltilbehør, som for eksempel sykkelstativer og takbokser.

Kostnadseffektivitet: Reduserer behovet for dyre lagringsløsninger utenfor garasjen eller flere boder.

Styrets innstilling

Et flertall i styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Endringer i husordensregler punkt 4.4, ny ordlyd:

Det er kun lov å parkere motorkjøretøy på anviste plasser. Kun 1 bil og 1 MC eller 2 MC innenfor oppmerket plass. Følgende gjenstander kan i tillegg oppbevares på de enkelte sameieres parkeringsplasser: skibokser og lastestativ/sykkelstativ. Skibokser skal plasseres på taket over den enkelte parkeringsplass. Skiboksen og oppheng må ikke komme i konflikt med sprinkleranlegget. Plasseringen av oppheng må forhåndsgodkjennes av styret, i henhold til anbefalingene for brannsikkerhet og sprinkleranlegget. Det er ikke over noen omstendighet lov å henge/feste ting i sprinkler rør. Lastestativ/sykkelstativ kan monteres på vegghengte stativ, forutsatt at de ikke tar mer plass fra veggen enn ladeboksen. Det skal ikke oppbevares annet utstyr til bil eller andre gjenstander på parkeringsplassene utover det som er nevnt her.

Vedlegg

6. abbr.jpg

7. stativ.png

8. takboks.png

Sak 9

Sykkelbod i Bergerekra 3 - utrygghet

Forslag fremmet av:
Tobias Tajet Reitan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble ved forrige årsmøte tatt opp at alle i vårt sameie har fri ferdsel igjennom Bergerekra 3. Dette ser vi som bor i bygget at skjer daglig. Det skaper usikkerhet og forskjell mellom byggene i sameiet vårt.

Det ble ved forrige årsmøte vedtatt at adgang til sykkelbod skal begrenses til at kun beboere i Bergerekra 3 skal ha tilgang til den indre døren. Dette har ikke blitt iverksatt så vidt jeg vet.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag 2.

I tillegg til selve kortleseren og styreboksen må det skiftes låskasse, dørvrider, elektrisk sluttstykke og sette inn sylinder og KAC boks (den grønne manuelle melderen) for å ivareta rømningskravet.

Elektroinstallatør må etablere kabel fra sentralen i hus 18 frem til den aktuelle døren.

Pristilbud fra Certeo AS for utvidelse ARX -1 dør inklusive låsutstyr er

kr 40 700.- eks mva.

Trekking av kabel har i tillegg en estimert pris på ca 10 00.-

Forslag til vedtak

1. Begrense adgangen til den indre døren til sykkelboden og ut til garasjen i Bergerekra 3 til kun beboere i Bergerekra 3.

2. Montering av lås mellom gang til sykkelbod i Bergerekra 3 og trapperom med tilgang for kun beboere i Bergerekra 3 dersom forslag 1 ikke kan iverksettes.

Vedlegg

9. IMG_5798.jpeg

Sak 10

Orienteringssaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Orienteringssaker til årsmøtet i Sameiet Bergerløkka hus 17-22

1. Fellesområder – Skilting-Sikring av skilt, montering av slangetromler.

2. Garasjedører og Inngangsdører – Låser – lukkemekanismer

3. Reklamasjoner

4. Innbrudd i sameiet

5. Kamera/Video installasjoner i garasjeanlegget

6. Eventuelt installasjon av video i oppholdsrom/bodområde.

7. Adgangskontroll via video i leilighetene til utgangsdører.

8. Plan for garasjeanlegget i BT-3 etter ferdigstillelse av BT-4.

9. Trafikksikkerhet i sameiet BT-1 til Bt-3.

10. Etablering av sikkerhetstiltak 2025 – Huseierforeningen.

11. Endringer hos BE

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet blir oppdatert på aktuelle saker.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar orienteringen til etterretning.

Sak 11

Valg av styre

Roller og kandidater

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

- Lise Olafsen

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

- Hans Olav Sørholt
- Preeti Sharma

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

- Ann -Lisbeth Skaarbrevik
- Tor Olafsen

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING 2024

SAMEIET BERGERLØKKA HUS 17-22

Styrets medlemmer:

· Lise Olafsen, leder

· Pawel Syslo, styremedlem

· Preeti Sharma, styremedlem

· Trond Knapstad, styremedlem

· Tor Olafsen, varamedlem

Styret har gjennomført 14 styremøter i 2024.

Forretningsfører OBOS har vært:

Ida Evjen/ Henry Tran

Styret har vært engasjert i mange utfordringer gjennom året, og følgende områder har vært særlig viktig og omfattende:

1. Arbeidet for å skape trygghet og sikkerhet for sameiets beboere

Det har i løpet av året vært 3 innbrudd i våre bodområder. Dette har medført omfattende skader på dørlåser/elektronikk, dørrammer og dører. Styret har byttet en boddør og sørget for reparasjoner av ødelagte låser. Det har i tillegg blitt installert sikkerhetsbeslag på samtlige garasjedører og boddører. Kostnadene til disse inkludert arbeid er kr 56 000. Styret har gjennom forhandlinger med forsikringsselskapet fått dekket denne utgiften. Noe arbeid gjenstår på dører og rammer.

Styret installerte kameraovervåking i garasjeområdet sist sommer, noe som medvirket til at gjerningsperson/er ble pågrepet av politiet.

I løpet av 2024 har styret fått mange meldinger om dører og låser i fellesområdene som ikke har fungert tilfredsstillende. Disse meldingene er videresendt JM som reklamasjoner fra styret.

2. Utfordringer med leveransen av varmtvann

Dette gjelder både tappevann og vann til sentralfyringsanlegget.

Styret har i forbindelse med dette mottatt klager fra beboere som har opplevet kalde badegulv og kalde radiatorer. Styret har sendt klagene videre til Billingstad energi (BE) og JM. BE installerer i disse dager 2 nye varmepumper som forventes å levere en mer stabil varme til vårt sameie.

Styret har også reklamert på blandebatteriene i dusjen da mange har klaget på vekslende varme. Sameiere som har reklamert til JM har fått byttet sine dusjbatterier.

3. Etablering av manglende avtaler for gjennomføring av årskontroller med kvalifiserte leverandører

Det har vært viktig for styret å fremforhandle manglende og nye avtaler for å sikre forsvarlig drift av våre tekniske installasjoner.

Det er gjennomført årskontroller påfølgende områder:

Sprinkleranlegg

Sanitæranlegg

Branntavler

Ledelys

Brannalarmer

Brannluker

Ventilasjonsanlegg

Heisanlegg

For strøm til fellesanlegg er det inngått ny avtale som gir lavere strømkostnad enn tidligere avtale inngått av JM.

4. HMS (Helse-Miljø -Sikkerhet)

Styret ble i sommer gjort oppmerksom på at overvannsrør utenfor alle bygg stod åpne uten sikring med fare for at små barn kunne falle nedi. Styret sendte melding om dette til JM og det ble straks satt på permanente lokk med trygg festeanordning.

Styret har gjennomført HMS runder for å sikre frie rømningsveier i trappeoppgangene. Når avvik har vært oppdaget, har beboere fått melding om å fjerne hindringer.

Flere av lekeapparatene har hatt skarpe metallmerker fra produsent. Disse er fjernet. Styret har også festet gummilister rundt de skarpe kantene på opplysningsskilt plassert på vårt uteområde.

Styret mottok klage på at det manglet porttelefon på baksiden av Vekslerfaret 8, der det kun var brikkeløsning.

Porttelefon er nå på plass.

Sameiet manglet også beboeroversikt ved alle porttelefonene i garasjen. Disse oversiktene er også på plass slik at gjester kan melde sin ankomst.

Styret deltok på HMS kurs i regi av Asker og Bærum Brann og Redning

(ABBR) den 14.11.2024.

Det er utarbeidet Branninstruks for vårt sameie og dokumentasjon er hengt opp i alle oppganger.

Styret har inngått avtale med Norsk Brannvern AS i Drammen for bistand til evakueringsøvelse og slokkingsøvelse i slutten av mars/begynnelsen av april 2025. Det er også inngått avtale om årskontroll av brannslokningsutstyr i fellesområdene, totalt 17 apparater.

5. Trafikksikkerhet

Styret er opptatt av trafikksikkerhet, og har sendt skriftlige henvendelser til Huseierforeningen hvor vi har foreslått tiltak som begrenser motorisert ferdsel i vårt område. Aller helst ser vi at området blir tilnærmet bilfritt, og styret har blant annet foreslått bomløsninger.

Styret tok initiativ til en felles befaring og denne ble gjennomført den 04.09.2024 sammen med Huseierforeningen og de 2 andre byggetrinnene.

Foreløpig resultat er et vedtak i Huseierforeningen med etablering av to fartsdumper i Thorvald Olsensgate med oppsetting av skilt «Barn leker» samt skilt som regulerer hastighet.

Siste vedtak i Huseierforeningen 21.01.2025 er innføring av ytterligere skilting etter at kommunen har fjernet skiltet «innkjøring forbudt» fra Bergerveien inn til Satelittfaret med «kun kjøring til eiendommene

i Satelittfaret». Huseierforeningen har vedtatt «innkjøring forbudt» ved innkjøring til Bergerekra ved søppelkassene/fotballbanen samt «enveiskjøring» i Transistorfaret og Thorvald Olsensgate.

Ingen av de de foreslåtte tiltak fra vårt styre eller de vedtatte tiltak fra Huseierforeningen er foreløpig iverksatt bortsett fra 2 fartsdumper i Thorvald Olsens gate.

6. Sameiet har hatt felles teknisk rom med Vekslerfaret 1 siden juli 2024

Det er derfor inngått avtale med Grunnsteinen AS som eier leilighetene i Vekslerfaret 1, slik at de betaler sin andel av løpende utgifter til fellesanlegg. Dette gjelder oppvarming, varmt tappevann til kjøkken og bad, service på sprinkler, varmeanlegg, IT, branndører, overvann og strøm til fellesanlegg. Siden det ikke er installert målere på varmeanlegg og vann, er fordelingen basert på sameiebrøken for noen anlegg, og eksempelvis antall dører for service på dørautomatikk.

Styret har startet jobben med å innhente tilbud på målere for varme og varmtvann for å få en fordeling som gir et eksakt bilde av forbruket.

7. Sameiet inngikk ny leverandøravtale for billadere

I løpet av året har sameiet gjennomført en grundig evaluering av våre ladeløsninger for elbiler. Etter nøye vurdering besluttet vi å bytte fra vår tidligere leverandør Mer, til Current. Valget ble tatt for å tilby beboerne en mer fleksibel, brukervennlig og kostnadseffektiv ladetjeneste.

Om Current

Current er en ledende aktør innen ladeplattformer for elektriske kjøretøy. Deres system fungerer som et operativsystem for administrasjon av ladestasjoner, spesielt tilpasset behovene i borettslag og sameier.

Løsningen inkluderer funksjoner som spotprising og dynamisk lastbalansering, noe som sikrer en effektiv og brukervennlig ladeopplevelse for alle brukere.

Fordeler ved overgangen

Ved å implementere Currents ladeplattform har sameiet oppnådd flere fordeler:

· **Automatisert administrasjon :** Systemet håndterer fakturering, betalinger og refusjoner automatisk.

· **Fleksibel prissetting :** Mulighet til å sette pris basert på spotpris

· **Enkel utvidelse :** Systemet gjør det enkelt å legge til flere ladestasjoner ved behov, noe som sikrer at vi kan møte fremtidige behov uten store investeringer.

· **Høy driftssikkerhet:** Current garanterer en oppetid på 99 %, noe som sikrer pålitelig lading for alle brukere.

Implementeringsprosessen

Overgangen til Current ble gjennomført i tett samarbeid med deres supportteam, som sørget for en smidig overgang uten betydelige driftsavbrudd. Beboerne ble informert om endringene i forkant og fikk nødvendig opplæring i det nye systemet.

8. Styret har hatt møter med FERD for å følge opp nabovarsel.

Styret har gjennom 2024 hatt løpende kontakt med FERD som skal bygge ut Kobberkvartalet vis a vis Bergerekra og langs Bergerveien. Styret har vært opptatt av hvordan Ferds byggeaktiviteter med hensyn på støy, luftforurensing, støybeskyttelse og trafikk vil berøre vårt sameie.

9. Sosialt

Styret i samarbeid med JM og Huseierforeningen har arrangert innflyttingsfest for alle 6 hus. Den10.januar ble den første festen avholdt for hus 18 og 19, i april for hus 17 og 20 og i juni for hus 21 og 22. JM spanderte pizza og det var god oppslutning blant beboerne.

Etter at vi hadde overtatt vårt flotte uteområde, inviterte styret til en kakefest i oktober hvor vi koste oss med marsipankake.

10. Planer fremover

· Styret skal planlegge vedlikehold av fellesområdene de neste 5 årene. Det er satt av midler på høyrentekonto. En del av disse midlene skal prioriteres til et vedlikeholdsfond.

· Gjennomføre brannøvelse med evakuering og slokkingsøvelser for beboerne.

· Sørge for at samtlige åpne reklamasjoner/avvik som styret har meldt til JM blir lukket.

· Ferdigstille arbeidet som gjenstår etter innbrudd. Dette gjelder særlig utbedring av dørrammer.

· Sørge for montering av målere på varmeanlegg og vann i hver leilighet. Dette også grunnet kommende EU-krav.

· Innkjøp av grill til uteområdet.

Styret

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik
Ingen vesentlig avvik.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 729 046.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.
.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BERGERLØKKA HUS 17-22 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BERGERLØKKA HUS 17-22 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YECYK-J7TT7-MZUXB-A7S8D-7FEEY-NIU5C

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-11 11:36:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YECYK-J7TT7-MZUXB-A7S8D-7FEEY-NIU5C

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

BERGERLØKKA HUS 17-22 BOLIGSAMEIE UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 932 528 592, KUNDENR. 6757

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 27.10.2023 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	5 194 813	5 588 000	5 785 188
Ladeinntekter EL-bil		112 808	0	0
Andre inntekter	3	37 164	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 344 785**	**5 588 000**	**5 785 188**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 500
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	13	-24 050	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 391	0	0
Forretningsførerhonorar		-107 448	-108 000	-113 004
Konsulenthonorar	7	-3 100	-25 000	-15 500
Drift og vedlikehold	8	-659 983	-890 000	-886 921
Forsikringer		-308 612	0	-320 880
Kommunale avgifter	9	-1 286 760	-1 300 000	-1 588 000
Kostnader sameie		0	-311 000	-311 040
Energi/fyring	10	-1 126 815	-1 200 000	-1 216 000
TV-anlegg/bredbånd		-285 664	-344 000	-385 008
Andre driftskostnader	11	-494 728	-418 000	-424 221
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 592 801**	**-4 881 250**	**-5 546 074**
DRIFTSRESULTAT		**751 984**	**706 750**	**239 114**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	12	25 163	0	30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**25 163**	**0**	**30 000**
ÅRSRESULTAT		**777 147**	**706 750**	**269 114**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	777 147

BERGERLØKKA HUS 17-22 BOLIGSAMEIE UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 932 528 592, KUNDENR. 6757

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Andre varige driftsmidler	13	48 100
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 100**
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 412
Forskuddsbetalte kostnader		3 255
Driftskonto OBOS-banken		501 512
Sparekonto OBOS-banken		1 109 027
SUM OMLØPSMIDLER		**1 640 206**
SUM EIENDELER		**1 688 306**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		777 147
SUM EGENKAPITAL		**777 147**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		102 167
Leverandørgjeld		808 993
SUM KORTSIKTIG GJELD		**911 160**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 688 306**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Asker, 05.02.2025
Styret i Bergerløkka Hus 17-22 Boligsameie

Anne-Lise Olafsen Trond Knapstad Pawel Franciszek Syslo

Preeti Sharma

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 347 518
Startkapital	491 192
Huseierforeningen	327 929
TV/Internett	306 353
Garasje	100 122
MC	675
Overført Huseierforeningen kontingent	-313 976
Overført Husdeierforeningen, startkapital	-65 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 194 813**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Billader	31 000
Opprydding kundereskontro	306
Skilt	5 858
SUM ANDRE INNTEKTER	**37 164**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 114, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 391.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 100**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-125 069
Drift/vedlikehold VVS	-63 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 493
Drift/vedlikehold brannsikring	-205 922
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-127 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 750
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-659 983**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-983 794
Renovasjon	-302 965
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 286 760**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-246 911
Fjernvarme	-879 904
SUM ENERGI / FYRING	**-1 126 815**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-19 302
Vaktmestertjenester	-296 747
Vakthold	-4 950
Renhold ved firmaer	-46 765
Snørydding	-18 865
Andre fremmede tjenester	-33 951
Kontor- og datarekvisita	-1 548
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 114
Andre kontorkostnader	-1 886
Kontingenter	-54 940
Bank- og kortgebyr	-3 045
Velferdskostnader	-11 615
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-494 728**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	14 636
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 058
Andre renteinntekter	8 468
SUM FINANSINNTEKTER	**25 163**

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraanlegg		
Tilgang 2024	72 150	
Avskrevet i år	-24 050	
		48 100
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**48 100**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-24 050**

Bergerløkka hus 17 – 22 Boligsameie

Sak til årsmøte om måling av energi til oppvarming og varmtvann.

Flertallet av styret foreslår å installere målere i hver leilighet for å måle forbruk av varme og varmt forbruksvann. Bakgrunnen for forslaget er å få en rettferdig fordeling av kostnader til oppvarming og varmt forbruksvann, samt å redusere sameiets kostnader.

Også to av sameierne har sendt inn saker om rettferdig fordeling av kostnader til varme og varmt forbruksvann til årsmøtet.

Oppvarming.

Det er ikke målere for varmeanlegg i hver leilighet i vårt sameie. Det er vanlig å installere målere i nye leiligheter i dag. Dagens løsning er at kostnaden til oppvarming i sameiet fordeles etter areal. Det tas derfor ikke hensyn til hvor mye hver enkelt husstand bruker på oppvarming. Det blir likt fordelt selv om noen ønsker å ha det varmt eller andre ønsker det kaldere. Styret ønsker å installere målere i fordelerskapet for varmeanlegget. Hver enkelt leilighet vil da bli belastet for det faktiske forbruket av varmtvann til radiatorer og gulvvarme på badet. Erfaring fra andre prosjekter er at en slik løsning i tillegg til å gi riktig fordeling av kostnadene til oppvarming, er at det totale forbruket til oppvarming reduseres med eksempelvis 15 – 25%.

Varmtvann

Også for varmt forbruksvann til dusj, servanter og til kjøkken foreslår styret å sette inn målere som måler forbruket i hver leilighet. Kostnadene til varmt forbruksvann vil da fordeles etter faktisk forbruk. Slik det er i dag er det fordelt etter areal og ikke hvor mye varmt forbruksvann det brukes i hver leilighet. Også på varmt forbruksvann er det i dag vanlig å fordele etter forbruk, og ikke etter areal i nye leiligheter. Erfaringstall tilsier at individuell måling reduserer forbruket med 10 – 30%.

Kaldtvann

Vi har også sett på muligheter for å måle forbruket på kaldtvann i hver leilighet. Det viser seg at det ikke er plass til målere i skapene i leilighetene til å installere målere for kaldtvann, så det er ikke tatt med i tilbudsforespørselen.

Fakturering.

Kostnader til oppvarming og varmt forbruksvann til bad og kjøkken vil etter at målere er installert, faktureres separat til hver enkelt via felleskostnadene fra OBOS som i dag. En mindre andel av oppvarmingskostnaden vil fortsatt dekkes via felleskostnadene og fordeles etter areal. Det gjelder varme i oppganger bodarealer.

Det vil bli belastet en månedlig kostnad på kr 36,- pr leilighet for avlesning og avregning av forbruket. Denne kostnaden blir inkludert i felleskostnadene fra OBOS. Den faste kostnaden til fordeling er lav i forhold til hva som er vanlig. Eksempelvis betales ofte 50 kr pr mnd for strømmålere samt 77 kr/ mnd for måling av ladekostnader for elbil.

Kostnader.

Det er innhentet tilbud fra 4 leverandører av målesystemer.

Rimeligste tilbyder er Ecoguard. Representant for selskapet vil stille og svare på spørsmål på årsmøtet.

Tilbudet fra Ecoguard er på ca 515 000,- inkl mva.

Levetiden på slike målere er beregnet til å være 10 – 15 år.Styret foreslår å bruke av sameiets midler til å dekke installasjonene av målerne. Budsjettet for varme fra Billingstad Energi til oppvarming og varmtvann er i dag på ca 900 000,-. Ved en besparelse på mellom 10 – 20% vil investeringene bli nedbetalt i løpet av 4 – 8 år. Installering av måler på varmeanlegget vil i tillegg til å spare kostnader gi en miljøgevinst.

Dersom årsmøte er enig i styrets forslag planlegges det å installere målerne før sommerferien i år.

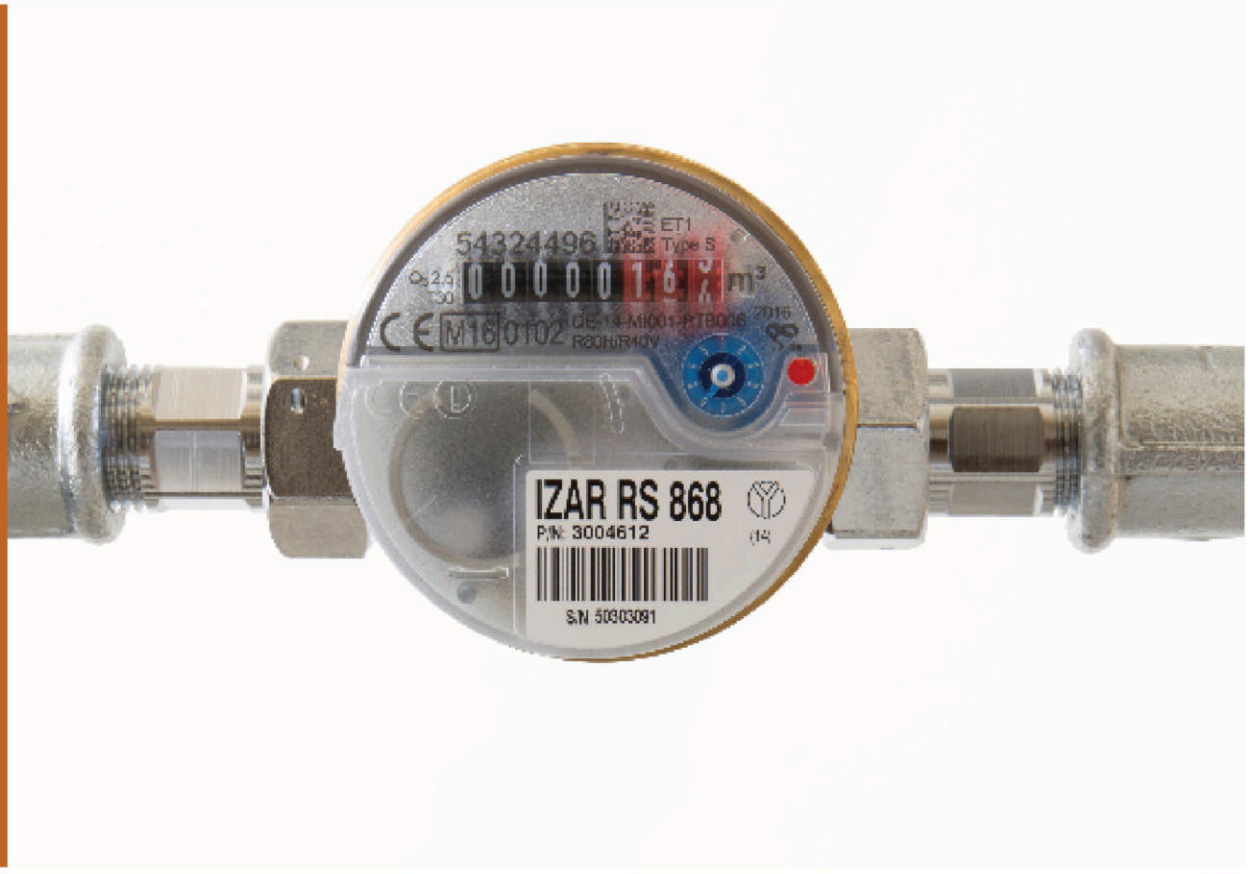
NVE

EKSTERN RAPPORT

Nr 48/2019

Kostnader ved individuell måling av varme og kjøling

Marie Haugen, Norsk Energi



Ekstern rapport nr 48-2019

Kostnader ved individuell måling av varme og kjøling

Utgitt av: Norges vassdrags- og energidirektorat
Redaktør: Olav Karstad Isachsen
Forfatter: Marie Haugen, Norsk Energi

Trykk: NVEs hustrykkeri
ISBN: 978-82-410-1890-9

Sammendrag: Måleutstyr for individuell måling av varme finnes på markedet og er tatt i bruk i flere byggeprosjekter i Norge. Der det ikke er praktisk å montere energimåler, kan man med enklere såkalte radiatormålere eller varmefordelingsmålere måle varme som leveres til en enkelt leilighet. Nye målere har i praksis automatisk avlesning. Rapporten beskriver kostnadsnivået for ulike løsninger.

Emneord: Måling varme kostnader marked måletjenester varmeleverandør

Norges vassdrags- og energidirektorat
Middelthunsgate 29
Postboks 5091 Majorstua
0301 OSLO

Telefon: 22 95 95 95
Epost: nve@nve.no
Internett: www.nve.no

Mai 2019

Forord

Norge skal implementere EUs energieffektiviseringsdirektiv (EED). Direktivet har krav om måling av varme fra varmeleverandør til kunde og varmebruk i den enkelte bolig, såkalt individuell måling av varme. Det er derfor viktig å få kartlagt hvor godt det ligger til rette for å ta i bruk utstyr for måling av varme i Norge.

NVE lyste ut et oppdrag 14.12.2018 for å få oversikt over mulighetene for individuell måling av varme og kostnadsnivået for målere og tjenester. Norsk Energi vant konkurransen og har gjennomført utredningen.

Resultatene i rapporten vil bli brukt videre i NVEs og OEDs arbeid med bestemmelser for måling av varme, og i mer generelle analyser av potensialet for effektivisering.

Oslo, mai 2019

Anne Vera Skrivarhaug
Direktør
Energiavdelingen

Ane Torvanger Brunvoll
Seksjonssjef
Seksjon for energibruk og teknologier

NORSK ENERGI
ENERGI • MILJØ • SIKKERHET

Kostnader ved individuell måling av varme og kjøling

Status:	**Endelig utgave**
Dato:	13.05.2019
Utarbeidet av:	**Marie Haugen**
Oppdragsgiver:	NVE

NORSK ENERGI
ENERGI • MILJØ • SIKKERHET

Rapport

Oppdragsgiver:	**NVE**	Dato:	13.05.2019
Prosjektnavn:	**Kostnader ved individuell måling av varme og kjøling**	Dok. ID:	34289-00020-2.0
Tittel.:	**Kostnader ved individuell måling av varme og kjøling**		
Deres ref:	Olav Karstad Isachsen		
Utarbeidet av:	Marie Haugen		
Kontrollert av:	Linda Pedersen Haugerud		
Status:	Endelig utgave		

Sammendrag:

Individuell måling av energibruket gir kontroll på energibruket, rettferdig fordeling av kostnader og fører erfaringsvis til energibesparelser. Det krever installasjon av individuelle målere i bygg med felles oppvarming, kjøling, og varmtvannsforsyning, samt et system for å samle inn målinger og fordele kostnader. Denne rapporten tar for seg de mest aktuelle teknologiene for individuell måling av termisk energi (varme og kjøling), markedet for måleutstyr og -tjenester i Norge, og kostnadene ved å anskaffe, montere og drifte måleutstyret. Alle kostnader er oppgitt eks mva.

I litteraturen er det først og fremst funnet dokumentasjon på energibesparelse i boligbygg, og reduksjon i bruk av varme og varmtvann. Det er vanskelig å si noe generelt om potensialet for effektivisering på bakgrunn av studiene, men man kan trolig forvente energibesparelser i området 10-25 %.

Markedet for individuell måling i Norge er velutviklet, med både store internasjonale og mindre, norske aktører. Basert på tall fra leverandørene antas at det er installert individuell måling i ca. 10-20 % av boligblokker med vannbårne varmeanlegg, med det er ikke tilgjengelig statistikk på dette. Individuell måling i næringsbygg, og individuell måling av kjøling er svært lite utbredt.

Det vanligste måleutstyret i dag er energimålere med ultralydprinsipp for varme- og kjølemålere, radiatormålere i bygg med flere rørinntak per leilighet, og mekaniske vingehjulsmålere for fordeling av varmtvannskostnader. Det installeres enten kablet eller trådløs kommunikasjon fra energi- og vannmålerne til en sentral innsamlingsenhet i bygget. Det vanligste og mest kostnadseffektive i dag er at leverandøren samler inn data via fjernavlesning. Levetid for målere og innsamlingsutstyr oppgis til ca. 10 år. En forutsetning for at målesystemet skal fungere er korrekt installasjon, og at man har en plan for hele målesystemet.

Kostnadsnivået i Norge er ikke spesielt særnorsk ifølge leverandørene, selv om installasjons- og servicekostnader varierer noe mellom landene. Innhenting av kostnader viser at for et komplett system for individuell måling av varme og varmtvann er investeringskostnad per leilighet i området 2 700 kr - 4 500 kr for nybygg, og 3 500 kr – 5 500 kr for eksisterende bygg. Det er forutsatt kun et

HOVEDKONTOR
Hoffsveien 13, POB 27 Skøyen, N - 0212 Oslo
Telefon: 22 06 18 00
Telefaks: 22 06 18 90

AVD. GJØVIK
Strandgt. 13 A, N - 2815 Gjøvik
Telefon: 61 13 19 10
Telefaks: 61 13 19 11

AVD. BERGEN
Damsgårdsveien 131, N - 5160 Laksevåg
Telefon: 55 50 78 30

Org. nr. 945 469 277 MVA
Kto.nr. 7034 05 00014
kontakt@energi.no
www.energi.no

Vedlegg 3 29 av 85 NVE Innsyn

rørinntak for varme og varmtvann der det installeres energi- og vannmålere. Ved flere rørinntak, vanskelig tilkomst til rør eller plassmangel vil kostnadene bli høyere.

Driftskostnadene avhenger av hyppighet på avregning, men ved månedlig avregning ligger det i området 550-1000 kr per år per leilighet, og noe mer for næringskunder. Det tilbys også leieavtaler over 10 år, hvor man betaler ned på installasjonskostnadene hver måned. Kostnaden for utstyr, drift og fakturering ligger da på ca. 1200 kr per leilighet per år.

Individuell måling i næringsbygg vil i mange tilfeller ikke være hensiktsmessig eller teknisk gjennomførbart. Kontorbygg og forretningsbygg kan være aktuelle for individuell måling, men ofte er ikke leietakerne bestemt ved tidspunktet for bygging, og arealfordelingen endrer seg relativt hyppig med korte leiekontrakter. Det kompliserer oppsett for målerstruktur, og løsninger for individuell måling vil måtte skreddersys for hvert tilfelle.

Det er vist et eksempel på lønnsomhetsberegning for to leiligheter i henholdsvis et nybygg med energimåler, og en eldre boligblokk med radiatormålere, samt varmtvannsmåler for begge. Det er en rekke faktorer som spiller inn på resultatet og en slik beregning kan derfor ikke svare generelt på om individuell måling er lønnsomt. Det er vist følsomhetsberegning for variasjoner i oppnådd energibesparelse, installasjons- og driftskostnader, energipriser og utgangspunkt for energibruk. Ettersom det kun er én faktor som endres per følsomhetsberegning, må også disse resultatene brukes med forsiktighet.

For nybygg viser regneeksempelet at investeringen blir lønnsom dersom energibesparelsene overstiger 21 %. For eldre bygg med høyt varmebruk viser regneeksempelet at investeringen blir lønnsom ved energibesparelser over 13 %. Det er forventet at driftskostnadene ved måle- og faktureringstjenesten vil gå noe ned fremover, samt at energiprisene vil stige, noe som vil kunne gjøre det lønnsomt også ved lavere energibesparelser.

For å redusere installasjonskostnadene i nybygg kan man vurdere å måle varme og varmtvann sammen i bygg hvor dette kan måles med samme måler (for eksempel i bygg med «trerørsystem»). Felles måling vil trolig ikke gi lavere energibesparelse enn om det måles separat. I regneeksempelet ble behovet for besparelse redusert til ca. 19 %.

Ettersom beregnet energibruk til oppvarming i lavenergibygg er så lavt, kunne et alternativ ha vært å kun installere måler for varmt tappevann for å redusere investeringskostnadene. Erfaringer tilsier at imidlertid at reelt energibruk til romoppvarming i lavenergibygg er høyere enn forventet. Dermed kan individuell måling av både varme og varmtvann i lavenergibygg bidra til å realisere et potensial som ellers vil forbli uforløst.

Selv om ikke installasjon av individuell måling lønner seg i kroner og øre i alle tilfeller, vil det mest sannsynlig ha en effekt for energibesparelse. Fordeling av energikostnader motiverer til investering i løsninger som reduserer kostnader, og det premierer energibesparende adferd.

Rettferdighetsprinsippet er en vel så sterk motivasjon for innføring av individuell måling som energibesparelse. Erfaring tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk.

Innholdsfortegnelse

1 Bakgrunn 6
1.1 Arbeidsmetodikk 6
1.2 Avgrensninger og valg 6
2 Teknologi for måling og avregning 7
2.1 Måleteknologier 7
2.1.1 Energimålere 7
2.1.2 Radiatormålere 10
2.1.3 Varmtvannsmålere 12
2.2 Måleravlesning og innsamling av data 13
2.2.1 Fjernavlesning 13
2.2.2 Lokal avlesning (Walk-by-løsning) 14
2.3 Avregning og fakturering 15
2.4 Energioppfølging 16
3 Hvordan måle varme og kjøling individuelt? 16
3.1 Individuell måling i næringsbygg 17
3.2 Bygg- og rørtekniske forhold 18
3.2.1 Varme og varmt tappevann 18
3.2.2 Kjøleanlegg 19
3.3 Trender fremover 19
4 Individuell måling og fakturering i Norge 20
4.1 Utbredelse av individuell måling 20
4.2 Marked 21
4.2.1 Leverandører 21
4.2.2 Fjernvarmeselskaper 22
4.2.3 Utbyggere 23
4.3 Individuell måling i andre land 23
4.3.1 Sverige 23
4.3.2 Finland 24
4.3.3 Danmark 24
4.3.4 Tyskland 24
5 Kostnader 25
5.1 Installasjonskostnader 25
5.1.1 Kostnadseksempler 26

5.1.2 Utstyr på avbetaling 27
5.2 Løpende utgifter 27
5.2.1 Ulike aktører står for målertjenesten og faktureringen 28
5.2.2 Samme aktør står for målertjenesten og faktureringen 28
5.2.3 Samme aktør står for målertjenesten og faktureringen, samt installasjonskostnader på avbetaling 28
5.3 Kostnadsnivå i Norge sammenlignet med andre land 29
6 Inntektssiden - energisparing 29
6.1 Hvordan påvirke energibruket til varme og kjøling? 29
6.2 Forhold som påvirker energisparende adferd 30
6.3 Hvor mye kan man spare? 31
6.3.1 Erfaringer fra Norge 31
6.3.2 Erfaringer fra andre land 33
7 Lønnsomhetsberegninger 34
7.1 Forutsetninger 34
7.2 Beregninger 35
7.2.1 Leilighet 1 – nybygg (TEK17) 35
7.2.2 Leilighet 2 – eldre boligblokk 37
8 Oppsummering 39
Referanser 41
9 Vedlegg 42
9.1 Sammenstilling av dokumentert besparelse fra andre land 42

1 Bakgrunn

EU-kommisjonen har utarbeidet et energieffektiviseringsdirektiv (EED), som nå behandles i Norge. Direktivet inneholder blant annet krav om individuell måling og avregning av termisk energi. Målet er at sluttbrukerne skal vite hvor mye de bruker på varme, varmt tappevann og kjøling, og på den måten bidra til energieffektivisering. I Norge er det krav for nybygg at varme til romoppvarming, tappevann og kjøling skal måles for seg i bygninger med sentrale energianlegg. Det er ikke krav om individuell måling for hver leilighet. I bygg med fjernvarme eller annen sentral oppvarming fordeles tradisjonelt de tilhørende kostnadene etter en fordelingsbrøk (for eksempel areal), og ikke etter individuell bruk. For å få en mer rettferdig fordeling av kostnadene kan man installere utstyr for å måle eller fordele energibruken på sluttbrukerne.

Individuell måling av termisk energi er mindre utbredt i Norge enn i en del andre europeiske land. I Danmark har individuell måling og avregning av energibruk til oppvarming i vannbårne anlegg vært påbudt siden 1999. I Sverige og Finland er man mer skeptisk til individuell måling, og det er gjort omfattende utredninger som konkluderer med at det ikke er kostnadseffektivt.

I Norge har mange utbyggere holdt litt igjen i påvente av at teknologien skulle bli mer moden og mer egnet for formålet. Noen har hatt dårlige erfaringer med dyre installasjoner og unøyaktige målinger, og har vært mer skeptiske til teknologien. I dag er imidlertid de fleste positive til individuell måling, og det installeres i et økende antall av nye boligbygg.

1.1 Arbeidsmetodikk

I arbeidet med utredningen har vi vært i kontakt med sentrale aktører i markedet. Det er gjennomført møter, telefonintervjuer og sendt spørreskjema til leverandører, utbyggere og borettslag/sameier. I tillegg er det gjort et litteraturstudium på dokumentert besparelse i Norge og andre land. Kostnadene er innhentet fra leverandører av utstyr og måletjenester. I tillegg er det innhentet erfaringskostnader fra borettslag og sameier, fjernvarmeselskaper og boligbyggerlag.

1.2 Avgrensninger og valg

Individuell måling av termisk energi er klart mest utbredt i boligbygg, og det som måles er primært varme og varmt tappevann. Det er dette det fokuseres på i rapporten, men individuell måling i næringsbygg og individuell måling av kjøling omtales også.

Rapporten begrenser seg til å se på målemetoder for vannbårne anlegg. Individuell måling i sentraliserte varmeanlegg med luftbåren varme (eller kjøling) er ikke regnet som teknisk gjennomførbart med de målemetodene som vurderes her, ifølge retningslinjer til EED (Empirica GmbH - Communication and Technology Research, 2016).

I rapporten beskrives løsninger for nybygg og eksisterende bygg. Ombyggingsprosjekter er ikke omtalt her, ettersom man har svært mange ulike varianter, tilpasninger og mellomløsninger, som består av momenter ved nybygg og momenter ved eksisterende bygg.

2 Teknologi for måling og avregning

I Norge etablerte de første leverandørene av utstyr og tjenester for individuell varmemåling seg tidlig på 50-tallet. Den aktuelle teknologien på den tiden var fordampningsmålere montert på radiatorer. Allerede i 1958 kom Byggforsk med klare anbefalinger om at dette var lønnsomt (Byggforsk, 1958).

For 10-15 år siden var energimålerne og varmtvannsmålerne såkalte pulsmålere, det vil si at mengdemåleren sendte pulser til regneverket per volummengde (f.eks. 10 liter) som passerte måleren. Ved innsamling av måledata hendte det ofte at noen pulser falt bort, og kundene kunne oppleve at det stod noe annet på regningen enn på målerdisplayet. Dette var med andre ord ikke en holdbar løsning, spesielt for energimålere. Ved overgang fra puls-teknologi til dagens kommunikasjonsløsninger har imidlertid målepåliteligheten økt betraktelig.

Det har også vært en dreining bort fra mekaniske målere med bevegelige deler og over mot ultralydsmålere uten bevegelige deler, som er mer stabile og nøyaktige i drift. Ultralyd-teknologien er nå godt etablert, og prisene er betydelig redusert. Flere og flere går bort fra lokal avlesning og over på fjernavlesning, noe som er med på å gi reduserte kostnader.

Teknologien er moden og egnet for formålet, men vil også fortsette å utvikle seg videre. På målersiden er det nøyaktighet og driftssikkerhet som er viktig, i tillegg til kostnadseffektiv installasjon. På nettverkssiden begynner det å bli svært kostnadseffektivt, men det vil fortsatt være noe å hente i form av reduserte kostnader.

I det følgende er de vanligste teknologiene og systemene for individuell måling og avregning beskrevet.

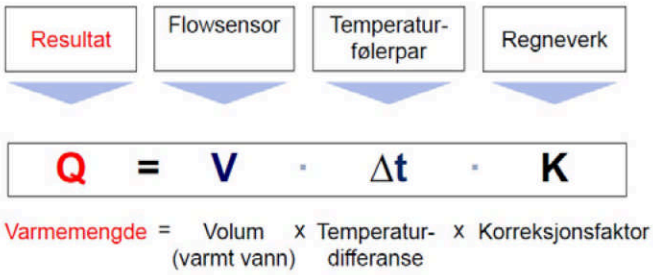
2.1 Måleteknologier

I det følgende beskrives de vanligste måleteknologiene for individuell måling av termisk energi for vannbårne anlegg.

- For fordeling av kostnader til varme til romoppvarming benyttes enten direkte målemetoder med *energimålere*, eller såkalte *radiatormålere* (også kalt *varmefordelingsmålere*).
- For fordeling av kostnader til varmt tappevann måles vanligvis varmtvannsmengden den enkelte enhet bruker. Denne fordelingen brukes til å fordele de totale kostnadene.
- For fordeling av kostnader til kjøling benyttes primært *energimålere*.

2.1.1 Energimålere

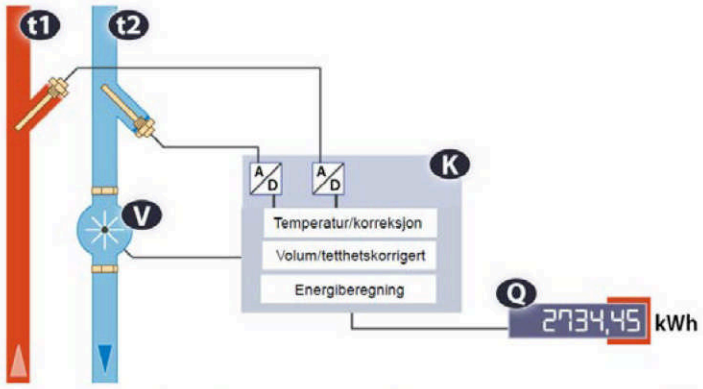
I et vannbårent varme- eller kjøleanlegg kan energien måles med en energimåler. Energimålere består av en mengdemåler (strømningsmåler), to temperaturfølere og et regneverk. En energimåler i et varmeanlegg måler hvor mye vann som til enhver tid passerer anlegget, og hvor mye vanntemperaturen senkes fra tur- til returledning. Dermed kan man beregne avgitt energimengde i kWh, som vist i Figur 1. For kjøleanlegg gjelder det samme prinsippet, bare at man måler hvor mye varme som tas opp av vannet som sirkulerer.



Figur 1 Energimålerens beregning av varme eller kjøling (kilde: Ista)

For å kunne benytte energimålere i en leilighet er det en forutsetning at alt varmtvann kommer inn og forlater leiligheten på ett sted i sekundærnettet. Mengdemåleren installeres normalt i returledningen, og temperaturfølerne monteres i tur- og returledning. Signalene kobles til et regneverk som beregner tilført kWh og som fjernavleses. Standard installasjon av en energimåler er vist i Figur 2.

Energimålere leveres ofte som integrerte enheter (kompaktmålere), men kan også leveres slik at delene må settes sammen til en måler. Målerne som benyttes til individuell måling er stort sett batteridrevne.



Figur 2 Standard installasjon av energimålere. t1 og t2 er temperaturfølere, V er mengdemåleren og K er regneverket. (kilde: Ista)

Mengdemålere

Mengdemålere (strømningsmålere) angir væskemengden eller -volum som strømmer gjennom et rørtverrsnitt på et gitt punkt over en gitt tid. De aller fleste strømningsmålere måler væskemengden indirekte. Det vil si at de måler strømningshastigheten eller en faktor som er relatert til strømningshastigheten.

For individuell måling av varme benyttes primært **ultralydsmålere**[1]. Ultralydmålere er *statiske* målere, det vil si at de ikke har mekaniske deler, og dermed utsettes for minimal slitasje. Måleprinsippet for ultralydmålere baserer seg på lydhastigheten i vann. Målerne benytter transit time metoden, som går ut på at en transmitter sender ut lydbølger oppstrøms og nedstrøms. Hastigheten beregnes ut ifra tidsdifferansen mellom de to ulike signalene.

[1] Tidligere ble også magnetisk induktive målere benyttet, men de er mindre egnet for formålet, blant annet fordi de har lav toleranse for magnetitt som man ofte finner i varmeanlegg. Mekaniske vingehjulsmålere er de eldste og tradisjonelt mest utbredte målerne, men benyttes i dag sjeldent for energimålere. Målerprinsippet benyttes imidlertid mye for måling av varmt tappevann, og beskrives ytterligere under delkapittelet *Varmtvannsmålere.*

Temperaturfølere
Motstandstermometre er enerådende som temperaturmålere ved energimålinger i dag. Prinsippet er basert på at metallets spesifikke motstand varierer med temperatur. Vanligvis blir platina motstandstermometre benyttet. Platina er et metall som har en meget lineær karakteristikk i det aktuelle temperaturområde for energimålere, og er derfor ideell for dette formålet. Temperaturføleren kan, avhengig av type, anvendes direkte i væskestrømmen eller monteres ved hjelp av en følerlomme. En kort direkte føler har en lavere tidskonstant enn en følerlomme. Ulempen med følere uten lommer er at rørstrekket må tømmes for vann ved skifte eller service.

Integreringsverket
Integreringsverket (også kalt regneverk) er en elektronisk enhet som kalkulerer avgitt energimengde ved hjelp av data fra strømningsmåler og temperaturmålerne. Integreringsverket multipliserer vannmengde med temperaturdifferanse og spesifikk varmekapasitet. De fleste integreringsverk er forberedt for automatisk målerinnsamling.



Figur 3 Noen eksempler på energimålere med ultralydprinsipp

Nøyaktighet
Målerinstrumentdirektivet, MID (Measuring instrument directive - 2004/22/EC), setter krav til at energimålere som benyttes i EØS-området skal være typegodkjent. Direktivet er innarbeidet i Norsk lovverk i forskrift om krav til vannmålere (Lovdata, FOR-2007-12-21-1743 Forskrift om krav til varmemålere, 2008). I tillegg er det utarbeidet en harmonisert standard, NS-EN 1434:2018, Termiske varmemålere. Her er det spesifisert at varmemålere for avregning ovenfor kunder skal tilsvare nøyaktighetsklasse 3, som betyr at målefeil samlet for strømningsmåler, integreringsverk og temperaturmålere skal være mindre enn 5%. Det er derimot ikke spesifisert krav til kontroll, kalibrering eller tilsyn av varmemålere i drift.

Måleresultater fra ultralydmålere varierer med vanntemperatur, og må derfor kompenseres vha. en temperaturgiver. Leverandører oppgir en målenøyaktighet med avvik på ± 1 til 2 %. Fordelen med ultralydmålere er at de måler nøyaktig helt til de ikke fungerer mer, mens mekaniske målere ofte måler mindre nøyaktig etter en viss tid i drift.

Levetid
Levetiden på energimålere med ultralydprinsipp er som regel begrenset til batterilevetiden på måleren, og produsentene av slike målere oppgir en batterilevetid på opptil 15-16 år. Man regner likevel ofte teknisk og økonomisk levetid til ca. 10 år. Man bytter vanligvis ikke batteriet, men selve måleren, på grunn av rørleggerkostnadene.

Målernes egnethet for formålet
Dagens energimålere er godt egnet for formålet. Når måleren først er montert korrekt, krever de svært lite vedlikehold. Noen av fordelene med energimålere med ultralydprinsipp er:

- God nøyaktighet, også i vann med lavere vannkvalitet
- Robuste
- Lang batteritid
- Anvendbare vannmengder ned til 2 liter per døgn (Willems, 2019)

Noen utfordringer er:

- Feilinstallasjoner, spesielt av temperaturfølere
- Manglende gjennomspyling av anlegg
- Feil/ufullstendig spesifikasjon
- Kan få problemer ved svært lave temperaturdifferanser
- Litt følsom for luftbobler i vannet

Feilinstallasjon er en av de største utfordringene, og kan gi store utslag på målenøyaktigheten. Erfaringer fra leverandørene er at temperaturfølere ofte monteres feil. Eksempler er at de monteres utenpå røret, at én føler står i vann og én gjør ikke det, eller at tur-føleren ikke står på samme side av veksleren som resten av måleren. I noen tilfeller klippes eller skjøtes temperaturfølere. I varmeanlegg skal mengdemåleren monteres i retur. Leverandørene erfarer at målerne i en del tilfeller monteres i feil strømningsretning eller til og med monteres i tappevannskretsen. For å oppnå god målenøyaktighet anbefales det også et minimum av rettstrek før og etter mengdemåleren. I tillegg er det ofte at anlegg ikke gjennomspyles før installasjonen, noe som kan føre til at måleren tettes igjen. Ultralydsmålerne kan også få problemer dersom det er mye luftbobler i vannet.

Andre utfordringer det rapporteres om er at målere for trådbundet kommunikasjon leveres, men man glemmer å kable, eller at det installeres måleutstyr som ikke kan brukes (for eksempel helt uten fjernavlesningsmulig). Det kan også oppstå problemer knyttet til feil oppsett i SD-anlegg. Svært sjeldent er det produksjonsfeil (ca. 1 promille) og da blir det avdekket ved installasjon.

Det er viktig å ta ut måleren korrekt. Mengdemåleren skal helst ha så lav minstemengde som mulig ettersom energibruken i en leilighet kan være lavt. Noen energimålere får utfordringer ved lave temperaturdifferanser for eksempel i gulvvarmeanlegg, hvor temperaturdifferansen kan bli ned til 1°C.

2.1.2 Radiatormålere

En varmefordelingsmåler, ofte kalt radiatormåler, måler relativ varmeavgivelse fra en varmeavgiver, typisk en radiator. I dag benyttes det elektroniske to-føler-prinsippet for slike målere. Målerne har to temperaturfølere, hvorav den ene måler radiatoroverflatens-temperatur, mens den andre måler romtemperaturen (Figur 4). Ut i fra temperaturdifferansen vil måleren registrere en relativ varmeavgivelse i form av et forholdstall. Videre avregnes energibruk til radiatorene ved å fordele det totale energibruket til det vannbårne anlegget på de registrerte forholdstallene til samtlige varmeavgivere i systemet. Det betyr at et vannbårent anlegg med varmefordelingsmålere krever et målepunkt på samtlige varmeavgivere i systemet, samt en måling av det totale energibruket.

Nøyaktighet
Krav til varmefordelingsmålere er standardisert i den Norske standarden, NS-EN 834:2013 «Måler for fordeling av varmekostnader til radiatorer for romoppvarming. Utstyr med elektrisk energitilførsel». MID omfatter ikke varmefordelingsmålere.

Levetid
Leverandørene oppgir ca. 10 års teknisk og økonomisk levetid.



Figur 4 Prinsipp for radiatormåling (t.v.) (kilde: Ista) og eksempler på radiatormålere fra Ista, Brunata/Minol og Techem (t.h.)

Målernes egnethet for formålet
Varmefordelingsmålere vil kunne gi en god indikasjon på energibruk, og en fordeling mellom brukere i et bygg. Noen fordeler med målerne er:

- Rimelige
- Krever ikke inngrep i rørsystemet
- Sollys og andre varmekilder påvirker ikke målerstanden

Noen utfordringer med målerne er:

- Måler ikke reell energibruk i kWh. Måler kun den enkelte radiators andel av kostnaden definert som radiatorvarme, og det kan derfor være vanskelig å forstå prinsippet.
- Målemetoden stiller høye krav til vedlikehold av varmeanlegget (lufting og rensing).
- Radiatorkraner som lekker vil gi ufrivillig energibruk.

Når en måler først er montert på en radiator og er programmert til denne radiatoren, vil man bli avregnet som om hele radiatoren avgir varme, selv om deler av radiatoren er fylt med skitt eller luft, gitt at temperaturføleren registrerer varmt vann der denne er plassert.

Det er også her viktig at radiatoren identifiseres korrekt, og at måleren installeres og programmeres riktig. Det stiller krav til kompetanse. Målerne er utstyrt med algoritmer som tar høyde for manipulasjon osv., samt registrerer forsøk på manipulasjon eller avmontering.

2.1.3 Varmtvannsmålere

For å måle forbruket av varmt tappevann individuelt, måler man vanligvis vannmengden varmt tappevann for hver boenhet, og fordeler det totale varmtvannsforbruket (i kWh) ut fra undermålingene.
Vannmålere har tradisjonelt vært mekaniske vingehjulsmålere, hovedsakelig på grunn av robusthet og lav kostnad. Det er fremdeles den vanligste teknologien som installeres for varmtvannsmåling i leilighetsbygg. Ettersom automatisk måleravlesning er en svært viktig komponent ved individuell måling, utstyres målerne med en kommunikasjonsmodul.

I dag selges det imidlertid en økende andel ultralydmålere til måling av varmt og kaldt forbruksvann. En fordel med disse er at trykktapet er mindre, og målenøyaktigheten bedre.
Både vingehjulsmålere og ultralydsmålere finnes som MID-godkjente varmtvannsmålere.



Figur 5 Noen ulike typer enkeltstråle vingehjulsmålere

Nøyaktighet
I henhold til MID er tillatt feilvisning +/- 3 % ved høy vannmengde og +/- 5 % ved lav vannmengde (Lovdata, FOR-2007-12-21-1745 Forskrift om krav til vannmålere, 2008). I følge leverandørene viser tester fortsatt tilfredsstillende nøyaktighet 8-10 år i drift.

Levetid
Vannkvaliteten har stor innvirkning på målernes levetid. I kalkholdig vann vil en enstrålet vingehjulsmåler etterhvert vise for lite. Ultralydsmålerne er i teorien upåvirket av belegg/utfelling, men ikke alltid i praksis. I Norge har vi imidlertid svært god vannkvalitet. 10 år regnes vanligvis som teknisk og økonomisk[2] levetid, med forutsetning om at måleren testes ved installasjon. Normalt er ikke varmtvannsmålerne konstruert for renovering.

Målernes egnethet for formålet
Noen av fordelene med vingehjulsmålere for individuell fordeling av varmtvannsforbruk er:

- Rimelige i innkjøp, sammenlignet med ultralydmålere. Kostnadsforskjellen er fremdeles så stor at det hovedsakelig er vingehjulsmålere som velges.
- I kombinasjon med en «kontrollmåler» regnes de som et godt nok måleprinsipp for formålet.

Noen utfordringer er:

- Måler vannmengde ved hjelp av bevegelige deler, noe som gjør at de er mer utsatt for slitasje enn statiske målere.
- Feilinstallasjon

[2] Den økonomiske levetiden bestemmes trolig av hvor moderne kommunikasjonen mellom måler og avlesningsenhet er etter endt driftstid, mer enn av måleteknisk kvalitet (Boverket, 2014)

- Etterinstallasjon i eksisterende bygg kan være krevende
- Manglende tilbakeslagsventiler i anlegget
- Manglende gjennomspyling av anlegg
- Tar ikke hensyn til temperaturen på vannet som måles

I likhet med energimålere, gjøres det ofte feil i forbindelse med installasjon av varmtvannsmålere. En vanlig installasjonsfeil er at tappevannsmåleren monteres i sirkulasjonskretsen (VVC). Ofte kan det være vanskelig å få plass til målerne, nettopp på grunn av VVC.

En MID-godkjent vannmåler skal måle og registrere alt vannvolum som passerer den, uavhengig av vanntemperatur. Dersom vanntemperaturen ikke er tilstrekkelig høy når vannet kommer ut av kranen (på grunn av lange føringsveier eller dårlig varmtvannsirkulasjon), vil man også måtte betale for varmtvann som man ikke bruker, men lar renne i påvente av å få ønsket temperatur (Boverket, 2014).

2.2 Måleravlesning og innsamling av data

For at målinger skal ha en nytteverdi må målerdata samles inn og registreres. Tradisjonelt har måleravlesing blitt utført lokalt, enten manuelt eller elektronisk. I dag tilrettelegges de fleste målerne for trådløs fjernavlesing.

2.2.1 Fjernavlesning

Ved fjernavlesning installeres en sentral innsamlingsenhet (master) i bygget. Denne kan være batteridrevet eller ha strømtilkobling. Innsamlingsenheten sender oppsamlet målerdata til en server hos målerselskapet. Avhengig av hvilken nøyaktighet man ønsker, kan innsamlingsenheten sende verdiene med ulikt intervall, for eksempel sende døgnverdier for alle målerne én gang per uke.

Mellom målerne og innsamlingsenheten dras enten M-bus kabel, eller så benyttes trådløs overføring. M-bus er en standardisert kommunikasjonsprotokoll (EN 13757). Løsningen med kablet M-bus benyttes primært i nybygg med sentrale forsyningspunkt, for vann- og energimålere. Fordelen er at innsamlingen av måledata blir svært stabil. Ulempen er at det ofte er dyrere enn trådløse systemer. Det benyttes svært sjeldent i eksisterende bygg på grunn av kostnadene ved å trekke kabler.

Trådløs avlesing krever målere med integrert radiosender. Trådløs overføring benyttes alltid for radiatormålere, men er også vanlig for vann- og energimålere. De fleste målerne er batteridrevne, og krever ikke strømforsyning. Radiosignalene fra målerne sendes til lokale radioinnsamlere, også kalt konsentratorer, som hjelper til med innsamlingen. Hvor mange konsentratorer det er behov for avhenger av antall målepunkter og bygningsmassens utforming.

Fjernavlesing kan gjøres ved hjelp av ulike kommunikasjonsprotokoller. Standarden i markedet er trådløs M-bus (OMS-standarden), men det benyttes også andre protokoller som f.eks. radiosender med en gitt frekvens. Det er i teorien også mulig å benytte AMS strømmålerne som innsamlingspunkt, men det er ikke vanlig å tilby dette i dag.

Fordelen med OMS (Open Metering Standard) er at det er en åpen teknologi, det vil si at flere leverandører kan lese av målingene. Dersom en kunde ønsker å bytte leverandør av måletjenesten er det en fordel om man ikke dermed også må installere nytt måleutstyr. Med åpne løsninger unngår man å binde seg til én leverandør (såkalte «innlåsningseffekter»).

En del målere er kryptert, det vil si at for å kunne lese av måleren trenger man målerens individuelle krypteringsnøkkel. I Norge er det per i dag ikke krav til kryptering, men andre land har krav til dette i henhold til Personvernforordningen (GDPR). Noen av leverandørene benytter egne protokoller for trådløs avlesning og kryptering. Det vil si at dersom man ønsker å bytte leverandør av måletjenesten, kan det bety at man må installere nytt måleutstyr. I Danmark er det lovbestemt at leverandører med slike systemer må forsyne ny leverandør med måledata, dersom kunden vil bytte leverandør. I Norge løses det ofte med en tilsvarende løsning i en klausul i kontrakten. Alternativt kan man sørge for å ha system for utlevering av krypteringsnøkler dersom kunden for eksempel ønsker å skifte leverandør, for eksempel at de inngår i FDV-dokumentasjonen.

OMS har noen begrensninger på blant annet rekkevidde. I nybygg testes ofte radiosignaler før beboerne har flyttet inn. Dermed får man ikke tatt hensyn til hvordan plassering av kjøleskap osv. påvirker radiosignalene, og det kan bli behov for å installere flere signalforsterkere.

For å unngå å ha flere innsamlingsenheter i bygg der radiosignalene risikerer å blokkeres finnes det systemer som utnytter hver måler som «forsterker», det vil si at hver måler kan ta imot og sende videre data fra andre målere. Det gir økt rekkevidde.

Et nytt nettverkssystem som noen av leverandørene nevner kan bli aktuelt fremover, er LoRaWAN. Det er allerede godt etablert i andre land. I Norge har Lyse Fiber bygd ut et nettverk som de tester, også for måleravlesning. Det oppnås svært stor rekkevidde og tydelig åpenhet. I tillegg er det mange andre produkter i ulike markeder som kan benytte dette nettverket. Det er forventet at kostnaden på innsamlingsutstyret vil gå drastisk ned dersom dette tas i bruk (Iversen, 2019).

2.2.2 Lokal avlesning (Walk-by-løsning)

Noen leverandører tilbyr en forenklet løsning («walk-by-løsning») som baserer seg på fjernavlesing ved hjelp av en håndholdt mottaker. Den håndholdte mottakeren mottar signaler fra de ulike radioinnsamlerne, og tar i praksis over rollen til master innsamleren. Fordelen med manuell avlesning er at man slipper å betale for datainnsamlingsutstyret ved installasjon. Ulempen er at det blir dyrere å samle inn dataene, ettersom man må reise ut på plass fysisk. Det gir en betydelig merkostnad dersom man ønsker regelmessige avlesninger. Dette var en vanlig løsning tidligere, og en del bygg har fortsatt målere uten mulighet for fjernavlesning i drift. Disse installeres imidlertid sjeldent i dag, og er ikke omtalt videre her.

2.3 Avregning og fakturering

Basert på måledata og anleggets totale fyringskostnader lages et fordelingsregnskap. Totale fyringskostnader vil si anleggets direkte energikostnader (fjernvarme, strøm til oppvarming osv.) og faste kostnader til drift og vedlikehold av varmeanlegget. Her inngår også kostnader for måletjenesten og eventuelt forretningsførers påslag.
I fordelingsregnskapet skal kostnadene fordeles på fakturamottakerne. Dersom man ikke har individuell måling benyttes vanligvis en fast fordelingsnøkkel for å fordele alle kostnadene, for eksempel eierbrøk, boareal (mest vanlig) eller radiatorandel.

Med individuell måling er det vanlig at en andel av kostnadene (f.eks. 30%) fordeles etter en fast fordelingsnøkkel, f.eks. boareal, og resten av kostnadene (70%) fordeles etter målt energibruk. Andelen av kostnadene med fast fordeling skal tilsvare de kostnadene som ikke avhenger av den enkeltes energibruk, dvs. vedlikehold av fellesanlegget, varmetap osv. I tillegg kan man si at man betaler for en «grunnvarme» i bygningen. Det er likevel viktig for motivasjonen for energisparing at andelen som fordeles etter energibruk ikke blir for lav. Andelen av kostnadene som fordeles etter faste og varierende fordelingsnøkler, er i mange land definert i lovverket (JRC Technical reports, 2017).

I noen land benyttes også korreksjonsfaktorer for «utsatt beliggenhet». Det vil si at man får reduserte kostnader hvis man bor øverst/ytterst i en boligblokk. Det er ikke vanlig å benytte slike korreksjonsfaktorer i Norge. En grunn til det kan være den høye andelen selveide leiligheter i Norge, og at det tradisjonelt har vært vanlig å forvente et noe høyere energibruk ved kjøp av en «utsatt» leilighet enn en leilighet midt i bygget. Slike leiligheter har ofte andre kvaliteter som kompenserer, for eksempel flere vinduer og utsikt.

Fordelingsregnskapet brukes videre som underlag for fakturering. Fakturering av den enkelte seksjon/leilighet gjøres vanligvis av forretningsfører, fjernvarmeselskapet, eller av underselskaper av fjernvarmeselskapene, men kan også gjøres av måleselskaper.
Det vanligste i dag er at man har avregning (årlig, halvårlig eller kvartalsvis), og betaler inn et a-konto-beløp (ofte flatt) hver måned. A-konto beløpet inngår ofte i fellesutgiftene, som er et stipulert beløp for fyringsavgiftene. Så foretas en årlig avregning av fjorårets varmebruk og totale fyringsutgifter til sameiet/borettslaget. Den enkelte får da tilbakebetalt et beløp eller en faktura på resterende.

Flere aktører tilbyr også månedlig avregning og fakturering. Det gir bedre kontroll på energibruk og kostnader, og motiverer trolig til mer energisparing (Interconsult, 2001). Det forutsetter at fakturaen er tydelig og lett å forstå.

2.4 Energioppfølging

De fleste typer målere har innebygd display hvor man får informasjon om (den relative) målerverdien. I tillegg til dagens aktuelle målerverdi kan man hente informasjon om akkumulert energibruk over en tidsperiode.
Mange leverandører tilbyr en kundeportal på nett eller en mobil app, hvor kunden kan logge inn og følge med på egen energibruk. Kunden får vanligvis tilgang til dagsverdier som oppdateres ukentlig, helt ned på radiatornivå eller per liter varmtvann. Ofte kan man sammenligne egen energibruk med snittbruken til bygget, og egen bruk for tilsvarende periode forrige år.
Dersom man har installert radiatormålere ser man typisk antall «avgitte varmeenheter» i kundeportalen, som en relativ andel av totalen. Fordelen er at man med radiatormålere også kan sammenligne energibruken sin rom for rom.

Brukerportalene tilpasses etter det man logger inn på, slik at man kan tenke seg løsninger hvor energibruken vises på en informasjonsskjerm i hver leilighet. Det er mulig å få døgnverdiene daglig, mot en ekstrakostnad. Dette er likevel ikke en vanlig løsning i dag. Leverandørene oppgir at beboerportalene hovedsakelig besøkes rett etter avregning, men er lite brukt ellers i året.

Tradisjonelle «energioppfølgingssystem» benyttes vanligvis på bygningsnivå, og primært for næringsbygg.



Figur 6 Eksempler på skjermbilder fra kundeportaler for energioppfølging

3 Hvordan måle varme og kjøling individuelt?

Hvordan totalt energibruk og individuell fordeling av termisk energi skal måles i et bygg er bestemt av flere faktorer. Blant annet bygningskategori og bruk, byggets alder og utforming og rørtekniske anlegg.

I alle tilfeller er en forutsetning for god og riktig måling, at byggets varme- eller kjøleanlegg fungerer bra. Det vil si at man har kontroll på vannkvaliteten, at anlegget er innregulert, har fungerende tilbakeslagsventiler, termostatventiler osv.

Uansett om det installeres radiatormålere, energimålere eller vannmålere for hver enhet, anbefales det å installere en måler i hovedfordelingen dersom dette ikke finnes fra før («kontrollmåler»). Kontrollmåleren brukes for å bestemme avviket mellom total energibruk og individuell energibruk. Ved felles varmtvannsbereder kan kontrollmåleren være måling av strømtilførselen. Kontrollmåleren gir løpende informasjon om utviklingen på total energibruk til oppvarming og tappevannsberedning for

bygget. Den kan også gi informasjon til et eventuelt energioppfølgingssystem. For nybygg er det krav i TEK om hovedmålere for fordeling av total energibruk til varme, varmt tappevann og kjøling.
Det er også hensiktsmessig å samtidig installere målere på vanntilførsel for både varme- og varmtvannsanlegget, dersom det ikke er installert, for å kunne oppdage lekkasjer.

3.1 Individuell måling i næringsbygg

For boligbygg kan man gå ut fra at individuell måling i de fleste tilfeller er aktuelt og teknisk gjennomførbart, enten med energimålere, eller med radiatormålere.

Man kan forvente at det er et potensial for energisparing også i næringsbygg, hvor ulike seksjoner har felles varme- og kjøleanlegg. Likevel er det noen utfordringer knyttet til individuell måling i disse bygningene, som antageligvis er årsaken til at individuell måling i næringsbygg er lite utbredt i dag.

Type virksomhet i et næringsbygg er avgjørende for om individuell måling er relevant. Det viktigste er at det er teknisk gjennomførbart, at sluttbrukeren har en reell mulighet til å påvirke energibruket, og at energibruken varierer så mye mellom enhetene at det har en hensikt å fordele det.
Et eksempel på et bygg hvor sluttbrukeren ikke har en reell mulighet til å påvirke energibruket kan være en hotellgjest som ikke oppholder seg i lokalene over lengre tid, eller institusjoner med barn, syke osv. som ikke har noen reell påvirkningskraft på energibruket (Empirica GmbH - Communication and Technology Research, 2016).

Det er trolig kontorbygg og forretningsbygg som er mest aktuelle for individuell måling av varme og kjøling. Nye kontor- og forretningsbygg i dag er som regel komplekse, fleksible bygg. Ofte er det ikke bestemt hvilke leietakere som skal bruke arealene i bygget ved tidspunktet for bygging. I tillegg endres bruken av bygget over årene, med korte leiekontrakter. Det kan derfor være vanskelig å planlegge for individuell måling, og det kreves skreddersydde løsninger. Noe mer fleksibelt er det da med radiatormålere, hvor man relativt enkelt i fordelingsregnskapet kan tilpasse hvilke leietakere som tilhører de respektive radiatorene. Det finnes eksempler på kontorbygg hvor dette gjøres i dag.

Når det gjelder forbruk av tappevann i kontorbygg, har det sjeldent noe hensikt å måle energien individuelt for ulike leietakere, ettersom forbruket normalt er lavt og ikke varierer nevneverdig mellom brukerne.

Det installeres individuell måling av termisk energi i noen kjøpesentre, og i noen forretningsbygg med areotempere over inngangsdøren til de ulike butikkene. Blant annet ble Fornebu Senter bygget med individuell måling av vann og energi for alle butikker og alle varmekurser, for å oppnå BREEAM Outstanding.

I kombinasjonsbygg (næring/bolig) vil det være naturlig å skille ut næringsseksjonen med egen måler. Dersom det er flere næringsseksjoner, og man kan forvente stor forskjell i energibruk, bør det planlegges for individuell måling. For eksempel har restauranter og frisører større forbruk av varmt forbruksvann enn f.eks. butikklokaler.

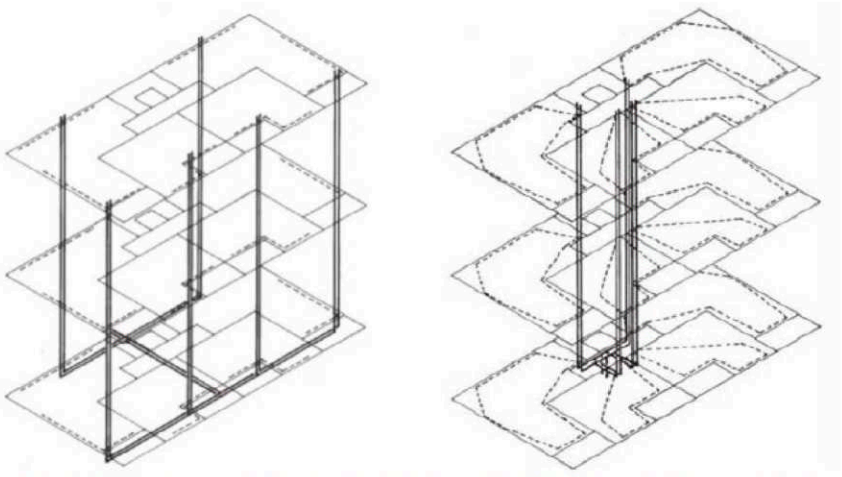
3.2 Bygg- og rørtekniske forhold

3.2.1 Varme og varmt tappevann

Varmeanlegget avhenger ofte av alderen på bygget, men ikke alltid. I bygninger i Norge har man tradisjonelt konstruert rørsystemer for vannbåren varme med hovedfordelinger i underetasjen, og vertikale stigeledninger til én, eller en gruppe radiatorer i hvert plan («fasadefordeling»). Det samme prinsippet gjelder for varmt tappevann som ofte forsynes fra et sentralt beredersystem. Det finnes ikke statistikk i Norge på andelen bygg med denne typen røranlegg, men i Sverige er andelen ca. 78 % av bygg med vannbårent anlegg (Boverket, 2015). Det er trolig en tilsvarende andel i Norge.
Årsaken til at det ble bygget rør i fasaden er at det totalt sett blir færre rørlengder og noe billigere enn alternative rørføringer.

I de fleste tilfeller hvor det er flere enn ett rørinntak til hver leilighet, er det ikke kostnadseffektivt å installere energimålere (Empirica GmbH - Communication and Technology Research, 2016). Da er det mer aktuelt å benytte radiatormålere, som ikke krever inngrep i rørinstallasjonene men monteres rett på radiatorene. Dersom det er flere varmtvannsinnløp til en leilighet, er det ikke noe tilsvarende alternativ som benyttes i dag, og det må installeres vannmåler for hvert rørinnløp.

Alternativet til fasadefordeling er at rørnettet er utformet med sentraliserte stigerør («kjernefordeling»), slik at hver boenhet/næringsseksjon er skilt ut rørteknisk. Dermed kan hver enhet måles med én måler for henholdsvis varme og varmt tappevann, og måleren plasseres ved enhetens hovedinntak. Dette er den vanligste løsningen for boliger med vannbåren gulvvarme, og velges ofte der man ønsker skjulte rørføringer med en felles teknisk sjakt. Dette er særlig aktuelt ved nybygging, men omfanget i Norge er uvisst.



Figur 7 Fasadefordeling (t.v.) og sentraliserte stigeledninger (t.h.) (VTT Technical Research Centre of Finland, 2017)

Dersom både varme og varmtvann kommer inn i leiligheten gjennom samme rør, kan man vurdere om det er tilstrekkelig med én felles måler, for å redusere installasjonskostnadene.

Også for bygg hvor hver boenhet eller næringsseksjon er skilt ut rørteknisk, kan det bli kostbart å etterinstallere energimålere. Det gjelder for eksempel dersom det ikke er tilstrekkelig plass til måleren i hovedrøret, slik at man likevel må sette inn flere målere etter forgreiningen der det er plass, eller bygge om røret. Det kan også i noen tilfeller være vanskelig tilkomst.

I tillegg til byggets røranlegg kan det være andre forhold som gjør installasjonen uforholdsmessig kostbar. For eksempel kan det være forhold knyttet til byggets utforming (mye betong og armering) som gjør fjernavlesning krevende.

3.2.2 Kjøleanlegg

Mange kontorbygg benytter komfortkjøling for å skape et behagelig inneklima. Kjøling leveres enten som fjernkjøling eller lokalt produsert. Det vanligste i dag er å kjøle rommene via ventilasjonsanlegget, enten via tilluften eller gjennom kjølebaffler. Til kjølebafflene er det tilkoblet rør med kaldt vann på samme måte som varmt vann tilkobles radiatorene. Systemet anvendes både for adskilte kontormoduler og for åpne kontorlandskap. Det er teoretisk mulig å måle komfortkjøling, men ettersom kjøling ofte produseres og distribueres fra et felles system kreves måleutstyr for hvert tilførselspunkt (Boverket, 2014).

Klimasystem for oppvarming og komfortkjøling i næringsbygg er kompliserte og varierende, slik at det er vanskelig å uttale seg like generelt om mulighetene for individuell måling som man kan gjøre for varme og varmtvann i boligbygg.

Etterspørselen etter komfortkjøling i leiligheter øker noe, men er foreløpig kun installert i et lite antall bygg. Kjøling for boligbygg er heller ikke medtatt i TEK. Det finnes noen få eksempler på boligblokker med individuell måling av kjøling. Der kjøling leveres fra sentraliserte ventilasjonsløsninger, blir det krevende å få til individuell måling.

3.3 Trender fremover

Fremover vil det komme nye energitekniske løsninger som kan påvirke hvordan termisk energi skal måles. Det skjer også mye når det gjelder instrumentering, IoT (tingenes internett) og «big data» som kan påvirke bildet for individuell energimåling.

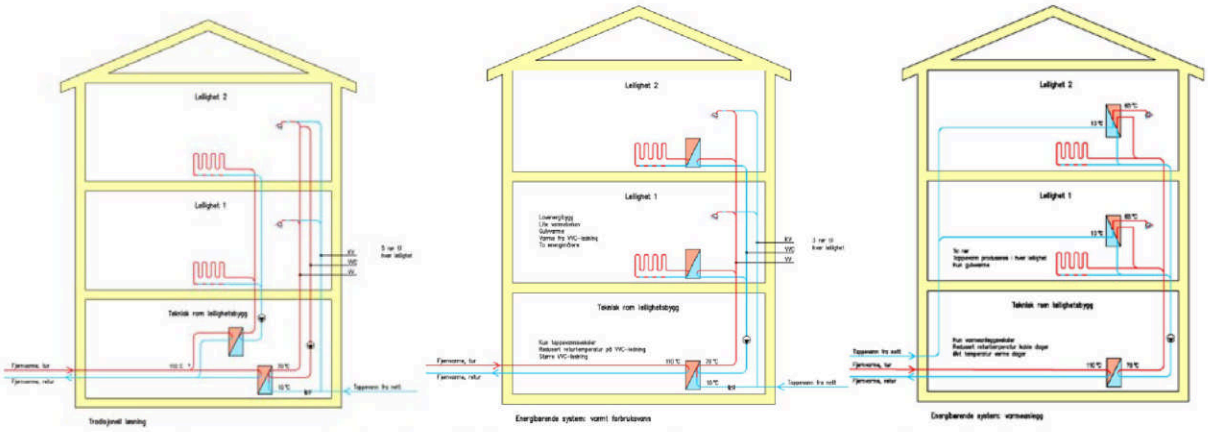
Eksempler på nye løsninger og trender relatert til ventilasjon som kan påvirke individuell energimåling er:

- «Naturlig» ventilasjon der ventilasjonsaggregatet fjernes helt. Dette forenkler byggets energisystem, og gjør det enklere å få til individuell måling.
- All romtemperering skjer via ventilasjonsluften (foreløpig kun i kontorbygg). Dette kan gjøre det utfordrende med individuell måling, der det er sentraliserte ettervarme- og kjøleaggregat.
- Sonestyring/behovsstyring av ventilasjon til et rom, eller område i et kontorlandskap, basert på luftmåling eller bevegelsessensor osv. Dette kan på sikt åpne opp for større grad av indikativ individuell energimåling, ved at man kobler det opp mot sentralisert registrering av måle- og reguleringsdata.

Når det gjelder varmedistribusjon er én trend overgang fra tradisjonelle 5-rørsystem til forenklede 3-rørsystem. Forskjellen på rørsystemene er vist i Figur 8.

I 5-rørsystem har man 5 rør inn til hver leilighet; tur- og retur for varmeanlegget, samt kaldtvann, varmtvann og varmtvannssirkulasjon. Forenklede, såkalte 3-rørsystem, kan bygges på to måter;

1. Varmtvann-, varmtvannssirkulasjon- og kaldtvannsrør, samt veksling til varme lokalt.
2. Kun tur- og retur for varmeanlegget og kaldtvannsrør, samt veksling til varmt tappevann lokalt[3]



Figur 8 Tradisjonelt 5-rørsystem (t.v.) og forenklede 3-rørsystem med varmtvann som energibærer (midten) og varme som energibærer (t.h.) (Kilde: Statkraft Varme)

De forenklede systemene er velegnet for individuell energimåling, da vekslerskap på leilighetsnivå kan prefabrikkeres med måler. Det gjør det også mulig å måle varme og varmtvann til en leilighet med én energimåler. Dersom man skal ha separat måling av varme og varmtvann i trerørssystem er det spesielt viktig at målerne plasseres riktig.

En annen trend er at nye bygg blir «smartere», og det blir vanligere med integrerte systemer der alt måles og reguleres lokalt for hver enkelt beboer eller leietager. Både instrumentering og det å samle inn og behandle data blir billigere, ettersom produksjonsvolumene øker. Det vil bidra til at individuell energimåling ikke bare blir en mulighet, men antageligvis blir standard utfra ønsket om at alt skal kunne styres. Det forventes at nødvendig teknologi og tjenester vil bli rimeligere over tid, ettersom det integreres i annen «smart-hus-teknologi».

4 Individuell måling og fakturering i Norge

4.1 Utbredelse av individuell måling

Det foreligger ikke statistikk på utbredelsen av individuell måling av varme og kjøling i Norge. Leverandørene ser på individuell måling som aktuelt i husholdninger med 4 boenheter eller flere, og SSB oppgir totalt ca. 900 000 boliger i boligblokker, i rekkehus og småhus (SSB, 2018). Leverandørene anslår at omtrent 400-600 000 av disse har fjernvarme/vannbårne varmeanlegg, og dermed er aktuelle for individuell måling. Basert på antall leiligheter de største leverandørene oppgir at de måler i dag, kan man anta at i overkant av 80 000, eller 10-20 % av de aktuelle boligene, har individuell måling av varme og varmt tappevann. Det er ikke fremskaffet tall på utbredelsen av kjøling i

[3] Om regelen om maksimal turtemperatur for varmedistribusjon beholdes som den er i TEK17, vil antageligvis varmt tappevannsdistribuert varme vil bli den vanligste trerørsløsningen i Norge. Maksimal tillatt turtemperatur på 55 °C på varmesløyfen blir for lavt for oppvarming av varmt tappevann lokalt, med mindre det installeres sentralisert legionellasikring.

boligbygg, men det er få som bygges med dette i dag. Det er heller ikke funnet tall på utbredelsen av individuell måling av varme og kjøling i næringsbygg, men det er heller ikke vanlig i dag.
I dag bygges en økende andel boligbygg tilrettelagt for individuell måling. I noen tilfeller er det kommunene som setter kravet i reguleringsplanene. Også boligutbyggerne ser at det etterspørres og tar det med i kravspesifikasjonene. Det er likevel stor forskjell i hvordan det spesifiseres, og det tas ikke alltid hensyn til driften. Også fjernvarmeselskapene opplever økt etterspørsel etter individuell måling og mange ser på løsninger for å kunne tilby dette.

Sammenlignet med mange andre Europeiske land er utbredelsen av individuell måling i boligmarkedet lav. Noen av årsakene til det kan være mye strøm til oppvarming, lave energipriser og kraftig vekst i fjernvarme først i senere tid.

4.2 Marked

Markedet for individuell måling i Norge er relativt godt dekket med tilbydere. Ista, Techem og Minol er i dag internasjonale konsern som er godt etablert i Norge. I tillegg har noen av energiselskapene etablert seg med denne tjenesten som f. eks Lyse med Smartly og BKK med BKK Energitjenester. Ista og Techem har anslagsvis 30-40 % markedsandel hver i Norge. BKK Energitjenester og Minol er henholdsvis tredje og fjerde største aktør.

Mange av leverandørene tilbyr pakkeløsninger med innsamling av måledata og fordeling. Noen har egenproduserte målere og andre bruker underleverandører. Leverandørene tilbyr ulike systemer for innsamling og behandling av data, med blant annet varierende grad av kryptering og åpenhet. Noen av leverandørene foretrekker trådløs kommunikasjon internt i bygget, mens andre foretrekker kablet. Det varierer også hvor mye «ansvar» leverandørene tar for måleranlegget og kvalitetssikring av måledata.

4.2.1 Leverandører

Nedenfor er noen av leverandørene som tilbyr varme- og kjølemålere, samt digitaliserte avlesning- og avregningstjenester kort beskrevet:

- Ista er opprinnelig et dansk-tysk selskap med 110 års historie, og avdelinger i 24 land, som utarbeider fordelingsregnskap for mer enn 12 millioner leiligheter. Ista var et av de første måleselskapene som etablerte seg i Norge.
- Techem AS er et tysk selskap, etablert i 1952, med avdelinger i 22 land, og over 50 millioner målere fordelt på 11 millioner leiligheter i Europa. Techem har hatt norsk avdeling siden starten av 2000-tallet, og overtok det norsk-svenske selskapet Inergi i 2014.
- Minol er et tysk selskap, med 50 års historie. I Tyskland tar de hånd om fordelingsmåling i over 1,4 millioner boliger. Minol overtok danskeide Brunata i 2018.
- BKK Energitjenester er datterselskap av BKK, og har levert tjenester for individuell måling av termisk energi siden 2001. I tillegg til å måle energibruk, mottar, kontrollerer og betaler BKK Energitjenester fakturaene fra energileverandørene og fordeler energikostnadene til hver enkelt beboer på en faktura.
- SMARTLY er et datterselskap i Lyse-konsernet, som ble etablert i 2012. Smartly tilbyr primært leieavtaler til nybygg på utstyr som inkluderer prosjektering, installasjon, drift, månedlig avlesning og fakturering, typisk over en tiårsperiode.
- MeterTech er et underselskap av norske Powel og leverer primært måletjenester til fjernvarmeselskaper. De tilbyr i tillegg til salg, installasjon og drift av målere, også kontroll og stikkprøvetesting av målere.

Andre leverandører er blant annet de rene utstyrsleverandører som Kamstrup, Landis+Gyr og Elvaco. I tillegg er det en del leverandører av energioppfølgingssystem som Entro, Evotek og Cebyc. Disse leverer først og fremst tjenester for næringsbygg, og men har kun et begrenset antall næringskunder med individuell måling og fakturering av varme og kjøling.

4.2.2 Fjernvarmeselskaper

Det tradisjonelle grensesnittet til fjernvarmeselskapene er ett leveransepunkt per bygg, for eksempel til en boligblokk. For kunder med fjernvarme (eller fjernkjøling) har normalt fjernvarmeleverandøren leveransen frem til en sentral varmeveksler ved bygget. Byggets videre rørtekniske anlegg eies og driftes av bygget.

Fjernvarmeselskapene opplever ofte at kundene etterspør løsninger for hvordan de skal fordele fjernvarmekostnadene. Det har ført til at flere av selskapene nå ser på muligheten for å tilby alternative grensesnitt, enten ved å måle og fakturere den enkelte boenhet/næringsseksjon eller ved å ta over ansvaret for sekundæranlegget, og drifte dette.

Mange fjernvarmeselskaper har private kunder de fakturerer, for eksempel eneboliger, men det er få som fakturerer kunder på leilighetsnivå i dag. Et av selskapene som har hatt individuell måling av leilighetskunder i noen år, for 6-7 leilighetsbygg, er Agder Energi Varme. Imidlertid er de nå i ferd med å fase ut tilbudet, blant annet fordi det ble krevende å administrere (Carsten, 2019).

Fortum Oslo Varme, Akershus Energi Varme og Statkraft Varme er noen av fjernvarmeselskapene som er i gang med prøveprosjekter på individuell måling i leilighetsbygg for å samle erfaringer.
Fortum Oslo Varme har installert målere i et leilighetsbygg som skal tas i bruk høsten 2019 (Medle, 2019). Akershus Energi Varme har en avtale med et sameie hvor de tester ut individuell måling i samarbeid med en leverandør. Statkraft Varme har begynt å tilby individuell måling, men foreløpig kun til boligbygg med trerørssystem og separat tappevannsveksler i hver leilighet (Weidenhaijn, 2019).

Fordeler

En fordel med at fjernvarmeselskapene tilbyr individuell måling og fakturering er at fjernvarme da blir et mer helhetlig produkt for kundene. Fjernvarmeselskapene vil også kunne få økt informasjon og kontroll med sekundæranleggene. Måledata kan gi grunnlag for driftsforbedringer, effektstyring osv. I tillegg kan de identifisere kunder med dårlig avkjøling/oppvarming og gjøre tiltak. For at det skal fungere må man ha en god modell, og dette arbeides det med (Mellvang-Berg, 2019).

Ulemper

Mange fjernvarmeselskap har relativt små driftsorganisasjoner, og en stor økning i antall målepunkt/fakturamottakere kan være krevende å administrere. Det er antageligvis hensiktsmessig å inngå avtaler med leverandører av måletjenester, fremfor å utvikle egne systemer.

Ved å tilby fakturering per leilighet, men ikke formelt ta ansvar for sekundærnettet, vil kundene trolig likevel tenke at de gjør det. Mange bygg har dårlig drift av varmeanlegg, dårlig vannkvalitet osv., noe som kan gi store avvik mellom summen av individuell energibruk og fellesbruk som er vanskelig for kundene å forstå.

Individuell måling vil trolig gi et økt antall henvendelser fra «ukyndige» kunder, og større behov for driftspersonell, uten at energisalget nødvendigvis blir større. Fortrinnsvis ønsker fjernvarmeselskapene tilgang til måleren, men det krever at teknisk skap er plassert utenfor leiligheten, noe som kan være vanskelig å få til.

Individuell måling medfører økte installasjonskostnader for fjernvarmeselskapene. For å få ned installasjonskostnadene, bør man vurdere om det er tilstrekkelig at varme og varmtvann måles med samme måler, i bygg hvor dette er mulig. Det vil trolig ikke redusere potensialet for energibesparelse, ettersom man uansett kun betaler for egen energibruk.

4.2.3 Utbyggere

De første boligbyggerlagene som installerte individuell måling erfarte at måleutstyret var upålitelig og at beboerne hadde liten tillitt til målerne og avregningen. I dag er de fleste enige om at teknologien har blitt betraktelig bedre, og at målingene nå er til å stole på. At de fleste nye systemer som leveres kan fjernavleses, gjør også at det blir mindre arbeid med datainnsamling. Noen har imidlertid hatt dårlige erfaringer med blant annet feilinstallasjoner, og påfølgende store uforutsette kostnader.

Boligbyggerlagene i Norge har tradisjonelt vært nøytrale eller positive til individuell varmemåling. Flere av dem har inngått rammeavtaler med målerleverandører og tilbyr en helhetlig løsning for beboerne med måling, avregning og fakturering. Boligbyggerlagene i Trondheim (TOBB) og Bergen (BOB) installerer individuell måling i alle nye prosjekter, da de opplever at det etterspørres av beboerne. Det etterinstalleres også radiatormålere i en del eksisterende bygg uten måling. Både BOB og TOBB samarbeider i dag med leverandører av måletjenester, og tilbyr en månedlig fakturering og installasjonskostnader på nedbetaling.

BOB erfarer at individuell måling synliggjør avviket mellom total energibruk og summen av leilighetenes energibruk (som i stor grad skyldes varmetapet i røranlegget), og at dette kan være i størrelsesorden 25-40 %, også for helt nye anlegg. Det er en utfordring å forklare beboerne, samt at fakturaene ikke alltid er helt forståelige.

4.3 Individuell måling i andre land

I Europa har flere land i dag påbud om individuell måling og avregning av energibruk. Danmark og Tyskland har lange tradisjoner for individuell måling og har hatt lovkrav siden henholdsvis 1999 og 1984. I Sverige og Finland er det i dag ingen lov som regulerer individuell måling og avregning av varme, og varme og varmtvannsforbruk inngår som oftest i husleien.

4.3.1 Sverige

I Sverige er fjernvarme den dominerende oppvarmingskilden av leilighetsbygg med over 90%. Det blir vanligere i Sverige å gå over til å måle og fakturere forbruk av kaldt- og varmtvann separat. Derimot er individuell måling og avregning av varme fortsatt svært uvanlig. Sverige har, som eneste land, utviklet en egen varmefordelingsmetode som kalles «komfortmåling», som er den vanligste måten å måle på. Metoden har en noe lavere investeringskostnad enn radiatormålere og energimålere. Det innebærer at man måler og avregner basert på temperaturen leiligheten har. For eksempel inngår 21°C i husleien, og om det basert på målingene viser seg at du har hatt det varmere, så betaler man ekstra for det. Fordelen er at målingen ikke påvirkes av leilighetens plassering i bygget, men ulempen er at man ikke tar hensyn til hvordan den målte temperaturen oppnås (om det f.eks. skjer ved vindusutlufting eller

ved solinnstråling) (Abrahamsson, 2012). I Sverige vektlegges «utsatt beliggenhet» mer enn i Norge, og det er vanlig at det kompenseres for dersom man bruker radiatormålere eller energimålere. Det kan skyldes at det er en stor andel utleieleiligheter og man har forventninger om at leilighetene skal ha like forutsetninger for varmebruk.

I Sverige er det vanligere med store private boligselskaper med utleievirksomhet, enn det er i Norge. Det har vært stor motstand fra de disse (HSB, SABO osv.) mot et eventuelt lovkrav om individuell måling. En årsak til det kan være at det blir gårdeierne som må bekoste målerne, men leietagerne som nyter godt av det. Sverige har strenge energikrav ved nybygg og har lavere energipriser enn mange andre land. De har derfor hatt lavere insentiv til individuell måling. Sveriges Boverket kom med omfattende rapporter i 2014 og 2015, samt oppfølgingsrapporter i 2017 og 2018. Alle utredningene konkluderer med at individuell måling generelt ikke er kostnadseffektivt og ikke bør innføres som lovkrav.

4.3.2 Finland

Også i Finland er over 90 % av alle leilighetsbygg tilknyttet fjernvarme. I likhet med Norge og Sverige har en stor andel av byggene varmeanlegg med stigerør i fasadene, og flere rørinntak per leilighet. Individuell måling av termisk energi er svært uvanlig i dag, og radiatormålere er kun installert i et fåtall utleieboliger. En finsk rapport fra 2017 hevdet at installasjon- og driftskostnader for individuell måling utgjorde alt fra 12 og helt opp til 109 % av energikostnadene for en leilighet, og dermed var uforholdsmessig dyrt. Det var lagt til grunn 15 % besparelse og 0 % kalkulasjonsrente. Videre ble det argumentert med at beboerne hadde liten påvirkningskraft på energibruk, at oppvarming var boligeiernes ansvar, at varmeanlegget uansett var utetemperaturregulert, at det ble urettferdig på grunn av noen leiligheters «utsatte beliggenhet», og at beboerne generelt hadde energieffektiv adferd fra før (VTT Technical Research Centre of Finland, 2017).

4.3.3 Danmark

I Danmark er ca. 64% av husstandene tilknyttet fjernvarme (Norsk Fjernvarme, 2017). Danmark har hatt lovkrav om installasjon av måleutstyr for individuell avregning siden 1999. Det er krav om individuell måling av strøm og varme i flerboligbygg, både for nybygg og eksisterende bygg. Når det gjelder varmt og kaldt forbruksvann, skal det ved nybygg forberedes for individuell måling, med passtykke og avstengningsventiler. Dersom over 50 % av leietakerne i et bygg ønsker dette skal det også innføres individuell måling av varmt og kaldt vann. Kostnadene ligger på byggeier. Danmark har ikke krav til individuell måling av kjøling, eller krav om individuell måling i næringsbygg. I Danmark er det også krav om at minst 40 % av varmekostnadene skal fordeles basert på målt varmebruk. Resterende energibruk antas å gå til oppvarming av fellesarealer, distribusjon og oppvarming av varmtvann. I tillegg benytter de ulike korreksjonsfaktorer for å hensynta «utsatt beliggenhet» og varmetap. Danmark har også regler for bygg som unntas fra kravet. I dag anvendes ca. 85 % radiatormålere, og 15 % energimålere, som primært installeres i nybygg (Abrahamsson, 2012).

4.3.4 Tyskland

I Tyskland står fjernvarme for ca. 14% av boligoppvarmingen, mens olje og gass er fremdeles svært utbredt (Euroheat & Power, 2017). Siden 1984 har det vært påbudt med måling av varme, samt varmt- og kaldtvann for hver leilighet separat. Minst 50 % og maksimalt 70 % av varmekostnadene skal fordeles etter målt energibruk, og resten skal fordeles basert på areal. Det er også krav til at alle radiatorventiler skal være utstyrt med termostatventiler. I Tyskland er det mindre vanlig å kompensere for «utsatt beliggenhet». Også i Tyskland utgjør radiatormåling omtrent 85 %, mens energimålere står for de resterende 15 % (Abrahamsson, 2012).

5 Kostnader

Alle kostnader som oppgis i det følgende er **eks mva.**

5.1 Installasjonskostnader

Installasjonskostnadene består av kostnadene for utstyr og for installasjonsarbeider.

Kostnaden for installasjonsarbeidene varierer mye, avhengig om utstyret installeres under bygging, eller om det etterinstalleres. For eksempel kan merkostnaden ved å legge kablet M-bus kommunikasjon ved nybygg være relativt lav, mens det sjeldent gjøres for eksisterende bygg ettersom det blir svært kostbart. Da velges i stedet trådløs kommunikasjon.

Dersom man sender med vannmålere til prefabrikkering av bad for eksempel i Baltikum, kan man få montert målerne til en svært lav pris, og dette blir mer og mer utbredt. For et eksisterende bygg kan tilgangen til vannrøret eller vannrørene være svært kronglete og gjøre installasjonen uforholdsmessig dyr.

Kostnadene for målerne avhenger av valgt teknologi. For vannmålere kan man velge mellom rimelige vingehjulsmålere eller mer nøyaktige ultralydsmålere. Videre avhenger kostnadene for vann- og energimålere av vannmengden som skal måles. For de fleste leiligheter kan samme type måler benyttes, og kostnadene er derfor forutsigbare. For næringsbygg vil kostnaden for energimåleren variere avhengig av hvor store arealer som skal varmes opp eller kjøles ned, og det er derfor vanskelig å sette opp generelle enhetskostnader. Kostnadene ved individuell måling i næringsbygg må vurderes for hvert tilfelle.

Det anbefales å installere hovedmålere der det ikke finnes fra før. For nybygg er dette krav. For eksisterende bygg er det ikke en absolutt nødvendighet for individuell måling, men det anbefales sterkt ettersom det vil gi et mye mer helhetlig system, med mulighet for feilsøking.

Markedspriser avhenger av tidspunkt, innkjøper, størrelsen på ordren osv. Totalkostnadene avhenger også av om man kjøper direkte fra leverandører eller om det går via flere underleverandører som legger på påslag. I kostnadene under er det lagt vekt på leverandørenes estimater, og kostnadseffektiv installasjon.

Tabell 1 Installasjonskostnader, målere

Utstyr	Kun målere	Måler inkludert installasjon nybygg	Måler inkludert installasjon eksisterende bygg
Hovedmåler			
Energimåler, ultralyd	3 500 kr -10 000 kr	4 000 kr – 10 000 kr	10 000 kr – 30 000 kr
Individuelle målere			
Energimåler, ultralyd (varme eller kjøling)	900 kr – 2 000 kr	1 500 kr – 2 500 kr	2000 kr – 3 500 kr
Vannmåler, vingehjul	200 kr – 500 kr	700 kr – 1 500 kr	1200 kr – 3 500 kr
Vannmåler, ultralyd	900 kr – 2 000 kr	1 500 kr – 2 500 kr	2000 kr – 3 500 kr
Radiatormålere, per radiator	200 kr – 400 kr	200 kr – 400 kr	200 kr – 400 kr
Radiatormålere, per leilighet (3-5 stk)	600 kr – 2 000 kr	600 kr – 2 000 kr	600 kr – 2 000 kr

Kostnadene for innsamlingsutstyret er vist i Tabell 2.

Tabell 2 Installasjonskostnader innsamlingsutstyr

Utstyr	Kostnadsvariasjoner	Kommentar
M-bus kabling, nybygg	2-3 kr per meter[4]	Kun aktuelt for nybygg
Totale kostnader for sentral innsamlingsenhet inkl. installasjon	5 000 kr – 100 000 kr (normalt 7 000 kr – 20 000 kr)	Store variasjoner, svært avhengig av byggets størrelse, antall målepunkt, utforming osv.
Hver leilighets andel av kostnadene knyttet til måleravlesningsutstyr	150 kr – 800 kr	Per leilighet

Leilighetssentraler
Flere av fjernvarmeselskapene forutsetter egen veksler i hver leilighet, for å kunne tilby individuell måling. Kostnaden for leilighetssentralen er typisk i størrelsesorden 12 000 kr – 20 000 kr.

5.1.1 Kostnadseksempler

Vi har satt opp 8 kostnadseksempler for fullstendige løsninger for individuell måling. Selv om individuell måling av kjøling og individuell måling i næringsbygg er lite utbredt i dag er det tatt med ett kostnadseksempel også for dette (eksempel 8).

Nr	Type bygg	Måling av varme	Måling av varmtvann	Måling av kjøling	Investering per leilighet/seksjon
1	Nybygg, boligblokk, Kablet M-bus	Energimåler (ultralyd)	Vingehjuls-måler	-	2 900 kr – 4 500 kr
2	Nybygg, boligblokk, trådløs	Energimåler (ultralyd)	Vingehjuls-måler	-	2 700 kr – 3 900 kr
3	Nybygg, boligblokk, trådløs	Energimåler (ultralyd)	Vingehjuls-måler	Energimåler (ultralyd)	3 900 kr – 6000 kr
4	Nybygg, boligblokk, trådløs	-	Vingehjuls-måler	-	1 500 kr – 2 500 kr
5	Nybygg, boligblokk, trådløs	Felles måling av varme og varmtvann med energimåler		-	1 900 kr – 3 000 kr
6	Eksisterende bygg, boligblokk, trådløs	Energimåler (ultralyd)	Vingehjuls-måler	-	4000 kr – 5 500 kr
7	Eksisterende bygg, boligblokk, trådløs	Radiator-målere	Vingehjuls-måler	-	3 500 kr – 4 600 kr
8	Nybygg, kontorbygg, trådløs	Energimåler (ultralyd)	-	Energimåler (ultralyd)	8 000 kr – 17 000 kr [5]

[4] Kostnad kun basert på én leverandørs anslag
[5] Målerkostnaden avhenger av hvor store arealer, og dermed vannmengde, som måles. Dette varierer mer mellom kontorbygg enn i leiligheter. Det er her lagt til grunn 2500 kr per energimåler for henholdsvis varme og kjøling.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Leilighetsbygget består av 40 leiligheter, med et snitt på 4 radiatorer per leilighet
- Byggene har fjernvarme til varme og romoppvarming, med måler for totalt fjernvarmebruk
- I tillegg til de individuelle målerne installeres en hovedmåler på varmekursen, slik at man kan skille mellom felles energibruk og energibruken i boenhetene/næringsseksjonene. For nybygg forutsettes det at denne er installert (krav i TEK). For eksisterende bygg er kostnader for denne tatt med. Dersom bygget ikke har fjernvarme tilkommer kostnad for hovedmåler for tappevann.
- For leilighetsbyggene er det *kun ett* rørinntak til hver leilighet for henholdsvis varme og varmt tappevann (dersom det er flere inntak øker kostnadene).
- I tilfellet med etterinstallasjon av energi- og vannmålere er det forutsatt god tilkomst til rør, og tilstrekkelig plass til å installere målere.
- Det er tatt med utstyr for fjernavlesning av måledata i alle tilfellene.
- I leiligheter med kjøling er det forutsatt 1 kjølemåler i hver leilighet.
- I kontorbygg med kjøling er det forutsatt 1 varmemåler og 1 kjølemåler per næringsseksjon (1 ventilasjonsanlegg med kjølebatteri per etasje/seksjon). Det er forutsatt 4 seksjoner som mottar hver sin faktura.

5.1.2 Utstyr på avbetaling

I tillegg til det tradisjonelle grensesnittet hvor bygget eier sitt eget måleutstyr, er det flere av aktørene som nå tilbyr nye prismodeller hvor kunden ikke behøver å ta hele installasjonskostnaden, men kan betale ned på utstyret over en periode. På denne måten slipper dagens beboere en større investering i forkant, på et anlegg som skal være i drift i mange år, og betaler kun for utstyret i den perioden de bor i bygget. Det sikrer også at utstyret vedlikeholdes og man har i praksis en garanti som varer ut perioden. Man kan når som helst kjøpe ut utstyret dersom man ønsker å skifte leverandør. Løsningen velges i særlig grad hos de som har hatt måleutstyr i 10 år og skal bytte målere.

Leverandørene som tilbyr dette operere med en månedskostnad på ca. 90-110 kr eks mva. Av dette anslås det at ca. 40 % skal dekke måle- og avregningstjenesten, og 60 % skal dekke utstyr/ fortjeneste.

5.2 Løpende utgifter

I tillegg til installasjonskostnaden kommer driftskostnadene for innsamling av data, fordeling av energikostnader, avregning og fakturering. Det er kun sett på driftskostnader ved fjernavleste systemer, ettersom det i all hovedsak er dette som installeres i dag. Kostnaden avhenger blant annet av hyppigheten på avregningen/faktureringen. Det vanligste i dag er årlig avregning og fakturering, men noen tilbyr også månedlig. Tidligere var det vanlig at driftskostnaden var avhengig av antall målepunkt, men i dag er normalt kostnaden uavhengig av dette. Det vil si at driftskostnadene ikke er lavere om man kun måler varme eller varmtvann, enn om man måler begge deler.

Ettersom man regner levetiden for alle systemene til det samme (10 år), forutsatt at utstyret er tilrettelagt for fjernavlesning, kan man følgelig se på driftskostnadene uavhengig av valgt teknologi.

Vedlikehold

Når det gjelder vedlikehold av målerne, er det normalt minimalt som kreves når de først er installert. Leverandører som har ansvar for faktureringen er avhengig av at målerne fungerer og gir pålitelige

målinger, samt varsler ved feil og avvik. Det er likevel forskjell på i hvilken grad leverandørene følger opp og kvalitetssikrer målingene, og det kunne med fordel vært regulert.

Den vanligste løsningen er at en leverandør samler inn måledataene og setter opp et fordelingsregnskap. Noen av leverandørene legger også ut for totale energikostnader og fakturerer kundene. Andre sender fordelingsgrunnlaget til en forretningsfører som foretar avregning/ fakturering. I sistnevnte tilfelle tar forretningsføreren gjerne et eget påslag per leilighet per år for den individuelle avregningen/ faktureringen. I det følgende er det beskrevet tre løsninger for driftstjeneste, med tilhørende kostnader.

5.2.1 Ulike aktører står for målertjenesten og faktureringen

I tilfellet hvor en deler opp kostnadene for tjenesten utgjør kostnaden til målerleverandøren fra ca. 250 kr per leilighet per år for årlig avregning, og 600-700 kr per leilighet for kvartalsvis avregning. Kunden får tilgang på en kundeportal, med måledata på døgnbasis som oppdateres ukentlig. Forretningsførers påslag varierer, men er vanligvis i størrelsesorden 200-300 kr eks mva. per leilighet per år for årlig avregning.

Kostnadspost	Hyppighet avregning	Årlig kostnad per fakturamottaker
Leverandør av måletjenesten	Årlig	250-300 kr
Forretningsførers påslag	Årlig	200-300 kr
Totalt	**Årlig**	**450-600 kr**

5.2.2 Samme aktør står for målertjenesten og faktureringen

Flere aktører har begynt å tilby hele tjenesten med måleravlesning, kvalitetssikring, fordeling og fakturering, som et helhetlig produkt til en fast månedspris. Det kan for eksempel være et boligbyggerlag eller fjernvarmeselskap, som inngår et samarbeid med en leverandør av måletjenesten. Da legges det også ut for totale energikostnader. Denne løsningen kan være en fordel for nyetablerte sameier som på denne måten får bedre likviditet.

Kostnadspost	Hyppighet avregning	Årlig kostnad per fakturamottaker
Leverandør av måle- og faktureringstjenesten	Månedlig	550-1000 kr (for bolig, næring ca. 25 % mer)
Totalt	**Månedlig**	**550-1000 kr**

5.2.3 Samme aktør står for målertjenesten og faktureringen, samt installasjonskostnader på avbetaling

Dersom man har valgt en løsning hvor installasjon og drift av målerne inngår, betaler man også ned på utstyret i de løpende kostnadene. Da har man i praksis også en vedlikeholdsavtale med garanti i den perioden avtalen løper, som normalt er 10 år. Typisk ligger denne kostnaden på ca. 90-110 kr per måned. Månedsprisen inkluderer prosjektering, installasjon, utstyr og drift av dette, samt innsamling av data, fordeling av faktisk energibruk og fakturering av sluttkunden.

Kostnadspost	Hyppighet avregning	Årlig kostnad per fakturamottaker
Leverandør av utstyr, måle- og faktureringstjenesten	Månedlig	1000-1300 kr (over 10 år)
Totalt	**Månedlig**	**1000-1300 kr**

5.3 Kostnadsnivå i Norge sammenlignet med andre land

Kostnadsnivået for utstyr (hardware), programvare (software) og tjenester er ikke spesielt særnorsk. Mange av de aktive aktørene i Norge er en del av europeiske systemer, og flere av dem jobber med delte internasjonale driftsplattformer (sky-løsninger) og deler på sentrale tjenestesentre i Europa. Det er med på å redusere kostnadene. Installasjon, service og support blir markedstilpasset det enkelte lands kostnadsnivåer på lønn osv. og vil derfor variere.

Når det gjelder prisutvikling vil det antageligvis bli prisendringer på utstyr. Priser på tjenester justerer seg i takt med økt volum og større konkurranse. Leverandørene oppgir at prisene både på utstyr og tjenestene har sunket ganske mye de siste 15 årene, anslagsvis 25-30 %. Spesielt har pris på radiatormålere sunket mye (Iversen, 2019).

6 Inntektssiden - energisparing

6.1 Hvordan påvirke energibruket til varme og kjøling?

En forutsetning for individuell måling er at bygget tillater brukeren å kontrollere dette. Sluttbrukeren kan primært kontrollere egen energibruk gjennom å åpne/lukke vinduer (kontrollere ventilasjonen), heve/senke romtemperaturen, og å regulere hyppighet, varighet og temperatur ved dusjing.

De fleste er enige i at man har stor påvirkningskraft når det gjelder bruk av varmt tappevann. Det varierer i liten grad med bygningsmessig standard og klimatiske forhold. Likevel kan fellesbruket til varmetap i felles rør, som sirkulasjonsledning, som den enkelte ikke kan påvirke, utgjøre en betydelig andel av kostnadene.

Når det gjelder energibruk til romoppvarming er det litt mer komplisert. Det isoleres sjeldent mellom etasjene i et bygg, og varmen vandrer dermed til en viss grad mellom leiligheter. Når det gjelder ventilasjonsbesparelser, så må dette ikke gå utover et godt inneklima for brukere og bygget.

Det er ikke effekttariffer på fjernvarme for privathusholdninger i dag, men det er forventet å komme. Det er begrenset i hvilken grad brukerne kan redusere varmeeffektbruken i sine leiligheter i dag. Det er mulig å redusere effekttoppene for romoppvarming noe, ved å kutte eventuell nattsenking. Da vil man bruke noe mer energi, men med effekttariffer kan kanskje besparelsene bli større. Det er trolig ikke snakk om store besparelser i nye velisolerte bygg.

Dersom man skal redusere effekttoppene knyttet til tappevannsoppvarming er det først og fremst akkumulering som er aktuelt, men det gjøres primært på bygningsnivå. For eksempel ser noen leverandører på tidsstyring av elbillading og sentral oppvarming av varmt tappevann, for å unngå at de driftes samtidig. Det vil igjen kunne gi reduserte effekttopper og kostnader. Sluttbrukerne kan påvirke tidspunkt for dusjing og eventuelt kjøring av vaskemaskiner eller oppvaskmaskiner som er knyttet til felles varmtvannsanlegg.

6.2 Forhold som påvirker energisparende adferd

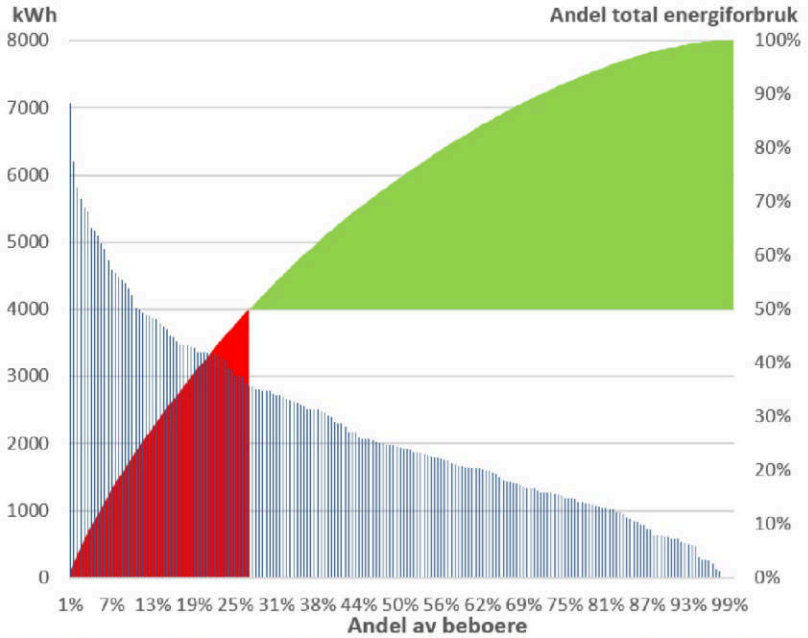
Hva er det så som styrer adferden vår med tanke på energibruk? Når fyringsutgifter er inkludert i den ordinære husleien kan det oppfattes som at man får noe gratis, som det er fritt frem å benytte seg av. Det kan føre til overbruk hos enkelte. En ikke uvanlig situasjon i et boligbygg er at 20-25 % av beboerne står for 50 % av forbruket, som vist i Figur 9. Rettferdighetsprinsippet er for mange den viktigste motivasjonen for å innføre individuell måling og avregning (Boverket, 2015).

Videre påvirkes adferden vår av energiprisene. Folk blir mer sparsomme når strømmen, og dermed fjernvarmen, blir dyrere. Det antas også at besparelsene avhenger av hvor direkte, konkret og hyppig tilbakemeldingene på energibruken kommer (Interconsult, 2001). Motivasjonen til adferdsendring er større når faktureringen skjer hyppigere, ettersom man i større grad kan følge utviklingen i energiprisene.

Man kan også tenke seg at fordelingsnøkkelen i fordelingsregnskapet kan påvirke motivasjonen for energibesparelse. Andelen av de totale fyringskostnadene som fordeles etter målt energibruk bør ikke være for lav. Man blir mer motivert når man ser at adferdsendringen gir uttelling i form av redusert energiregning. For andre er det miljømessige hensyn, fremfor kostnadsbesparelsene, som styrer adferden.

Til slutt kan også sosio-økonomiske forhold påvirke energiadferd, som for eksempel inntekt (Empirica GmbH - Communication and Technology Research, 2016).

Disse betraktningene er imidlertid vanskelig å bekrefte tallmessig, da de er basert på adferd og psykologiske faktorer.



Figur 9 Sammenstilling av individuelt energibruk hos beboere som har individuell måling av varme. Kun et mindretall av beboerne står for en stor andel av energibruken. Tilsvarende %-vise tall finnes også for tappevannsforbruk (Kilde: BKK Energitjenester).

6.3 Hvor mye kan man spare?

Hvor mye energi kan man spare på bevisstgjøring og endring av adferd? I Håndbok for Oslo kommunes Klima- og Energifond står det at man erfaringsmessig kan spare 5 % av netto energi til romoppvarming per grad man senker temperaturen. Tilsvarende nøkkeltall på besparelse finner vi blant annet i en finsk rapport fra 2017 (VTT Technical Research Centre of Finland, 2017).

I Sverige er det gjort teoretiske beregninger av energibesparelsen ved å senke innetemperaturen med 1-2°C, og beregnet besparelser på 3-22 kWh/m^2 (omregnet til 9-16 % reduksjon i varmeenergi) (Boverket, 2018). Det forutsetter at alle beboerne i snitt senker temperaturen med 2°C fra en utgangstemperatur på 23°C. Det er ikke tatt hensyn til ventilasjonsbesparelse/redusert vindusutlufting.

Erfaringer fra bygg hvor individuell måling er installert, viser at man i boligblokker har store individuelle variasjoner i energibruk, og at et fåtall av beboerne kan stå for en stor andel av energibruken. Effekten av individuell måling viser seg gjerne ikke det første året (ved årlig avregning), men heller det neste, når folk begynner å sammenligne seg med hverandre. Det er også interessant å se på om energibesparelsen holder seg over flere år, eller om den går opp igjen når beboerne skiftes ut.

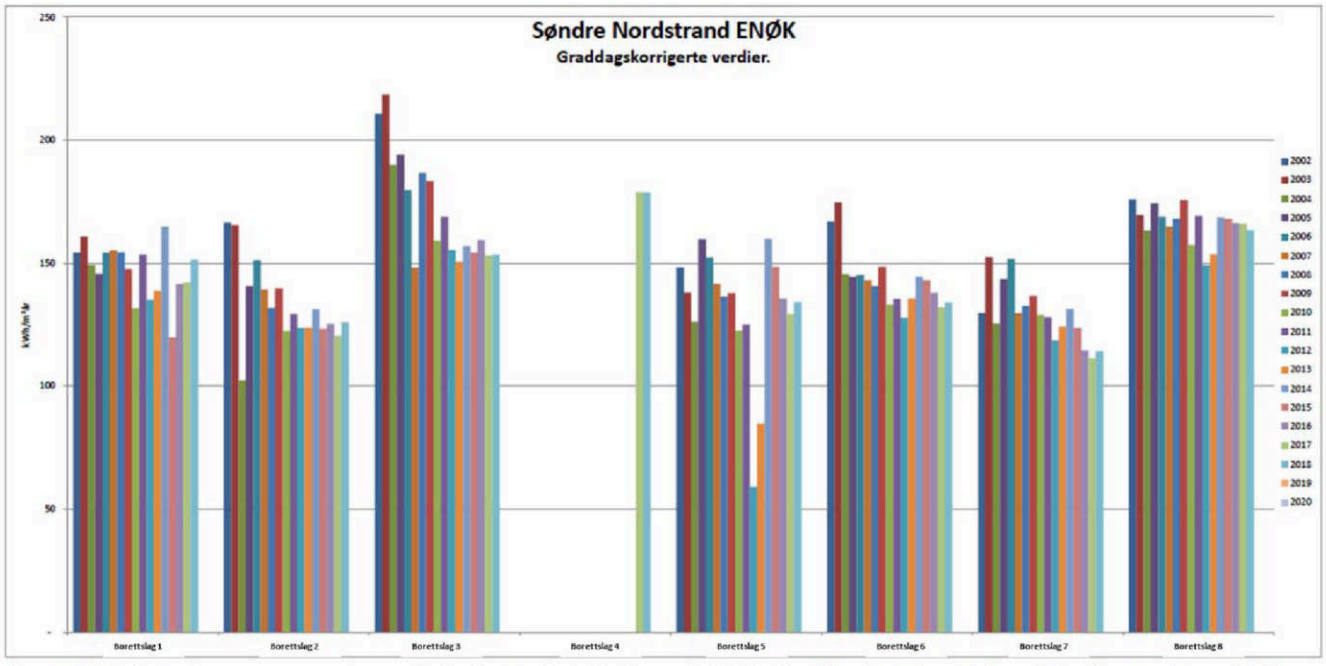
Det er interessant å se på dokumentert besparelse fra reelle prosjekter hvor individuell måling er installert. Utfordringene med å dokumentere besparelse er å skille ut de adferdsendringene som skyldes innføring av individuell måling, fra andre forhold som f.eks. endring av beboersammensetningen, endrede energipriser, klimatiske forhold, andre energieffektiviseringstiltak, overgang til elektrisk varme i noen leiligheter osv.

Besparelsen oppgis ofte som prosentvis besparelse av utgangsbruken. Slike tall er ikke direkte overførbare til bygg med annen bygningsstandard og andre klimasoner. De teoretiske beregningene antyder at man oppnår størst prosentvis besparelse i bygg med lavere bygningsstandard/kaldt klima og derfor høyt varmebruk. Imidlertid forekommer også overbruk i form av stor vindusutlufting og stort tappevannsforbruk i velisolerte bygg. For eksempel viser undersøkelser at energibruket i norske passivhus er 10-30 % høyere enn forventet. Det skyldes trolig at de som kjøper lavenergihus har høye forventninger til komfort, og forventer en høy stabil temperatur i alle rom (Teknisk ukeblad, 2016). Det er med andre ord potensiale for energisparing også i lavenergiboliger.

6.3.1 Erfaringer fra Norge

Det er gjort enkelte undersøkelser i Norge på individuell måling av varme og varmtvann, men få systematiske og dokumenterte studier. Det er ikke funnet noe dokumentasjon på besparelse av energibruk til kjøling, som følge av individuell måling, og det er heller ikke funnet dokumentasjon på effektbesparelse. I undersøkelsene som er omtalt her er alle tall på besparelser graddagskorrigert for å hensynta variasjoner i utetemperatur, med mindre noe annet er spesifisert.

Beskrivelse	Energibesparelse
Ista har fulgt opp energibruket i De Nye Grønlandskvartalene i Oslo før og etter installasjon individuell måling. I 2014 ble det installert målere for varme og varmtvann i et bygg. Bygget (bygg 12) er sammenlignet med 3 identiske bygg fra samme byggeår (2007) uten individuell måling. Det er dermed korrigert for klimatiske forhold.	14,8 % (varme) og 15,4 % (varmtvann) etter 1.år
Et annet eksempel er fra Søndre Nordstrand i Oslo. 7 borettslag fra 80-tallet har installert individuell måling og avregning av varme og varmtvann, og fulgt opp energibruket fra 2002 og frem til i dag. Resultater er vist i Figur 10 **(Kristiseter, 2019)**.	Ca. 20 % (varme og varmtvann) 18 % (kun varmtvann)
TOBB gjennomførte individuell måling av varme og varmt tappevann i Ustmyra borettslag i Trondheim i 2005-07. Det ble samtidig gjennomført en del rehabiliteringstiltak. Det var forventet 10 % besparelse som følge av måling og 30 % som følge av bygningsmessige tiltak. Totalt oppnådde de 33 %, selv om det er usikkert hvor mye av besparelsen som skyldes måling **(Skippervik, 2019)**.	Antatt ca. 5-10 % (varme og varmtvann)
Byggforsk skriver i rapporten «Energiforbruk og varmekostnader i boliger» at deres undersøkelser viser at *energibruk i anlegg uten felles avregning ligger betydelig over tilsvarende anlegg med individuell avregning, 20-25 % høyere* **(Byggforsk, 1990)**.	20-25 % (varme og varmtvann)
BKK Energitjenester har sett på besparelser i sameiet Steinvikshagen fra 2008 til ca. 2014. Det ble innført individuell måling av varme og varmtvann i 2008. Av enøktiltak er det kun isolering av garasjeanlegg i 2010 som er gjennomført i perioden. Energibruken sank med 10 % det første året og stabiliserte seg på 19 % av 2008-bruken de tre siste årene av perioden som ble undersøkt.	19 % (varme og varmtvann)
Ista har sett på oljeforbruket til 16 boligblokker med oljefyring i Oslo 4 år før og henholdsvis 4 år og 8 år etter installasjon av individuell måling. Gjennomsnittlig besparelse var 21 % etter 4 år og 32,2 % etter 8 år. *Det er noe usikkert om tallene er graddagskorrigert.*	Snitt 32,2 % (varme og varmtvann)



Figur 10 Reduksjon i varme og varmtvannsforbruk etter installasjon av individuell måling for 7 borettslag på Søndre Nordstrand i Oslo. Borettslag 4 har ikke individuell måling og er tatt med for å sammenligne

6.3.2 Erfaringer fra andre land

Det er gjort en rekke studier av besparelse knyttet til individuell måling i ulike europeiske land, men mange begynner å bli noen år gamle. Et utvalg er av dem er beskrevet nedenfor.

Beskrivelse	Energibesparelse
"European evidence base". Denne baserer seg på en analyse av 22 studier av besparelser oppnådd i eldre boligbygg (ca. 1977), med klima tilsvarende vestlig Sentral-Europa. Besparelsene tilsvarer senkning av romtemperatur med 1,1°C og en reduksjon på 0,25 luftutskiftinger per time i snitt, som tilsvarer 20 % reduksjon i varmebruk for denne bygningsmassen. For varmt tappevann er 13 studier analysert og tilsvarende er 20 % besparelse funnet, eller 3,4m^3 per år og leilighet + 1,9m^3 per år og person. Ytterligere 3-6 % besparelse antas for beboere som fikk informasjon om energibruken underveis **(Empirica GmbH - Communication and Technology Research, 2016)**.	20-26 % (varme og varmtvann)
En polsk rapport fra 2015 har fulgt et to-delt boligbygg oppført i 1991 med 40 leiligheter over 17 fyringssesonger, hvor det er installert radiatormålere i den ene halvparten av bygget. Rapporten konkluderer med at individuell måling med radiatormålere har gitt en gjennomsnittlig reduksjon på 26,6 % sammenlignet med leiligheter hvor varmekostnadene fordeles etter boareal **(Cholewa, 2015)**.	26,6 % (varme)
Av de mest kjente studiene er Felsmann-studien fra Tyskland, publisert i 2013. Data fra 3,3 millioner tyske leiligheter er analysert, og konklusjon var at jo nyere og bedre isolert bygget var, jo høyere innetemperatur hadde man. Individuell måling var derfor beskrevet som et viktig tiltak for å realisere potensialet for energibesparelse som lavenergibygg har lagt til rette for, i tillegg til at det sikrer rettferdig fordeling. Besparelser på ca. 20 % kan oppnås, og endringen i energibruk er permanent **(Felsmann, Schmidt, & Mróz, 2013).** I samme studie er det vist en oversikt over dokumentert besparelse fra europeiske land (se vedlegg).	20 % (varme)
I Sverige er det gjort flere utredninger om kostnadseffektiviteten ved individuell måling i perioden 2014- 2018. I den forbindelse er det også gjort litteraturstudier på dokumentert besparelse i Sverige. Oversikt over studiene er vist i vedlegget. De nyeste studiene fra 2008 viser besparelser i området 15-20 % **(Boverket, 2014)**.	Ca. 15 % (varme) Ca. 15-20 % (varmtvann)
Interconsult skriver i sin rapport fra 2001; *totalt sett viser danske undersøkelser at det kan oppnås besparelser på mellom 15 og 30 %* **(Interconsult, 2001)**.	Ca. 15-30 % (varme og varmtvann)

Relevans for Norge?

I hvilken grad er erfaringer fra Tyskland, Sverige, Polen og Danmark sammenlignbare med norske forhold? For eksempel har disse landene et annet klima, andre energipriser, lovgiving og noe ulik bygningsstandard. I tillegg spiller lokale vaner og holdninger inn.

Danske og svenske bygningsstandarder, historiske krav og alderssammensetning er ikke svært ulike de norske. Norske og svenske energipriser har tradisjonelt vært lavere enn for andre land, som man forventer kunne gitt lavere besparelser. På den andre siden har Norge kaldere klima enn for eksempel Danmark, Tyskland og Polen, som vil kunne gi økte besparelser på oppvarming.

Ettersom effekten av noen av disse forholdene opphever hverandre, og vi snakker om relative besparelser, antas det de ikke påvirker besparelsespotensialet nevneverdig (Interconsult, 2001). Generelt tyder de norske erfaringene på at potensialet for besparelse ikke skiller seg vesentlig fra erfaringer fra andre land.

7 Lønnsomhetsberegninger

Det er gjort lønnsomhetsberegninger med følsomhetsanalyse for to tilfeller av individuell måling av varme og varmt tappevann i boligbygg. Det ene er for en leilighet i et nybygg med energimåler, og det andre er for en leilighet i et eksisterende bygg med radiatormålere. Begge leilighetene har også varmtvannsmåler.

Et stort usikkerhetsmoment er hvor mye energi til varme og varmt tappevann som spares som et resultat av individuell måling og avregning. Også installasjons- og driftskostnadene varierer, basert på byggets standard og utforming, byggherrens spesifikasjoner av måleprinsipp og innsamlingssystem og valgt innkjøpsmodell. Til slutt kommer energiprisen, samt VA-avgiften som varierer mellom kommuner, noe som også påvirker resultatet. I prinsippet vil all inndata til kalkylen kunne variere, slik at antall mulige investeringskalkyler er mange. Det gjør at det kreves et stort antall beregninger for å få frem et godt resultat, og flere ulike følsomhetsanalyser enn de som er gjort her bør gjennomføres.

7.1 Forutsetninger

Følgende forutsetninger er lagt til grunn i beregningene:

Forutsetninger	Leilighet 1	Leilighet 2
Type bygg	Boligblokk, nybygg	Boligblokk, eldre bygg
Løsning for individuell måling	Energimåler for varmemåling Vingehjulsmåler for varmtvann Trådløs innsamling	Radiatormålere for varmemåling Vingehjulsmåler for varmtvann Trådløs innsamling
Energibruk til varme og varmtvann [kWh/m^2 per år]	60 kWh/m^2 per år (tilsvarer ca. TEK17) (Varme: 30 kWh/m^2 per år Varmt tappevann: 30 kWh/m^2 per år)	127 kWh/m^2 per år (tilsvarer normtall eldre bygg, Sør-Norge innland) (Varme: 97 kWh/m^2 per år Varmt tappevann: 30 kWh/m^2 per år)
Installasjonskostnader per leilighet [kr]	3 200 kr	4 000 kr

Øvrige forutsetninger som er like for de to tilfellene er:

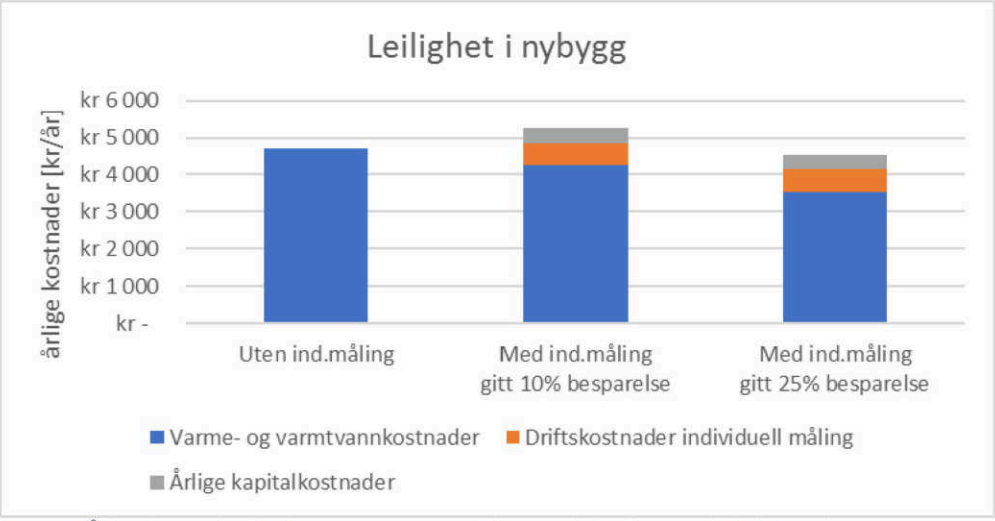
Forutsetninger	Verdi	Kommentar
Leilighetsareal [m^2]	70	Her antatt en 3-roms leilighet, med to beboere
Vannforbruk VV [m3 per m^2 per år]	0,6	13-32 m^3 per person per år (Boverket, 2014)
Vannkostnad [kr per m^3 per år]	Kr 29	VA-kostnad for Oslo
Fjernvarmepris [kr/kWh]	Kr 0,83	Fortum snitt for boliger 2018
Driftskostnad måling og fakturering [kr per leilighet per år]	kr 600	Forutsatt månedlig fakturering
Kalkylerente [%]	4 %	Iht. retningslinjer til EEDs artikkel 9-11 (Empirica GmbH - Communication and Technology Research, 2016)
Levetid [år]	10	I tråd med retningslinjer til EED og leverandørenes anbefalinger.

Det er forutsatt samme besparelse for varme og varmtvann, og det er lagt til grunn besparelser på mellom 10 % og 25 %.

7.2 Beregninger

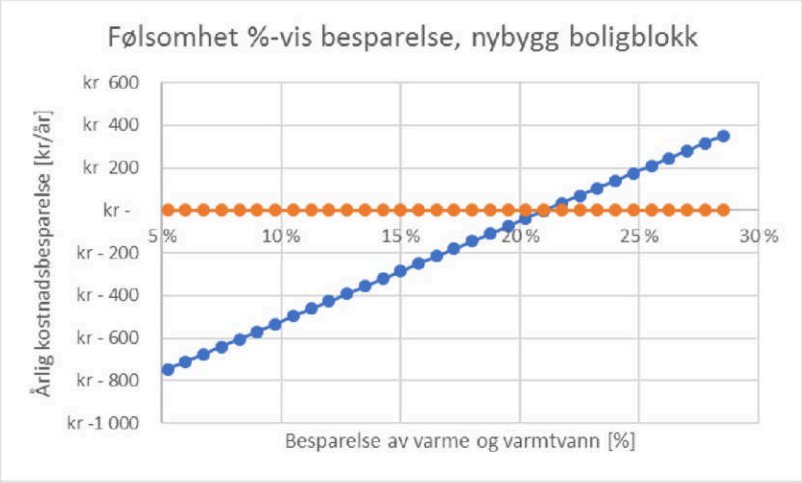
7.2.1 Leilighet 1 – nybygg (TEK17)

Figur 11 viser årlige kostnader (varme og varmtvann) for en leilighet tilsvarende *uten* installasjon av individuell måling, og for samme leilighet *med* installasjon, fordelt på energi- og vannkostnader, kapitalkostnader og driftskostnader for måling og månedlig avregning. Dersom man oppnår kun 10 % energibesparelse gir det økte årlige kostnader knyttet til varme og varmtvann. Oppnår man i stedet 25 % energibesparelse reduseres de årlige kostnadene.



Figur 11 Årlige kostnader for fjernvarme og vann til varmt forbruksvann, leilighet i nybygg

Ettersom energibesparelsen er usikker, er det interessant å se på hvor stor den må være for å overstige summen av årlige kapitalkostnader og driftskostnader for målesystemet. Dette er vist i Figur 12. Krysningspunktet mellom den blå og den oransje linjen viser grensen for lønnsomhet. For lønnsomhet i dette tilfellet kreves en energibesparelse på ca. 21 %.



Figur 12 Følsomhetsvurdering for prosentvis energibesparelse av varme og varmtvann for nybygg, boligblokk. Blå linje viser hvordan årlig kostnadsbesparelse avhenger av prosentvis energibesparelse, og oransje linje viser grensen for lønnsomhet

Felles måling av varme og varmtvann

For nybygg er det også interessant å se på lønnsomheten dersom installasjonskostnadene reduseres som følge av at man tillater *felles måling av varme og varmt tappevann*, gitt at byggets rørtekniske

forhold tillater dette. Ved å reduseres investeringskostnaden til 2500 kr, kreves en årlig energibesparelse (varme og varmtvann) på ca. 19 %.

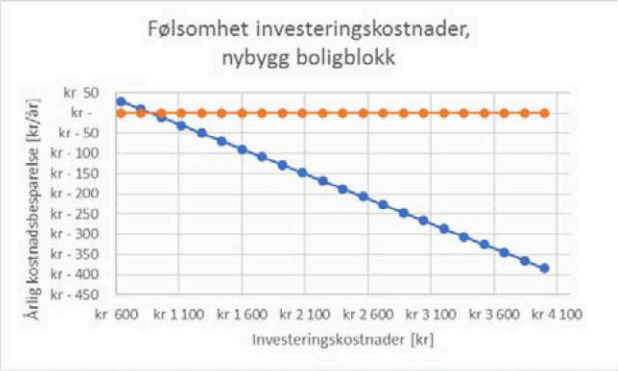
Kun måling av varmt tappevann

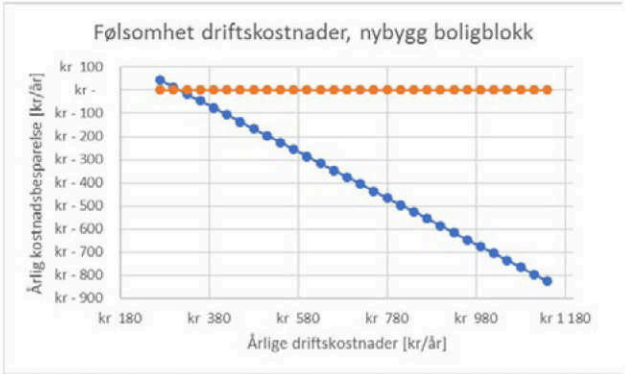
Det er også sett på et tilfelle der man *kun* installerer varmtvannsmåler, ettersom energibruket til varme er så lavt. Her er investeringskostnaden redusert til 1800 kr. Imidlertid reduseres ikke driftskostnadene, da disse er tilnærmet uavhengig av antall målepunkt. Dersom kun tappevannsbesparelsen skal tilsvare investerings- og driftskostnadene ved måling, krever det en reduksjon i tappevannsbruk på 28 %.

Følsomhetsvurderinger

I de øvrige følsomhetsanalysene er det forutsatt installasjon av både energimåler for varme og varmtvannsmåler, og besparelse av varme og varmtvann satt til 15 %.

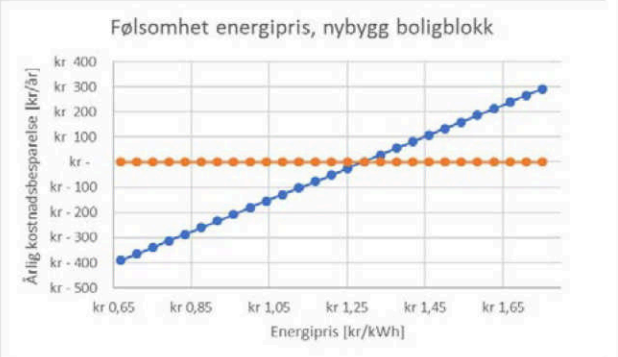
Figur 13 viser at investerings- og driftskostnader må være vesentlig lavere enn de er i dag for å gi lønnsomhet, henholdsvis 960 kr i investering og 330 kr per år. Da er det forutsatt 15 % energibesparelse, med 60 kWh/m^2 som utgangspunkt (varme og varmtvann).

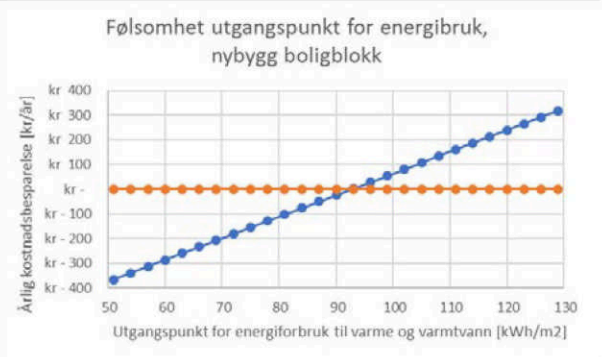




Figur 13 Følsomhetsvurderinger for investerings- og driftskostnader for leilighet i nybygg. Blå linje viser hvordan årlig kostnadsbesparelse avhenger av henholdsvis investerings- og driftskostnad, og oransje linje viser grensen for lønnsomhet.

Det er også sett på endring i energipris, som i utgangspunktet er satt til kr 0,83. Denne må over kr 1,29 for å gi lønnsomhet for dette tilfellet, se Figur 14 til venstre.



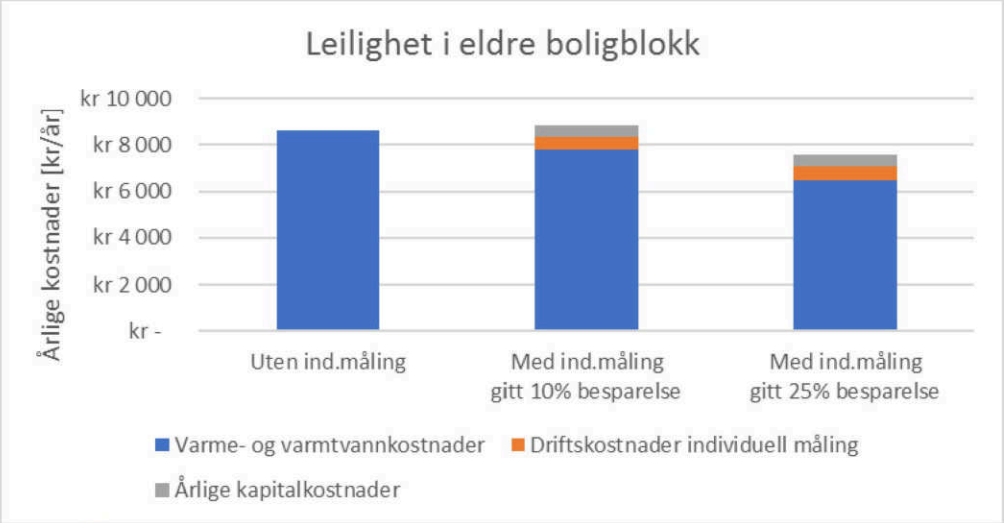


Figur 14 Følsomhetsvurderinger for endringer i energipris (t.v.) og utgangspunkt for energibruk til varme og varmtvann (t.h.) for leilighet i nybygg. Blå linje viser hvordan årlig kostnadsbesparelse avhenger av henholdsvis energipris og utgangspunkt for energibruk, og oransje linje viser grensen for lønnsomhet

Erfaringer viser at mange nybygg i realiteten får et høyere energibruk enn beregnet (som her er totalt 60 kWh/m² for varme og varmt tappevann). Derfor er det også sett på følsomhet i energibruk, til høyre i Figur 14. Dersom leiligheten (uten individuell måling) bruker over ca. 93 kWh/m² på varme og varmtvann, vil investeringen være lønnsom ved 15 % energibesparelse.

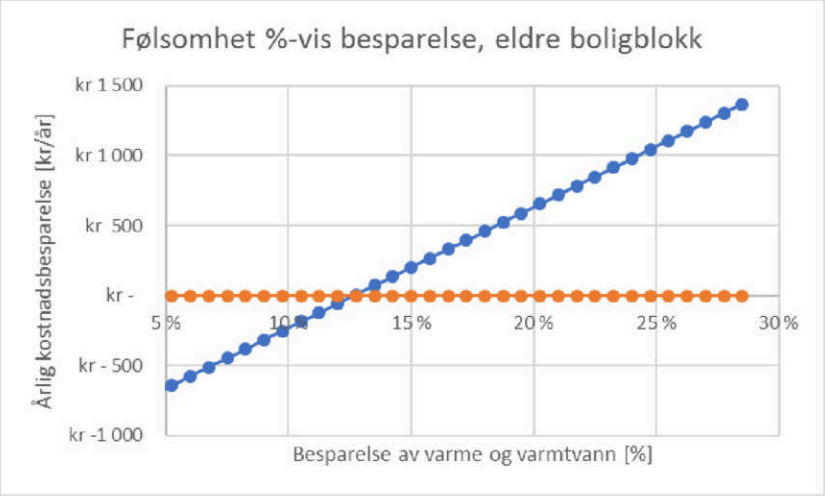
7.2.2 Leilighet 2 – eldre boligblokk

Videre er det gjort tilsvarende beregninger for en leilighet i en eldre boligblokk, med høyere energibruk og investeringskostnader enn for nybygget. Figur 15 viser årlige kostnader (varme- og varmtvann) for leiligheten uten og med installasjon av individuell måling, fordelt på energi- og vannkostnader, kapitalkostnader og driftskostnader for måling og månedlig avregning. For denne leiligheten ser man at med 10 % energibesparelse medfører installasjonen marginalt økte årlige kostnader, mens med 25 % energibesparelse reduseres de årlige kostnadene.



Figur 15 Årlige kostnader for fjernvarme og vann til varmt forbruksvann, eldre leilighet

I Figur 16 er det vist hvordan den prosentvise energibesparelsen som legges til grunn påvirker resultatet. Krysningspunktet mellom den blå og den oransje linjen viser grensen for lønnsomhet. For å få lønnsomhet kreves en energibesparelse på ca. 13 %. Dersom man oppnår en energibesparelse på 25 % vil man få en årlig kostnadsbesparelse på ca. 1 065 kr.

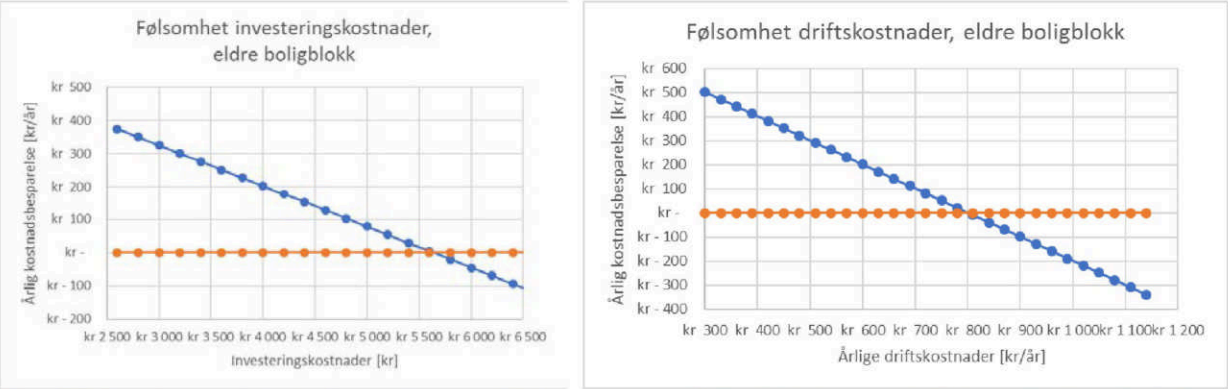


Figur 16 Følsomhetsvurdering for prosentvis besparelse for leilighet i eldre boligblokk. Blå linje viser hvordan årlig kostnadsbesparelse avhenger av prosentvis energibesparelse, og oransje linje viser grensen for lønnsomhet

Følsomhetsvurderinger

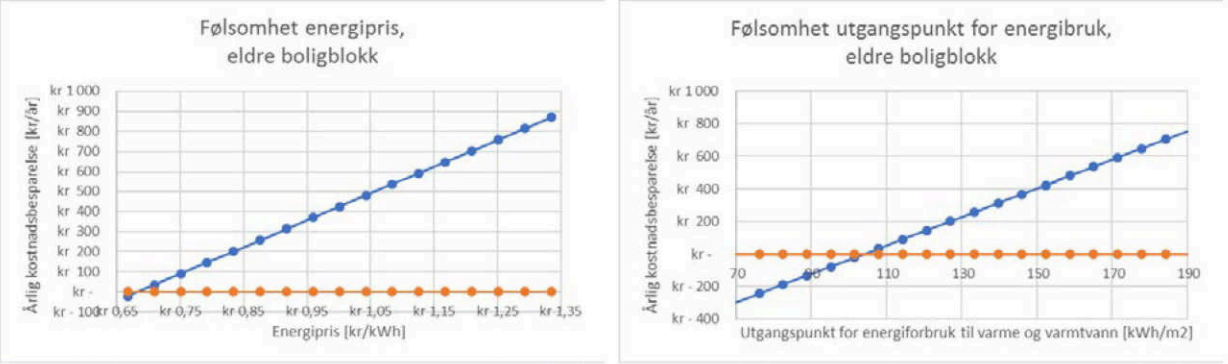
I de øvrige følsomhetsanalysene er det forutsatt installasjon av både radiatormålere for varme og varmtvannsmåler, og energibesparelse av varme og varmtvann satt til 15 %.

Med 15 % energibesparelse og dagens energipris, må investeringskostnadene være lavere enn 5 600 kr, eller driftskostnadene under 810 kr for å gi lønnsomhet, se Figur 17.



Figur 17 Følsomhetsvurdering for investerings- og driftskostnader for leilighet i eldre boligblokk. Blå linje viser hvordan årlig kostnadsbesparelse avhenger av henholdsvis investerings- og driftskostnad, og oransje linje viser grensen for lønnsomhet.

Det er også sett på endring i energipris, som i utgangspunktet er satt til kr 0,83 kr. Ved energipriser over kr 0,71 blir installasjonen lønnsom for dette tilfellet, se Figur 18.



Figur 18 Følsomhetsvurdering for endringer i energipris (t.v.) og utgangspunkt for energibruk til varme og varmtvann (t.h.) for leilighet i eldre boligblokk. Blå linje viser hvordan årlig kostnadsbesparelse avhenger av henholdsvis energipris og utgangspunkt for energibruk, og oransje linje viser grensen for lønnsomhet

Det er store variasjoner i energibruk til varme og varmtvann i eksisterende bygg. Derfor er det også sett på hvordan lønnsomheten påvirkes av opprinnelig energibruk, gitt at man oppnår energibesparelse på varme og varmtvann på 15 %. I utgangspunktet var det forutsatt 127 kWh/m^2 (varme og varmtvann). I dette tilfellet oppnås lønnsomhet helt ned mot et opprinnelig energibruk (varme og varmtvann) på 102 kWh/m^2.

8 Oppsummering

Individuell måling av energibruket gir kontroll på energibruket, rettferdig fordeling av kostnader og fører erfaringsvis til energibesparelser. Det krever installasjon av individuelle målere i bygg med felles oppvarming, kjøling, og varmtvannsforsyning, samt et system for å samle inn målinger og fordele kostnader. Basert på en gjennomgang av dokumentert lønnsomhet kan man trolig forvente energibesparelser i området 10-25 %.

Det vanligste måleutstyret i dag er energimålere med ultralydprinsipp for varme- og kjølemålere, radiatormålere i bygg med flere rørinntak per leilighet, og mekaniske vingehjulsmålere for fordeling av varmtvannskostnader. Det installeres enten kablet eller trådløs kommunikasjon fra energi- og vannmålerne til en sentral innsamlingsenhet i bygget. Det vanligste og mest kostnadseffektive i dag er at leverandøren samler inn data via fjernavlesning. Levetid for målere og innsamlingsutstyr oppgis til ca. 10 år.

En forutsetning for at målesystemet skal fungere er korrekt installasjon, slik at målingene blir nøyaktige og pålitelige. Det er viktig å ha en plan for hele målesystemet. Det etterlyses mer regulering for å unngå situasjoner der det spesifiseres målere, for eksempel av billigste type, uten at man har en plan for driften. Videre er det viktig at varmeanlegget vedlikeholdes, og at måledataene jevnlig kontrolleres. Det anbefales sterkt at det installeres såkalte «kontrollmålere» som måler total energibruk, og som også brukes til å beregne varmetap og fellesbruk.

En side-effekt med individuell måling er at man blir får fokus varmeanleggets prestasjon. Ved å måle individuell energibruk får man synliggjort andel energi som går med til fellesanlegget. Store avvik mellom målt total energibruk og summen av den individuelle energibruken kan være en utfordring for kundene å forstå, men det kan også gi motivasjon til å forbedre anleggene.

Kostnadsnivået i Norge er ikke spesielt særnorsk ifølge leverandørene, selv om installasjons- og servicekostnader varierer noe mellom landene. Innhenting av kostnader viser at for et komplett system for individuell måling av varme og varmtvann er investeringskostnad per leilighet i området 2 700 kr - 4 500 kr for nybygg, og 3 500 kr – 5 500 kr for eksisterende bygg. Det er forutsatt kun et rørinntak for varme og varmtvann der det installeres energi- og vannmålere. Ved flere rørinntak, vanskelig tilkomst til rør eller plassmangel vil kostnadene bli høyere. Alle kostnader er oppgitt eks mva.

Driftskostnadene avhenger av hyppighet på avregning, men ved månedlig avregning ligger det i området 550-1000 kr per år per leilighet, og noe mer for næringskunder. Det tilbys også leieavtaler over 10 år, hvor man betaler ned på installasjonskostnadene hver måned. Kostnaden for utstyr, drift og fakturering ligger da på ca. 1200 kr per leilighet per år.

Individuell måling i næringsbygg vil i mange tilfeller ikke være hensiktsmessig eller teknisk gjennomførbart. Kontorbygg og forretningsbygg kan være aktuelle for individuell måling, men ofte er ikke leietakerne bestemt ved tidspunktet for bygging, og arealfordelingen endrer seg hyppig. Det kompliserer oppsett for målerstruktur, og løsninger for individuell måling vil måtte skreddersys for hvert tilfelle.

Det er vist et eksempel på lønnsomhetsberegning for to leiligheter i henholdsvis et nybygg med energimåler, og en eldre boligblokk med radiatormålere, samt varmtvannsmåler for begge. Det er en rekke faktorer som spiller inn på resultatet og en slik beregning kan derfor ikke svare generelt på om

individuell måling er lønnsomt. Det er vist følsomhetsberegning for variasjoner i oppnådd energibesparelse, installasjons- og driftskostnader, energipriser og utgangspunkt for energibruk. Ettersom det kun er én faktor som endres per følsomhetsberegning, må også disse resultatene brukes med forsiktighet.

For nybygg viser regneeksempelet at investeringen blir lønnsom dersom energibesparelsene overstiger 21 %. For eldre bygg med høyt varmebruk viser regneeksempelet at investeringen blir lønnsom ved energibesparelser over 13 %. Det er forventet at driftskostnadene ved måle- og faktureringstjenesten vil gå noe ned fremover, samt at energiprisene vil stige, noe som vil kunne gjøre det lønnsomt også ved lavere energibesparelser.

For å redusere installasjonskostnadene i nybygg kan man vurdere å måle varme og varmtvann sammen i bygg hvor dette kan måles med samme måler (for eksempel i bygg med «trerørsystem»). Felles måling vil trolig ikke gi lavere energibesparelse enn om det måles separat. I regneeksempelet ble behovet for besparelse redusert til ca. 19 %.

Ettersom beregnet energibruk til oppvarming i lavenergibygg er så lavt, kunne et alternativ ha vært å kun installere måler for varmt tappevann for å redusere investeringskostnadene. Erfaringer tilsier at imidlertid at reelt energibruk til romoppvarming i lavenergibygg er høyere enn forventet. Dermed kan individuell måling av både varme og varmtvann i lavenergibygg bidra til å realisere et potensial som ellers vil forbli uforløst.

For å få et bedre bilde av den generelle lønnsomheten kan det være hensiktsmessig å utføre såkalte Monte Carlo-beregninger. Da kjøres et stort antall beregninger (flere titusen), hvor ulike intervall av inndata kombineres. Resultatet sier noe om i hvor mange av tilfellene installasjonen blir lønnsom. Det kan gi en indikasjon på om målingen trolig er lønnsom på et generelt plan (samfunnsøkonomisk lønnsomhet). Tilsvarende beregninger er gjort i de svenske utredningene (Boverket, 2014).

Selv om ikke installasjon av individuell måling lønner seg i kroner og øre i alle tilfeller, vil det mest sannsynlig ha en effekt for energibesparelse. Fordeling av energikostnader motiverer til investering i løsninger som reduserer kostnader, og det premierer energibesparende adferd.

Rettferdighetsprinsippet er en vel så sterk motivasjon for innføring av individuell måling som energibesparelse. Erfaring tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk.

Referanser

Abrahamsson, N. (2012). *Examensarbete; Individuell matning och debitering av varme i flerbostadshus - svenska forutsattningar i jamforelse med erfarenheter från Tyskland och Danmark.* Uppsala universitet.

Boverket. (2014). *Individuel mätning och debitering vid ny- och ombyggnad.*

Boverket. (2015). *Individuell mätning och debitering i befintlig bebyggelse.*

Boverket. (2018). *Individuell mätning och debitering - uppfoljning 2018.*

Byggforsk. (1958). *Bør vi installere varmefordelingsmålere?*

Byggforsk. (1990). *Energiforbruk og varmekostnader i boliger.*

Carsten, J. A. (2019, 03 07). Salgskonsulent i Agder Energi Varme.

Cholewa, T. (2015). *"Long term experimental evaluation of the influence of heat cost allocators on enegrgy consumption in a multifamily building".*

Empirica GmbH - Communication and Technology Research. (2016). *Guidelines on good practice in cost-effective cost allocation and billing of individual consumption of heating, cooling and domestic hot water in multiappartment and multi-purpose buildings.*

Euroheat & Power. (2017, 05 01). *District Energy in Germany*. Hentet fra https://www.euroheat.org/knowledge-hub/district-energy-germany/

Felsmann, C., Schmidt, J., & Mróz, T. (2013). *Effects of consumption-based billing with reference to buildings' energy-saving qualities.* E.V.V.E.

Interconsult. (2001). *Individuell varmemåling i boligkomplekser.*

Iversen, H. (2019, 02 27). Minol.

JRC Technical reports. (2017). *Analysis of member states' rules for allocating heating, cooling and hot water costs in multiapartment/purpose buildings supplied from collective systems.* European Comission.

Kristiseter, A. (2019, 02). Daglig leder Søndre Nordstrand Enøk.

Lein, K. (2019, 02). Country Manager Norway Techem.

Lovdata. (2008, 01 01). *FOR-2007-12-21-1743 Forskrift om krav til varmemålere*. Hentet fra Lovdata: https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2007-12-21-1743

Lovdata. (2008, 01 01). *FOR-2007-12-21-1745 Forskrift om krav til vannmålere*. Hentet fra Lovdata: https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2007-12-21-1745?q=vannmålere

Medle, A. (2019, 03 04). Leder Måling & Kundeservice, Fortum Oslo Varme AS.

Mellvang-Berg, T. (2019, 03 04). Kommunikasjonssjef Norsk Fjernvarme.

Norsk Fjernvarme. (2017, 04 13). *Fjernvarme stadig mer utbredt i Danmark*. Hentet fra Norsk Fjernvarme: http://www.fjernvarme.no/index.php?pageID=29&openLevel=4&cid=3953

Skippervik, R. (2019, 02). TOBB.

SSB. (2018). *Boliger*. Hentet fra https://www.ssb.no/boligstat

Teknisk ukeblad. (2016, 01 08). *Ny undersøkelse: Energiforbruket i lavenergihus er ofte like stort som i andre hus.* Hentet fra www.tu.no : https://www.tu.no/artikler/ny-undersokelse-energiforbruket-i-lavenergihus-er-ofte-like-stort-som-i-andre-hus/276378

VTT Technical Research Centre of Finland. (2017). Space heating measurements in apartment buildings.

Weidenhaijn, P. (2019, 03 06). Key Account Manager, Statkraft Varme, Øst Norge, Marked.

Willems, J. (2019, 02 25). Salgsingeniør Kamstrup.

9 Vedlegg

9.1 Sammenstilling av dokumentert besparelse fra andre land

Tabell 1 Sammanställning av litteraturgenomgång

Studie	Besparing	Kostnader	Intäkter	Resultat
		Investering/drift Kr/kr per år	Kr/år	
Energimyndigheten, 1999	Värme: 8-20 % Vatten: 15-25 %	3000-8000/300	400-1500	Lönsamt i vissa fall
Boverket, 2002	Vatten: 15-25 %	-	-	-
Energimyndigheten, 2003				
Värme och vatten	10-20 %, 15-30 %	4 000-10 000/400	850-1560	Lönsamt i vissa fall
Enbart varmvatten	15-30 %	1500/200	?	Lönsamt i vissa fall
Energimyndigheten, 2005	Vatten: 15-30%	1500/200	318-635	15 % olönsamt 30 % lönsamt
Boverket, 2008				
Värme och vatten	15 % i båda	5000/200	?	Olönsamt i små lgh, Lönsamt i större lgh
Enbart varmvatten	20 %	1500/100	450-2100	Lönsamt i allra flesta fall

Figur 19 Sammenstilling av dokumentert besparelse fra Sverige

Country	Observed saving
Germany	13 – 25%
Austria	10 – 30%
Denmark	15 – 17%
Sweden	10 – 25%
France	20%
Russia	23%

Figur 20 Sammenstilling av dokumentert besparelse fra Europeiske land (Felsmann, Schmidt, & Mróz, 2013)



NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat

MIDDELTHUNSGATE 29
POSTBOKS 5091 MAJORSTUEN
0301 OSLO
TELEFON: (+47) 22 95 95 95

EcoGuard
Fremtidens energiløsninger

Bergerløkka Hus 17-22 Boligsameie (96 leiligheter)

Tilbud på måling, avlesning, avregning og fakturering av vann, varme



Åpen løsning | **Fordeling hver måned** | **Ingen binding** | **Finansiert måleranlegg** | **Alt på en faktura**

Markedsledende
EcoGuard er ledende aktør innen måling, optimering og fordeling av vann, varme, strøm og ladeforbruk i boligselskaper i Norden.

Vår egen driftsplattform **CURVES,** håndterer nærmere 1 million datapunkter fa ca 650 000 nordiske boliger. Med våre ca 80 medarbeidere står vi klare til å planlegge, drifte og supportere langt flere boligeiendommer også i Norge.

EcoGuard Norge AS er en del av Svenske EcoGuard AB. Siden 2003 har vi arbeidet med å bruke teknologi til å skape rettferdig fordeling og redusere energiforbruk.

Ett åpent system for alt
Vi i EcoGuard mener åpne løsninger er det som skaper trygghet for fremtiden, og samtidig det som fremmer utvikling. Ved å kombinere individuell måling, varmestyring i boliger, alarmer og vannstoppløsninger samt energioptimering og ladetjenester i samme system, bidrar vi til å forenkle det grønne skiftet.

Beskrivelse av løsning, tjeneste, priser og finansiering



Løsning til leiligheter:

Målere: Vi tilbyr her å skifte alle eksisterende målere for varmtvann og varme i alle leiligheter.

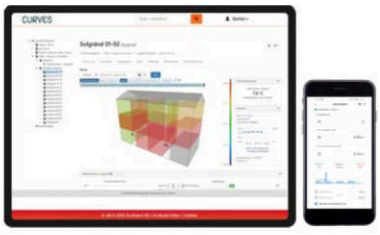
Elbil: Vi har løsning for å måle og avregne ladeforbruk i samme system og på samme faktura uten merkostnad.
Vi må da få tilgang til forbruksdata hver måned.

Data- innsamlere: sørger pålitelig tilgang til forbruksdata i sann tid fra samtlige målepunkter i eiendommen.



Tekniske måler for næring fellesarealer:
Vi vil sørge for skifte og avlesning av samtlige 15 tekniske målere i anlegget







Tjenester:

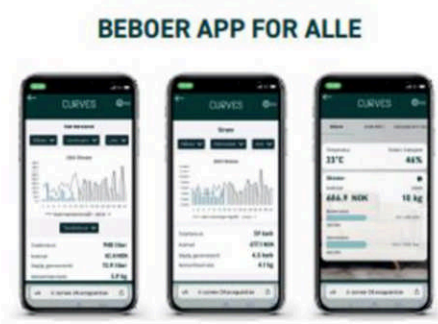
Drift og avlesning: Våre erfarne tekniker og tjenesteansvarlig vil sørge for kontinuerlig drift av anlegget og at vi får avlest alle målere en gang hver time til vår portal og videre til beboer apper.

Web portal (Curves): Administrator får tilgang til Curves. Her vil det bli etablert en 3D tegninger av bygninger**.** Her finnes også mye nyttig informasjon om forbruk for videre drift optimalisering**.**

Fri app til beboere: Alle beboere får tilgang til en fri app for å følge sitt forbruk i sann tid. Dette er et nyttig verktøy for å kunne ha oversikt over sine egne kostnader.

Fakturering faktisk forbruk hver måned: Vi tilbyr avregning og fakturering av faktisk forbruk hver måned. Dette vil ikke koste dere noe mer enn det dere betaler i dag, men dere ungår all jobb og frustrasjon som er forbundet med a-konto fakturering.

Priser for tjeneste, avlesningsutstyr og målere:



Priser tjeneste:
Vi tilbyr dere drift, avlesning, fordeling og fakturering hver måned for **kr 36,- kr inkl mva** pr leilighet pr måned.

Prisene forutsetter etablering av fjernavlesning av samtlige målere.

For dette sørger vi for drift, avlesning, avregning og fakturagrunnlag / faktura fil til deres forretningsfører.

Web- portal for drift, analyse og kontroll av forbruk i hele eiendommen. Brukertilgang medfølger for forvaltning, styret og driftspersonell.

Alle seksjonseiere blir invitert til å ta i bruk beboer-app. Det er også inkludert i prisen. Her kan den enkelte følge sitt forbruk, kostnad og antatt CO2 belastning. Fakturagrunnlaget deles her hver måned med detaljert informasjon om forbruket og kostnaden



Etablering av fjernavlesning:
Alle de installerte målerne hos dere er eller blir utstyrt med integrerte radiosendere for fjernavlesning

For å kunne fjernavlese disse for overvåking, avregning, visning av forbruk i web-plattform og app kreves det at vi setter opp et antall trådløse innsamlere. Disse settes opp i sjakter, tavler, tekniske rom, over himlinger eller tilsvarende. Vi kobler de til 230V driftsspenning.



Montering av nye målere for varmtvann:
Vi tilbyr her å installere måler for varmtvann hos den enkelte seksjon.



Montering av nye energimålere:
Vi tilbyr her å installere deres måler for varme hos den enkelte seksjon.



Alternativ 1. Komplett installasjon

Produktnr.	*Beskrivelse*	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Installasjon av vann og enrgimålere						
QW131302 X03	3/4"-DN15-110 mm-QP 2,5 T90 - HW-3051-15-Ö	96 stk	580,00	55 680,00	13 920,00	69 600,00
0714A001	Kupling sett m/ 2 stk 3/4" – 1/2"	96 stk	80,00	7 680,00	1 920,00	9 600,00
E32313781 043102411 04	L110 -1,5- G3/4" Energimåler	96 stk	1 200,00	115 200,00	28 800,00	144 000,00
1Prog	Programmering av måler. Programmering, koordinering og driftsettelse av måleranlegg	96 stk	100,00	9 600,00	2 400,00	12 000,00
Delsum:				**188 160,00**		**235 200,00**
Installasjonspris Førland Rør AS						
	Installasjon av målere. Inkludert deler og montering av vannmåler+innmontering av energimåler	96 stk	1 500,00	144 000,00	36 000,00	180 000,00
Delsum:				**144 000,00**		**180 000,00**
Komplett installert innsamlingssytem						
AR-0020-1-2	Air Receiver II / Trådløs innsamler 230V for M-bus - AR-0020-1-23-Ö	18 stk	3 600,00	64 800,00	16 200,00	81 000,00
InstMP	Installasjon Elektriker	2 stk	7 500,00	15 000,00	3 750,00	18 750,00
Delsum:				**79 800,00**		**99 750,00**
Sum (NOK)				**411 960,00**	**102 990,00**	**514 950,00**

Dersom det er ønskelig med finansiering av målerinstallasjonen kan vi være behjelpelig med å se på dette sammen.

Alternativ 2. Leie+Kjøp

Totalpris	96 Leiligheter	514 950,- inkl mva
Fakturering 50% av pristilbud	96 Leiligheter	257 475,- inkl mva
Nedbetaling leie 10 år av 50% kjøpssum	Pris pr måned pr seksjon	44,- inkl mva

Alternativ 3. Tilbud installasjon Energimålere/Varme

Tilbud kun energimåler

Produktnr.	*Beskrivelse*	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Installasjon av vann og enrgimålere						
E32313781043102411 04	L110 -1,5- G3/4" Energimåler	96 stk	1 200,00	115 200,00	28 800,00	144 000,00
1Prog	Programmering av måler. Programmering, koordinering og driftsettelse av måleranlegg	96 stk	100,00	9 600,00	2 400,00	12 000,00
Delsum:				**124 800,00**		**156 000,00**
Installasjonspris Førland Rør AS						
	Installasjon av målere. Inkludert deler og montering av vannmåler+innmontering av energimåler	96 stk	550,00	52 800,00	13 200,00	66 000,00
Delsum:				**52 800,00**		**66 000,00**
Komplett installert innsamlingssytem						
AR-0020-1-2	Air Receiver II / Trådløs innsamler 230V for M-bus - AR-0020-1-23-Ö	18 stk	3 600,00	64 800,00	16 200,00	81 000,00
InstMP	Installasjon Elektriker	2 stk	7 500,00	15 000,00	3 750,00	18 750,00
Delsum:				**79 800,00**		**99 750,00**
Sum (NOK)				**257 400,00**	**64 350,00**	**321 750,00**

Generelle betingelser

Tilbudets varighet:	60 dager eller etter annen avtale
Leveringstid:	Lagerføres
Produktgaranti:	10 år på batterier og drift
Betalingsbetingelser:	Netto 30 dager

Alle priser er eks. MVA, frakt og miljøgebyr

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til å høre fra Dem. Dersom det skulle være uklarheter i tilbudet eller om det av andre grunner er spørsmål som ikke er besvart, vær vennlig å ta kontakt med undertegnede.

Oslo 06.03.2025

EcoGuard Norge AS

Hans Råstad
94244001
Hans.rastad@ecoguard.no

Vedlegg 5 til sak 7. Ladeskap for EL-sykkelbatterier



Vedlegg 6 til sak 8. Lagring av biltilbehør som sykkelstativer og takbokser i garasje.

Brann i garasjeanlegg, særlig underjordiske, kan være en stor utfordring for brannvesenet å håndtere. Derfor er det viktig at det lagres minst mulig og at risikoen for brann er så lav som mulig i slike anlegg.

Krav i lov og forskrift

I utgangspunktet gjelder alltid Brann og eksplosjonsvernloven § 5: «Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges».

Videre gjelder:

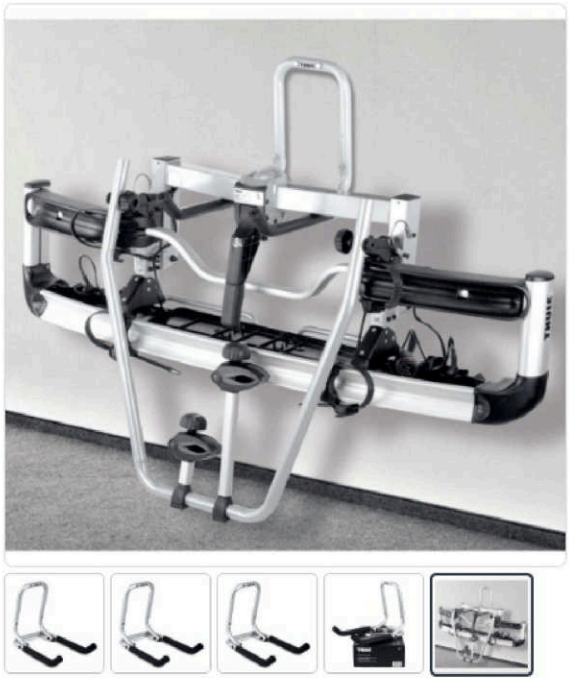
- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i underjordiske garasjer/kjellere (Forskrift om håndtering av farlig stoff 5, 4. ledd).
- Krav til forebyggende brannsikkerhet i bygninger. Dette er regulert av Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) i forskrift om tekniske krav til byggverk med veiledning (TEK 17)

Forslag til retningslinjer for felles garasjeanlegg

Borettslag og sameier bør lage egne retningslinjer der det ikke er fastsatte krav. Under har vi satt opp et forslag til retningslinjer for felles garasjeanlegg.

- I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul.
- Det bør ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
- Det bør ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
- Vurdér om det er hensiktsmessig å sørge for plassering av el-biler nær inn-/utkjøring i parkeringskjellere.

Vedlegg 7 til sak 8. Lagring av biltilbehør som sykkelstativer og takbokser i garasje.

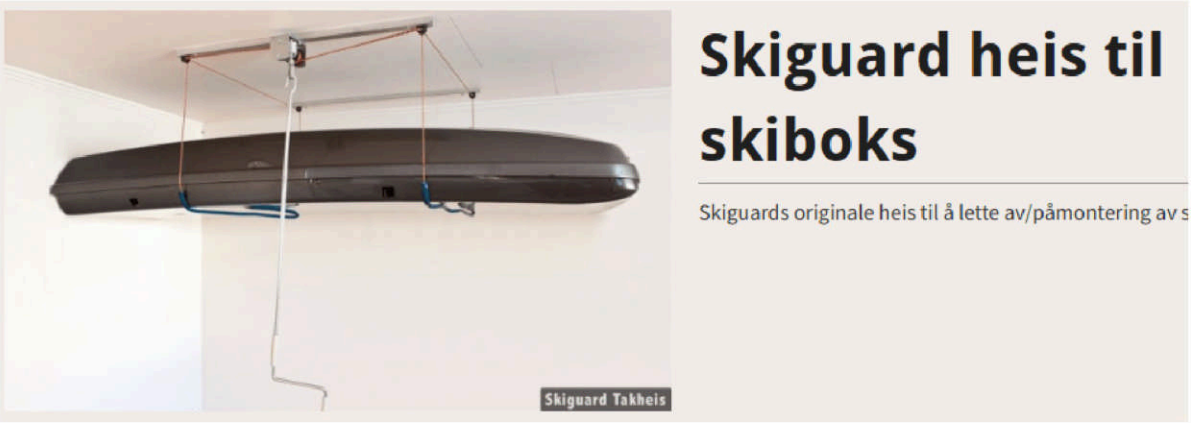


Thule Wall Hanger 9771 - Veggfeste

THULE

Praktisk veggfeste til garasjen for å henge opp sykler eller sykkelstativ når de ikke er i bruk

Vedlegg 8 til sak 8. Lagring av biltilbehør som sykkelstativer og takbokser i garasje.



9. Sykkelbod i hus 20 - utrygghet

Fremmet av: Malene Walderhaug Moholt

Sykkelbod i hus 20 har mange tilgang til, noe som også har resultert i at mange har tilgang til hus 20 generelt. Dette skaper utrygghet blant beboere, da uønskede gjester kan komme seg inn i trappeoppgangen.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Adgang til sykkelbod bør begrenses til kun sykkelbod. Det vil si at de som ikke tilhører hus 20 bør kun ha muligheten til å komme seg inn i sykkelbod fra døren ved siden av hoveddøren nede til hus 20. Døren som er fra sykkelbod og til gangen der bodene er bør ha adgangsbrikke som kun fungere for beboere i hus 20.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.25
Selskapsnummer: 6757 **Selskapsnavn:** BERGERLØKKA HUS 17-22 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Lise Olafsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trond Knapstad og Pawel Syslo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 275.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Målere på vann og varme.

Det vedtas å installere egne målere i hver leilighet for en individuell måling og belastning av kostnader til oppvarming og varmt forbruksvann i hver leilighet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Ladeskap for EL-sykkelbatterier

Kartlegge behov for antall plasser og kjøp av ladeskap for EL-sykkelbatterier for å etablere trygg måte for lading i sameie. Frist :april 2025 mtp. sesongen og lading som skal snart begynne.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Lagring av biltilbehør som sykkelstativer og takbokser i garasje.

Endringer i husordensregler punkt 4.4, ny ordlyd:

Det er kun lov å parkere motorkjøretøy på anviste plasser. Kun 1 bil og 1 MC eller 2 MC innenfor oppmerket plass. Følgende gjenstander kan i tillegg oppbevares på de enkelte sameieres parkeringsplasser: skibokser og lastestativ/sykkelstativ. Skibokser skal plasseres på taket over den enkelte parkeringsplass. Skiboksen og oppheng må ikke komme i konflikt med sprinkleranlegget. Plasseringen av oppheng må forhåndsgodkjennes av styret, i henhold til anbefalingene for brannsikkerhet og sprinkleranlegget. Det er ikke over noen omstendighet lov å henge/feste ting i sprinkler rør. Lastestativ/sykkelstativ kan monteres på vegghengte stativ, forutsatt at de ikke tar mer plass fra veggen enn ladeboksen. Det skal ikke oppbevares annet utstyr til bil eller andre gjenstander på parkeringsplassene utover det som er nevnt her.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Sykkelbod i Bergerekra 3 - utrygghet

1. Begrense adgangen til den indre døren til sykkelboden og ut til garasjen i Bergerekra 3 til kun beboere i Bergerekra 3.

2. Montering av lås mellom gang til sykkelbod i Bergerekra 3 og trapperom med tilgang for kun beboere i Bergerekra 3 dersom forslag 1 ikke kan iverksettes.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Orienteringssaker

Årsmøtet tar orienteringen til etterretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av styre

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Lise Olafsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hans Olav Sørholt

☐ Preeti Sharma

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ann -Lisbeth Skaarbrevik

☐ Tor Olafsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BERGERLØKKA HUS 17-22 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 932528592
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 28. april kl. 20:00 til 1. mai kl. 20:00 og møtet ble avholdt 28. april 2025, Læringsverkstedet Vestre Billingstad barnehage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lise Olafsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Knapstad og Pawel Syslo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 275.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Målere på vann og varme.

Fremmet av: Saken er fremmet av styret og Bernt Olav Hedemark og Sebastian William Løvik Kjær

Styrets innstilling
Styret ønsker å endre fordelingen av kostnader til varme og varmtvann slik at det belastes etter forbruk og ikke etter areal som i dag. Se vedlegg.

Ved individuell måling av kostnader til oppvarming og varmtvann vil kostnadene komme på en egen fakturalinje på felleskostnadsfakturaen fra OBOS hver måned. Ved en individuell fordeling vil hver enkelt sameier betale for eget forbruk til oppvarming og varmtvann på samme måte som for strøm. De som har det varmt og bruker mye varmt forbruksvann betaler mer enn de som har det kaldt og bruker lite varmt forbruksvann. De som har gjennomsnittlig forbruk vi ikke ikke betale mer. De som bruker lite til oppvarming og mindre varmt forbruksvann vil betale mindre enn i dag. Trolig vil vi spare kostnader for mellom 15 - 25% totalt i sameiet etter montering av målere. Representant fra Ecoguard vil stille på årsmøtet og orientere om målerne og svare på spørsmål.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Ladeskap for EL-sykkelbatterier

Fremmet av: Pawel Franciszek Syslo

Jeg ønsker å ta opp et viktig spørsmål om trygg lading av elsykler og elsparkesykler i vårt sameie.

Det er absolutt ikke anbefalt å lade el kjøretøyene i oppholdsarealene, spesielt ikke på underlag som ikke er brannsikkert, som parkett, som vi alle har i leilighetene.

De 6 kg pulverapparatene vil ikke være tilstrekkelige for å slukke en brann fra batterier. Ved en batteribrann kan flammene spre seg raskt i leiligheten på grunn av brennbart materiale, og det er risiko for toksiske gasser som kan være farlige for alle beboere.

For å sikre trygg lading, bør rommet hvor ladingen foregår være utstyrt med brannalarm og automatisk slokkeanlegg, og det bør være utenfor oppholdsarealene og på brannsikkert underlag.

Derfor vil jeg foreslå kjøp av ladeskap:

https://safe-co.no/butikk/ladeskap-for-el-sykkelbatterier/ladeskap-for-el-sykkelbatterier/

Kostnad: Ca. 16 000 kroner for et skap med plass til 9 batterier. Med en leie på 70 kroner per måned vil boksen være betalt etter 2 år, og leien kan deretter senkes til en symbolsk sum for strømforbruk.

Dette er en svært rimelig forsikring i forhold til potensielle helse/materialer skader ved en brann i en leilighet.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Kartlegge behov for antall plasser og kjøp av ladeskap for EL-sykkelbatterier for å etablere trygg måte for lading i sameie. Frist :april 2025 mtp. sesongen og lading som skal snart begynne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Lagring av biltilbehør som sykkelstativer og takbokser i garasje.

Fremmet av: Pawel Franciszek Syslo

Jeg foreslår at det blir tillatt å oppbevare spesifikke biltilbehør på garasjeplassene, inkludert:

Skibokser og tilhørende heiser (montert på taket av den enkelte garasjeplass).

Sykkelstativer og lastestativ (montert på vegghengte stativ).

Eksempeler:

https://www.takboks.no/produkt/skiguard-deler-og-tilbehor/skiguard-takheis-til-skiboks#

https://takrails.no/thule-wall-hanger-9771-veggfeste-1-sykkel.html

Det er verdt å merke seg at lagring av slik type tilbehør under taket og på veggene er vanlig praksis i andre sameier og er tillatt av brannvesenet i Asker og Bærum. For ytterligere informasjon kan dere se retningslinjene for felles garasjeanlegg her: https://abbr.no/retningslinjer-for-felles-garasjeanlegg/

Sprinkleranlegg: Det finnes spesifikke retningslinjer som må følges for å unngå at spredningsmønsteret for sprinkleranlegget hindres. Det er ikke forbudt å henge ting i taket, men det er viktig at plasseringen avhenger av sprinkleranleggets krav og retningslinjer for å sikre at det fungerer som det skal.

Fordeler med forslaget:

Bedre utnyttelse av plassen: Med å bruke plass under taket og på veggene kan en bedre utnytte tilgjengelig plass.

Økt tilgjengelighet: Gjør det enklere å montere, demontere og oppbevare biltilbehør, som for eksempel sykkelstativer og takbokser.

Kostnadseffektivitet: Reduserer behovet for dyre lagringsløsninger utenfor garasjen eller flere boder.

Styrets innstilling
Et flertall i styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Sykkelbod i Bergerekra 3 - utrygghet

Fremmet av: Tobias Tajet Reitan

Det ble ved forrige årsmøte tatt opp at alle i vårt sameie har fri ferdsel igjennom Bergerekra 3. Dette ser vi som bor i bygget at skjer daglig. Det skaper usikkerhet og forskjell mellom byggene i sameiet vårt.

Det ble ved forrige årsmøte vedtatt at adgang til sykkelbod skal begrenses til at kun beboere i Bergerekra 3 skal ha tilgang til den indre døren. Dette har ikke blitt iverksatt så vidt jeg vet.

Styrets innstilling
Styret støtter forslag 2.

I tillegg til selve kortleseren og styreboksen må det skiftes låskasse, dørvrider, elektrisk sluttstykke og sette inn sylinder og KAC boks (den grønne manuelle melderen) for å ivareta rømningskravet.

Elektroinstallatør må etablere kabel fra sentralen i hus 18 frem til den aktuelle døren.

Pristilbud fra Certeo AS for utvidelse ARX -1 dør inklusive låsutstyr er

kr 40 700.- eks mva.

Trekking av kabel har i tillegg en estimert pris på ca 10 00.-

Forslag til vedtak:

1. Begrense adgangen til den indre døren til sykkelboden og ut til garasjen i Bergerekra 3 til kun beboere i Bergerekra 3.

2. Montering av lås mellom gang til sykkelbod i Bergerekra 3 og trapperom med tilgang for kun beboere i Bergerekra 3 dersom forslag 1 ikke kan iverksettes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Orienteringssaker

Orienteringssaker til årsmøtet i Sameiet Bergerløkka hus 17-22

1. Fellesområder – Skilting-Sikring av skilt, montering av slangetromler.

2. Garasjedører og Inngangsdører – Låser – lukkemekanismer

3. Reklamasjoner

4. Innbrudd i sameiet

5. Kamera/Video installasjoner i garasjeanlegget

6. Eventuelt installasjon av video i oppholdsrom/bodområde.

7. Adgangskontroll via video i leilighetene til utgangsdører.

8. Plan for garasjeanlegget i BT-3 etter ferdigstillelse av BT-4.

9. Trafikksikkerhet i sameiet BT-1 til Bt-3.

10. Etablering av sikkerhetstiltak 2025 – Huseierforeningen.

11. Endringer hos BE

Styrets innstilling
Styret anbefaler at sameiet blir oppdatert på aktuelle saker.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar orienteringen til etterretning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av styre

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lise Olafsen (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lise Olafsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Preeti Sharma (36 stemmer)
Hans Olav Sørholt (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Preeti Sharma
Hans Olav Sørholt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tor Olafsen (34 stemmer)
Ann -Lisbeth Skaarbrevik (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Olafsen
Ann -Lisbeth Skaarbrevik

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545956328

Dokument

6757 Bergerløkka 17-22 01.05.2025
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2025-05-06 08:35:27 CEST (+0200) av Henry Tran (HT)
Ferdigstilt den 2025-05-07 00:50:54 CEST (+0200)

Initiativtaker

Henry Tran (HT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
henry.tran@obos.no
+4746964601

Underskriverne

Anne-Lise Olafsen (AO)
+4747839010
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Anne-Lise Olafsen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-03-10 13:56:15 CET (+0100)
Signert 2025-05-06 11:24:03 CEST (+0200)

Trond Knapstad (TK)
+4795830186
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Trond Knapstad"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-08-19 10:39:43 CEST (+0200)
Signert 2025-05-06 08:38:37 CEST (+0200)

Pawel Syslo (PS)
+4741271284
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Pawel Franciszek Syslo"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-08-22 17:57:09 CEST (+0200)
Signert 2025-05-07 00:50:54 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545956328

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Bergerløkka 17-22 Boligsameie

Husordensregler

Bergerekra 3

Thorvald Olsens Gate 5

Vekslerfaret 2

Vekslerfaret 4

Vekslerfaret 6

Vekslerfaret 8

Sist oppdatert 29.12.2023

Innledning og formål

For å beholde og utvikle et godt bomiljø i Bergerløkka 17-22 Bs, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning for å skape et godt naboskap.

For hvem og hvor reglene gjelder

Hvem gjelder reglene for?

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

Hvor gjelder reglene?

Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg, gangveier og uteområder som tilhører sameiet i Bergerløkka 17-22.

Ved brudd på husordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboere kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret kan gi muntlig eller skriftlig advarsel/orientering om klage til seksjonseier. Ved vesentlig brudd på husordensreglene kan styret i Bergerløkka 17-22 Bs forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

Dette inneholder husordensreglene

Innledning og formål 2

For hvem og hvor reglene gjelder 2

Ved brudd på husordensreglene 2

1 Regler i leilighetene 4

1.1 Stilletider 4

1.2 Tidspunkt for støyende aktiviteter 4

1.3 Private arrangementer 4

1.4 Egne installasjoner er ikke tillatt 4

1.5 Dyrehold 4

1.6 Smartlås på inngangsdør til egen leilighet 4

1.7 Brannforebyggende sikkerhet 5

1.8 Eierskifte og/eller utleie 5

2 Balkonger, terrasser og fasade 5

2.1 Grill 5

2.2 Utendørs solskjerming (screens, markiser o.l) 5

2.3 Pynt, blomsterkasser o.l på gelender 5

2.4 Fasadeendringer 5

3 Regler på fellesområder innendørs 6

3.1 Hovedinngang 6

3.2 Skader på fellesområder 6

3.3 Oppbevaring i felles ganger og oppganger 6

3.4 Oppbevaring av barnevogner og sykler 6

3.5 Reparasjon av motorkjøretøy i garasjeanlegg 6

3.6 Boder 6

3.7 Overvåkingskameraer 6

3.8 Røyking 6

3.9 Nøkkelbrikke og nøkler 7

3.10 Dør- og postkasseskilt 7

4 Regler på fellesområder utendørs 7

4.1 Rene og ryddige fellesområder 7

4.2 Oppslagstavle 7

4.3 Risting/banking av tekstiler 7

4.4 Parkering 7

4.5 Avfallshåndtering 7

Annen praktisk informasjon 8

1 Regler i leilighetene

1.1 Stilletider

Når man bor så tett som i vårt sameie, er det viktig med både hensyn, tålmodighet og gode nabovarsler.

Alle dager: **Nattero** mellom klokken **23** og **07**

1.2 Tidspunkt for støyende aktiviteter

Støyende aktiviteter (som for eksempel boring, banking o.l) som forstyrrer naboene dine har du bare lov til i noen deler av døgnet:

Hverdager fra klokken **08** til klokken **21**
Lørdager fra klokken **10** til klokken **18**
Søndager og helligdager har du **ikke lov** til å drive med støyende aktiviteter.

Det er godt naboskap å informere om mulig støy i god tid i forveien.

Hvis du opplever at det kommer støy fra en nabo utenfor tidspunktene nevnt over skal du først ta direkte kontakt med naboen om dette. Hvis naboen ikke innretter seg etter reglene over, kan du ta kontakt med styret over Vibbo.

1.3 Private arrangementer

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

1.4 Egne installasjoner er ikke tillatt

Det er ikke tillatt å installere ekstra vifter på bad eller kjøkken fordi dette ødelegger utlufting og ventilasjon i andre leiligheter i bygget. Eksempel på installasjon som ikke er tillatt er aircondition/varmepumpe. Se vedtekter under punkt 3-1 (4) om dette.

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.

1.6 Smartlås på inngangsdør til egen leilighet

For at brannvesenet skal få adgang til din leilighet ved røyk og/brann, har de tilgang til en universalnøkkel som kan låse opp din dør. Denne låssylinderen (der du plasserer nøkkelen) bør ikke fjernes.

Det finnes løsninger for en nøkkelfri hverdag som beholder låssylinderen. Spør styret om du er i tvil.

1.7 Brannforebyggende sikkerhet

I alle leilighetene er det installert en eller flere brannvarslere i taket. Disse uler når alarmen går i leiligheten eller andre steder i sameiet. Det er strengt forbudt å sette disse ut av funksjon. Gjør man det, kan brannvarselet blir koblet ut og liv settes i fare.

Rømningsveier skal holdes frie for gjenstander i tilfelle brann. Se regler kapitel 3

1.8 Eierskifte og/eller utleie

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

2 Balkonger, terrasser og fasade

2.1 Grill

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkongene og terrassene. Gassbeholder skal oppbevares utendørs på veranda/balkong e.l. Ønsker du å grille med kullgrill? Det er felles kullgrill på uteområdet.

2.2 Utendørs solskjerming (screens, markiser o.l)

Farger til utendørs skjerming er allerede bestemt av utbygger. Alle andre farger enn de som er på forhåndsbestemt anses som fasadeendring og er ikke tillatt. Beboer må fjerne dette for egen regning. Styret har innhentet gode priser på markiser og utendørs solskjerming. Det er frivillig å skaffe solskjerming.

2.3 Pynt, blomsterkasser o.l på gelender

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

2.4 Fasadeendringer

Det er ikke tillatt med fasadeendring, som for eksempel fastmonterte elementer som aircondition og parabol. Dersom du er i tvil om noe anses som en fasadeendring, kan du ta kontakt med styret for avklaring. Se vedtektene under punkt 3-1 (4)

3 Regler på fellesområder innendørs

3.1 Hovedinngang

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

3.2 Skader på fellesområder

Ved skader på vegger, gulv og/eller tak på fellesområder er vi som beboere ansvarlig for disse. Dette gjelder også ved innleid flyttehjelp o.l.

Det er godt naboskap å melde fra til styret når det oppstår skader slik at vi kan bistå med å reparere skaden, for eksempel via vaktmester eller riktig håndverker.

3.3 Oppbevaring i felles ganger og oppganger

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

3.4 Oppbevaring av barnevogner og sykler

- Sykler settes på merkede plasser/stativ innendørs i garasjekjeller/sykkelvask, i egen bod, eller i utendørs sykkelstativ
- Barnevogner og andre hjelpemidler settes på merkede plasser under trappeløp.

3.5 Reparasjon av motorkjøretøy i garasjeanlegg

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

3.6 Boder

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

3.7 Overvåkingskameraer

Alle former for kameraer i og rundt fellesområdene bryter personvernloven, og er ikke tillatt. Det nevnes også at kameraovervåking er i strid med naboloven §2. For ordens skyld: Dette punktet gjelder også private dørklokker o.l med kamera og er ikke tillatt. Porttelefon ved hoveddører er godkjent bruk av Datatilsynet.

Kameraovervåking i garasjeanlegget er tillatt

3.8 Røyking

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

3.9 Nøkkelbrikke og nøkler

Nøkler og brikker bestilles via tema på Vibbo med navn "Lås og nøkler".

Ved tap at nøkkelbrikke, må denne sperres. Kontakt styret via Vibbo for hjelp.

3.10 Dør- og postkasseskilt

Vi ønsker at alle har det samme flotte uttrykket og har derfor gjort en avtale med Foldal for gode priser på dette. Les mer på Vibbo under temaet, "Postkasser/dørskilt". Der finner du lenke til bestilling. Bruk rabattkode bergerlokka for å få 15% avslag.

4 Regler på fellesområder utendørs

4.1 Rene og ryddige fellesområder

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

4.2 Oppslagstavle

For å opprettholde et rent, hyggelig og imøtekommende fellesområde er det kun oppslagstavlene ved inngangsdørene som skal benyttes til beskjeder o.l. Bruk magnetene! Tape etterlater seg ugunstige limrester.

Oppslag utenfor dette området vil bli fjernet uten forvarsel og avsender vil bli ansvarlig for kostnadene knyttet til rengjøring og ev. skader som følge av feil festemåte.

4.3 Risting/banking av tekstiler

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

4.4 Parkering

Det er kun lov å parkere motorkjøretøy på anviste plasser. Kun 1 bil og 1 MC eller 2 MC innenfor oppmerket plass. Det skal ikke oppbevares utstyr til bil eller andre gjenstander på p-plasser. Dette skal oppbevares i egnet bod.

4.5 Avfallshåndtering

Forsøpling av sameiets fellesarealer er forbudt. Det er heller ikke tillatt å legge fra seg søppel og løsøre ved søppelanlegget. Renovasjonsetaten tar ikke med seg dette søppelet og sameiet må betale for å få det fjernet. Dersom styret oppdager beboer som bryter denne regelen, vil vedkommende bli fakturert for kostnadene ved bortkjøringen. Det er kun mat som skal i matavfallet (grønn pose), plastavfall, papp og restavfall skal i egne beholdere på angitte plasser.

Det er strengt forbudt å kaste brannfarlig og spesialavfall i søppelanlegget. Dette skal leveres inn på avfallsstasjon. Nærmeste gjenvinningsstasjon er ca 15 minutter unna med bil, enten Isi eller Yggeset.

Annen praktisk informasjon

Styret benytter Vibbo som informasjonskanal, dette er også stedet du kan komme i kontakt med styret dersom det er noe du lurer på. Sjekk ut temaene i Vibbo, her ligger det masse informasjon som kan være til hjelp.

Utenom ordensreglene, finnes det utdypende informasjon i sameiets vedtekter.

VEDTEKTER
for
BERGERLØKKA HUSEIERFORENING
(Bergerløkka Fellesareal)

Endret på årsmøte 1. juni 2023

§ 1
Navn

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

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

§ 2
Formål

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

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

§ 3
Foreningens geografiske område

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

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

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

§ 4
Fysisk bruk av Bergerløkka Fellesareal mv.

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

§ 5

Juridisk person

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

§6

Medlemskap

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

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

§ 7

Kontingent

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

§ 8

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 10
Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

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

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

§ 11
Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

foretar valget.

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

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

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

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

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

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

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

§ 12
Styrets adgang til å forplikte huseierforeningen

Styret representerer medlemmene.

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

§ 13
Tvister

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

§ 14
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbygger JM Norge AS ferdigstiller og overleverer Bergerløkka Fellesareal til

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

Utvendige fellesarealer som ikke er overlevert eller disponert av Huseierforeningen

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

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

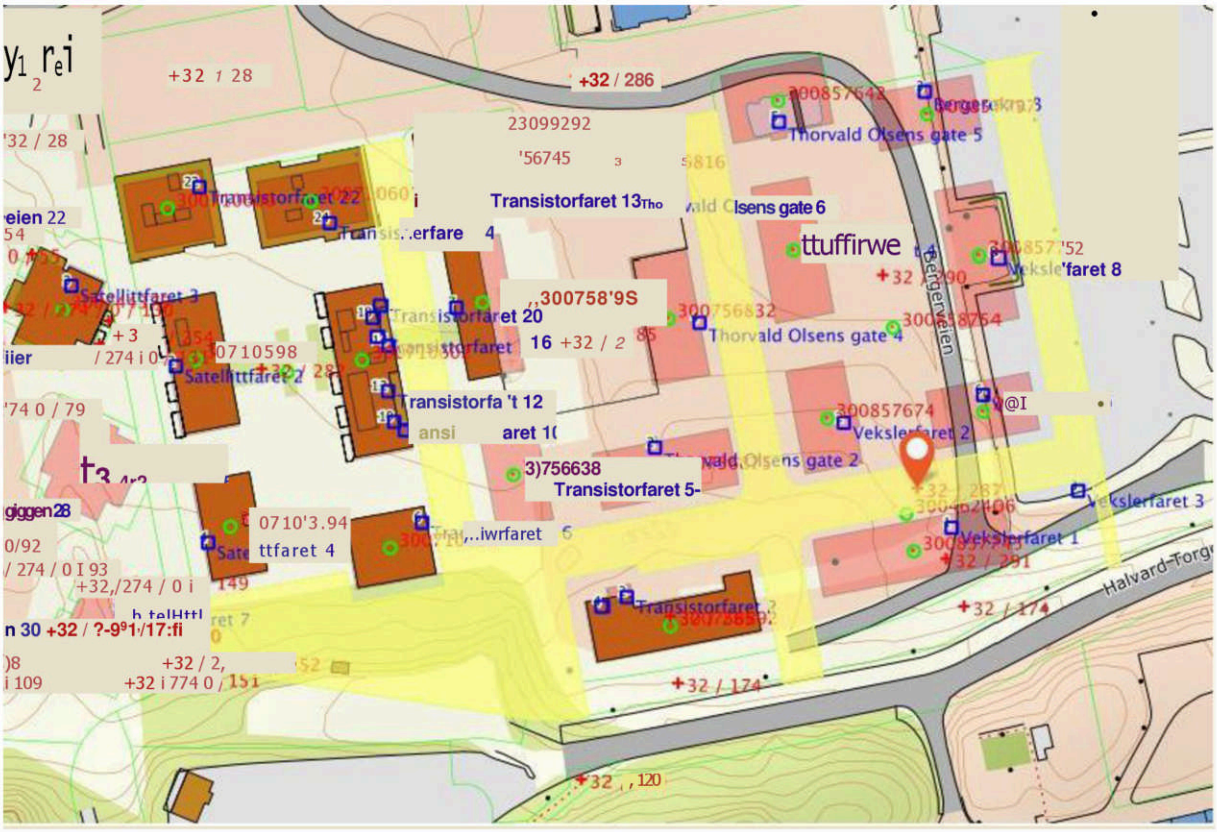
Utvendige fellesarealer som er ferdigstilt og overtatt av Huseierforeningen
JM Norge AS har rett til å benytte overleverte kjøreveier på Bergerløkka Fellesareal som kjøreareal i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikk er JM Norge AS ansvarlig for å utbedre.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

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

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

ooOoo

Vedlegg 1


+32 / 286
Thorvald Olsens gate 5
Transistorfaret 13
Thorvald Olsens gate 6
Transistorfaret 22
Transistorfaret 20
Thorvald Olsens gate 4
Satellittfaret 2
Transistorfaret 12
Thorvald Olsens gate 2
Transistorfaret 5-
Vekslerfaret 2
Vekslerfaret 1
Vekslerfaret 3
Bergerveien
Halvard Torg
Transistorfaret
+32 / 174
+32 / 291

V E D T E K T E R

for

Bergerløkka Hus 17-22 boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Bergerløkka Hus 17-22 boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 27.10.2023.

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

Snr. 1-96	96 boligseksjoner (boligseksjonene),
Snr. 97	næringsseksjon for boder (bodseksjonen),
Snr. 98	næringsseksjon for bilparkering (bilparkering eller bilparkeringsseksjonen),
Snr. 99-105	næringsseksjoner for MC-parkering (MC-parkering eller MC-parkeringsseksjonene),

i eiendommen gnr. 32, bnr. 290, i Asker kommune.

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

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

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For bodseksjonen, bilparkeringsseksjonen og MC-parkeringsseksjonene 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 MC-parkeringsseksjonene og sameieandel i bilparkeringsseksjonen og bodseksjonen, se pkt. 4 og 11.

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

(7) Videoovervåking i sameiets garasjeanlegg er tillatt. Området for overvåking er skiltet og merket i henhold til forskrift. Overvåking skjer i henhold til gjeldende lov og forskrift og retningslinjer fra Datatilsynet.
Opptak skal slettes senest én uke etter at opptakene er gjort. Hvis det er sannsynlig at opptaket vil bli utlevert til politiet i forbindelse med etterforskning av straffbare handlinger eller ulykker, kan opptakene oppbevares inntil 30 dager.

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 og boder

4-1 Organisering
Sameiets bilparkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 98.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Bilparkeringsplasser 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 Bilparkeringsseksjonens 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.

4-5 MC-parkeringsseksjonene
MC-parkeringsseksjonene kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Bergerløkka hus 17-22 Boligsameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier innenfor Bergerløkka eller til VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet inntil siste byggetrinn på Bergerløkka er overlevert.

Etter at siste byggetrinn på Bergerløkka er overlevert kan MC-parkeringsseksjonene også selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet.

MC-parkeringsplassene kan kun leies ut til de som den også kan selges til.

4-6 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.

4-7 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 1-96 og i egen næringsseksjon nr. 97.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett
Bodene i næringsseksjonen 97 eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger JM Norge AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. En ideell eierandel i bodseksjonen kan kun selges eller leies ut sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(4) For hver bilparkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som Bilparkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort kostnadsbidrag. Hver MC-parkeringsplass skal betale ett kostnadsbidrag tilsvarende halvparten av en bilparkeringsplass.

Bilparkeringsseksjonen og MC-parkeringsseksjonene 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.

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

Bilparkeringsseksjonen og MC-parkeringsseksjonene skal ikke dekke andre felleskostnader enn det som er nevnt i 6-1 (2).

Næringsseksjonene som kun omfatter boder, er fritatt for felleskostnader.

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

(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 styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

(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 en stemme. Bilparkeringsseksjonen og bodseksjonene har ikke stemmerett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Bergerløkka Hus 17-22 Garasje- og bodsameie (bilparkering- og bodseksjonen)
(1) Parkeringskjeller består av 84 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/84 og av seksjonsnummer 98

25 ekstra boder er seksjonert som en egen næringsseksjon. Sameier som har ervervet bruksrett til ekstra bod, har en ideell eierandel som utgjør 1/25 og av seksjonsnummer 97

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for bilparkeringsseksjonen og bodseksjonen.

(4) For Bilparkeringsseksjonen og bodseksjonen, Bergerløkka Hus 17-22 Garasje- og bodsameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere. Styret i Bergerløkka Hus 17-22 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 97 og 98, med mindre Bergerløkka Hus 17-22 Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Bergerløkka Huseierforening
(1) Bergerløkka Hus 17-22 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) Boligsameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Bergerløkka Huseierforening og da til det beste for boligområdet innenfor delområde/felt B.

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

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

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

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. Bergerløkka Huseierforening er pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Vestre Billingstad Fellesarealsameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene for felleseiendommene, som organiseres gjennom VB Drift AS.

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

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

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

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

14 Diverse opplysninger

14-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

14-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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

ooOoo

0220 2011101

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 29. januar 2013 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-15.

Asker kommune, 12. februar 2013
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR HOLMEN-SLEPENDEN OMRÅDET

Plankart datert 01.11.2012.
Bestemmelser datert 04.01.2013.

Bestemmelse §18 er endret i henhold til kommunestyrets vedtak av 29. januar 2013.

Plankart sist endret 29.01.2013 som følge av kommunestyrets endring av § 18 i regulereringsbestemmelsene.

(Jfr. plan- og bygningslovens §§ 11-9 og 11-10)

Juridisk bindende bestemmelser hjemlet i plandelen til plan – og bygningsloven av 27. juni 2008 er skrevet med uthevet skrift. Øvrig tekst er å betrakte som retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommunedelplanen.

§1 Planens formål 2
§ 2 Kommuneplan 2007- 2020 2
§ 3 Plankrav 3
§ 4 Rekkefølgekrav 3
§ 5 Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder 5
§ 6 Byggegrenser mot offentlig vei 9
§ 7 Krav til bokvalitet i boligområdene 9
§ 8 Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder 11
§ 9 Parkering 11
§ 10 Energiforsyning 11
§ 11 Støy og luftkvalitet 12
§ 12 Overvannshåndtering og flomsikring 12
§ 13 Massehåndtering og massebalanse 13
§ 14 Estetikk 13
§ 15 Universell utforming 13
§ 16 Idrettsanlegg 13
§ 17 Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø 13
§ 18 Strand og sjøområder 14
§ 19 Offentlig formål 14
§ 20 Bruk av utbyggingsavtaler 14

§1 Planens formål

Hensikt og visjon for utviklingen av Holmen - Slependenområdet

- Holmen – en attraktiv møteplass
- Boligområdene er gode å bo i for alle
- Næringslivet har utviklingsmuligheter
- Transportsystemet er miljøvennlig
- Grønnstrukturen er sammenhengende
- Strandsonen er tilgjengelig

Planen skal legge til rette for en langsiktig utvikling av Holmen - Slependenområdet i Asker i tråd med rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging samt kommuneplanens langsiktige areal- og transportstrategi. Planen skal medvirke til mer miljøvennlig transport, tilpasset nasjonale krav om redusert utslipp. Lokalisering av bussknutepunkt innenfor planområdet skal vurderes i forbindelse med regulering.

Ny bebyggelse skal oppføres med utnyttelse basert på CO2 nøytrale og energigjerrige løsninger.

Holmen skal utvikles som lokalsenter for befolkningen i de nordøstre deler av Asker. Senteret skal ha et rikt utvalg av butikker med et samlet forretningsareal tilpasset stedets størrelse, funksjon og handelsomland, jamfør blant annet rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre og Akershus' fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur.

Billingstad, Nesbru og Holmen skal utvikles som attraktive boligområder med høyere tetthet og god bokvalitet.

Fremtidig næringsutvikling for kontor skal konsentreres ved kollektivknutepunkt innenfor gangavstand 800 meter langs Billingstadsletta øst og ved Holmenkrysset og Slependkrysset.

På tomtene i nær tilknytning til Slependkrysset og Holmenkrysset, åpnes det for etablering av plasskrevende varehandel.

Holmen - Slependenområdets identitet og særpreg skal utvikles videre med særlig vekt på trygghet, sammenhengende grønnstruktur og lett tilgang til strandområdene og Marka.

§ 2 Kommuneplan 2007- 2020

Innenfor formål landbruks-, natur- og friluftsområde samt bebyggelse og anlegg i nåværende boligbebyggelse skal de utfyllende retningslinjene, føringene og bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2007 – 2020 med tilhørende fortettingskart, vedtatt av Asker kommunestyre 12. juni 2007, legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 3 Plankrav

Innenfor planområdet kan arbeid og tiltak, som nevnt i pbl. § 20-1, dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.
Søknad om anlegg og tiltak som er i henhold til vedtatte reguleringsplaner, i samsvar med kommunedelplanens retningslinjer, føringer og bestemmelser samt ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen, er imidlertid tillatt.

Private reguleringsplanforslag skal utarbeides i tråd med Asker kommunes til enhver tid gjeldende planpakke.

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Teknisk infrastruktur

Utbygging av de enkelte felt kan ikke skje før det er dokumentert at det er kapasitet på hovedledningsnettet for vann, avløp og elektrisitetsforsyning.

Det kan være behov for omlegging og oppdimensjonering av hovedledningsanlegg for vann og avløp og hovednett for elektrisitetsforsyning, herunder bygging av nye pumpe- og trafostasjoner. Behovet for slike tiltak skal være avklart før regulering av det enkelte felt.

§ 4.2 Transportsystem og torg

§ 4.2.1 E18

Utvidelse av dagens E18 medfører at veianlegget defineres som nyanlegg. Dette utløser krav til støyskjerming og luftkvalitet i henhold til "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442/2012 og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen», T-1520.

Før oppstart av regulering skal det gjennomføres en silingsprosess som grunnlag for valg av løsning for E18. Endelig løsning for E18 i forhold til valg av tunnel, kulvert eller vei i dagen fastsettes ved regulering.

§ 4.2.2 Regulering av E18

Før oppstart av regulering av E18 gjennom planområdet skal det gjennomføres en konsekvensutredning i henhold til Plan- og bygningslovens § 4-2.

Mulighetsstudie for E18 mellom Holmen og Slependen, datert 11.6.2012, (samt rapport fra innledende fase for E18 korridoren i sentrale Asker, datert september 2012) skal være en del av grunnlagsmaterialet for videre planprosess.

§ 4.2.3 Kapasitet på E18

Innenfor delområde 0, 1 og 3 kan bruksendring til -, utbygging av ny -, og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse og forretninger for plasskrevende varer, i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, ikke skje før E18 fra og med Holmenkrysset til og med Slependkrysset har fått tilstrekkelig kapasitet slik at Fekjan og Billingstadsletta kan forbeholdes lokaltrafikk, buss og sykkel.

Vurdering av kapasitet på E18 skal gjøres i samråd med Akershus Fylkeskommune og Statens vegvesen.

Unntak kan gjøres for tiltak som ikke medfører økning av antall parkeringsplasser.

E18 forutsettes i utgangspunktet utvidet til fire kjørefelt i hver retning, hvorav tre bilfelt og et kollektivfelt, for å bedre kapasiteten.

Langs Fekjan og Billingstadsletta, mellom Landøyveien og Bergerveien, forutsettes det at fremkommeligheten for buss sikres ved at Fekjan og Billingstadsletta avlastes ved økt kapasitet på E18, ikke med flere kjørefelt eller etablering av egne kollektivfelt på strekningen.

Følgende forhold skal spesielt vektlegges ved regulering av Slependkrysset:

- Trafikken fra Nesøya skal ikke ha dårligere fremkommelighet enn trafikken på øvrige veilenker.
- Forholdene for gående og syklende skal bedres både mht. trafikksikkerhet og fremkommelighet.
- Østre avkjøring på E18 i vestgående retning kan fjernes, alternativt forbeholdes kollektivtrafikk.

(Oppgradering av Slependkrysset inngår i prosjektet for ny E18 gjennom Bærum)

Ved regulering av nye boligfelt innenfor kommunedelplanområdet skal det vurderes om det kan være aktuelt å legge inn rekkefølgebestemmelser knyttet til kapasitet på E18. Vurderingen skal baseres på en trafikkanalyse for det enkelte felt. Ved transformasjon av eksisterende næringsområder skal vurderingen legge vekt på omfang av økt trafikk som følge av transformasjonen.

§ 4.2.4 Holmen

Innenfor delområde 5, kan bruksendring til-, utbygging av ny- og utvidelse av eksisterende boligbebyggelse, kjøpesenter, næringsbebyggelse og småbåthavn, både på land og i sjøen, ikke skje før ombygging av Slemmestadveien langs felt 5.K og 5.S og Fekjan fram til Landøyveien til gater med kryss i plan, er gjennomført eller sikret. Videre skal opparbeiding av felt 5.S og tilgrensende del av felt 5.SS (småbåthavn i sjøen), med grøntanlegg, torg og poll være gjennomført eller sikret*.

Unntak kan gjøres for tiltak som ikke medfører økning av antall parkeringsplasser.

Regulering av veisystem for Holmen skal omfatte bygate Fekjan, kryss med Slemmestadveien, avkjøring til feltene 5.I og 5.K og Slemmestadveien frem til E18.

* Sikring innebærer at Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen - og at grøntanlegg, torg og poll ved og i sjøen, er regulert og at det er inngått utbyggingsavtaler som avklarer kostnadsfordeling for opparbeidelse av veier og torg, samt tidspunkt for gjennomføring.

Slemmestadveien, mellom nytt plankryss og E18 skal opparbeides med fire felt, hvorav to reserveres kollektivtransport. Fekjan, fram til Landøyveien, skal opparbeides som en bygate med lav hastighet, kantstein, grøntrabatter og fotgjengerkryssinger i plan. Det skal etableres en sentralt beliggende holdeplass for buss med gode gang- og sykkelforbindelser fra de omkringliggende bolig- og næringsområder. Bussen skal sikres fremkommelighet uten

forsinkelser gjennom Holmen og ut på E18. Det skal etableres egne traseer for syklister langs Fekjan retning Nesbru og langs Slemmestadveien retning Hvalstrand og Hvalstad. Det skal etableres en gang- og sykkelforbindelse med planskilt kryssing av Slemmestadveien for å binde sammen idrettsanlegg, fjorden og Fekjan. Krysset mellom Slemmestadveien og av/ påkjøring E18 skal oppgraderes for å bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten for alle trafikantgrupper.

§ 4.2.5 Boligområdene

Oppføring av ny boligbebyggelse kan ikke skje før hensynet til trafikksikkerhet, trygghet og fremkommelighet for gående og syklende er ivaretatt. Gang- og sykkeltraseer til skoler, idrettsanlegg, forretninger, bussholdeplasser og togstasjoner skal vektlegges spesielt Hensynet til sikkerheten for den enkelte skal være ivaretatt. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.

§ 4.2.6 Planprosesser

Ved utvikling av større nærings- og boligområder kan det være aktuelt:

- å utarbeide felles reguleringsplan for flere eiendommer
- å gjennomføre en arkitektkonkurranse forut for regulering
- å fremme en områdeplan, i privat regi, etter avtale med Asker kommune

§ 4.3 Etablering av samfunnsservice

Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 kan oppføring av nye boliger ikke finne sted før tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet er dokumentert.
Småhusfortetting innenfor eksisterende boligområder er unntatt fra dette kravet.

§ 4.4 Opparbeidelse av tilstøtende veier, grønnstruktur og lekeplasser

Ved utbygging av det enkelte felt, skal hensynssoner og tilstøtende arealer avsatt til grønnstruktur, torg, hovedturveier, kyststi og veier opparbeides og ferdigstilles senest samtidig med bebyggelsen.

Ved utbygging av boliger skal eventuelle lekeplasser for betjening av de aktuelle boligene, også de som ligger utenfor det / de aktuelle felt, ferdigstilles før boligene tas i bruk.

Ved etappevis utbygging av de enkelte felt, skal bebyggelse og utearealer som grenser opp til eksisterende boligområder, torg, grøntområder og veier ferdigstilles først.

§ 5 Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder

På plankartet er hovedformål og underformål vist i henhold til pbl. § 11-7.
Innenfor enkelte felt åpnes det imidlertid for en mer nyansert arealbruk.

Felt avsatt til næringsbebyggelse

Det åpnes for en variert utvikling med innslag av både lager, kontor, verksteder, produksjonsbedrifter osv, alt avhengig av områdets attraktivitet til nevnte formål på bakgrunn av forhold som kollektivtilbud, biltilgjengelighet og miljøforhold. Nyansering av arealbruken innenfor formål næringsbebyggelse fastsettes ved regulering. Etablering av større bygg med høy kontorandel skal fortrinnsvis skje i større knutepunkt som Asker sentrum og Sandvika.

Bebyggelsestype innenfor formål boligbebyggelse

Bebyggelsestypene er inndelt i leilighetsbygg, konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse

Høyde på bebyggelsen

Høyden er angitt i antall etasjer basert på en normal etasjehøyde på 3-3,5 meter. Høyden regnes fra eksisterende terreng på egen tomt og tilstøtende arealer. Der hensynet til omgivelsene tillater det kan det tillates en ekstra etasje tilbaketrukket fra gesims.

Der næringsbebyggelse og konsentrert boligbebyggelse grenser opp til eksisterende småhusområder, skal bebyggelsen trappes ned og brytes opp i mindre bygningsvolumer som en tilpasning til skalaen på tilliggende bebyggelse. Tilsvarende skal det ved regulering gjøres en særskilt vurdering av etasjetall og byggehøyder i forhold til landskap, strandsone, naboskap og miljø forøvrig, med tanke på å sikre god tilpasning.

Bruksareal, kotehøyder og evt. gesimshøyder fastsettes ved regulering.

§ 5.1 Område 0

Innenfor felt 0.B2 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 0.SL2 kan det tillates etablert maritimt rettet service- og maritimt rettede forretninger tilknyttet virksomheten i småbåthavnen.

Innenfor felt 0.NF2, 0.NF3, 0.NF4, 0.NF5, 0.NF6, 0.NF8, 0.NF9, 0.NF10 og 0.NF12 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Etter en konkret vurdering kan bolig vurderes inn mot skråning i nord innenfor felt 0.NF5.

Det tillates kontor i 800 meters avstand fra jernbanestasjonene Billingstad, Slependen og 400 meters avstand fra ekspressbusstopp (tidligere Skjærvik, nå Ikea).

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
0.NF5 og 0.NF6	Inntil 5.etasjer	
0.SL1 og 0.N1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje.	

Det kan vurderes en inntrukket 5.etasje innenfor felt 0.B1 og 0.B2.

§ 5.2 Område 1

Felt 1.NB1, 1.NB2, 1.NB3, 1.NB4 og 1.NB5 tillates omdisponert til boligbebyggelse.

Innenfor felt 1.NB4 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 1.B1 skal det ved regulering avsettes en tomt til formål tjenesteyting barnehage.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
1.B1 og 1.NB2	Inntil 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etg	

Ved omdisponering av dyrka mark til boligformål, skal det tilstrebes en høy utnyttelse.

§ 5.3 Område 2

Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

§ 5.4 Område 3

Felt 3.NB4 kan tillates omdisponert til boligbebyggelse.

Felt 3.BN6 kan tillates omdisponert til næringsbebyggelse.

Innenfor felt 3.B3, 3.NB4 og 3.N5 kan det, i bebyggelsen inn mot Fekjan, tillates forretninger og privat og offentlig service for betjening av nærområdet.

Ved utbygging av felt 3.B3, mot Neselva, med konsentrert bebyggelse, skal det etableres en hovedturvei langs elva. Turveien tillates plassert innenfor hensynssone grønnstruktur.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
3.BN6	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	
3.T1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etajse	
3.B1, 3.B2 og 3.B4	Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype	

§ 5.5 Område 4

Jfr § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

§ 5.6 Område 5

Felt 5.NB10 tillates videreutviklet med maritimt rettet service og maritimt rettede forretninger tilknyttet småbåthavnen og/eller omdisponert til boligbebyggelse.

Innenfor felt 5.K og 5.S skal det etableres et rikt utvalg av butikker og annen service for betjening av lokalområdet.

Innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Kjøpesenteret innenfor felt 5.K og 5.S og forretningene innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 skal samlet ha en størrelse og et varetilbud som er tilpasset lokalsenteret Holmens størrelse, funksjon og handelsomland.

Størrelsen på de totale handelsarealene på Holmen skal fastlegges ved regulering.

Før nytt kjøpesenter innenfor felt 5.K og 5.S, skal eksisterende kjøpesenter innenfor felt 5.B4 være revet.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
5.K	Inntil 5 etasjer	
5.B8 og 5.B9	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje	Konsentrert småhusbebyggelse

Det kan tillates høyere utnyttelse, innenfor rammene av § 5, innenfor felt 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B5 og 5.B7

§ 5.7 Område 6

Felt 6.BN4 kan tillates omdisponert til formål næringsbebyggelse.

For felt 6.B5 gjelder § 2, mht. høyde og bebyggelsestype.

Innenfor felt 6.NB8 kan dagens gartnerivirksomhet opprettholdes. Innenfor felt 6.NB8 kan det tillates boligbebyggelse inn mot Ravnsborgveien.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.B3	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etajse	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.BN4	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	
6.NB8	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg

§ 6 Byggegrenser mot offentlig vei

Plassering av bebyggelse mot offentlig vei skal markere og beskrive tettstedet Holmen og nærsentrene Nesbru og Slependen. Gjennom disse områdene skal veiene utformes som bygater og understreke den urbane karakteren med bebyggelse tett innpå.

Innenfor planområdet for øvrig skal bebyggelsen trekkes tilbake for å sikre rommelighet og opplevelse av grønne omgivelser med grøntarealer, hager og parkanlegg langs veiene.

Ved etablering av ny og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse mot E18, skal bebyggelsen lokaliseres og utformes på en slik måte at den medvirker til støyskjerming av tilliggende boligbebyggelse.

Byggegrense for ny bebyggelse langs E18 er 36,5 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Byggegrense for ny bebyggelse langs Fylkesvei er 30 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Innenfor sentrumsområdene kan byggegrense tillates nærmere vei. Denne fastsettes ved regulering. Eksisterende boligbebyggelse innenfor felt 2.B2 og 4B benytter byggegrense i gjeldende regulering.

§ 7 Krav til bokvalitet i boligområdene

Kommunens veileder i bokvalitet skal legges til grunn for utforming av boligområder

§ 7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsarealene omfatter private hager og sitteplasser, felles lekeplasser for barn og oppholdsareal for voksne, grønne arealer og eventuelle turveier. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering og ikke være støyutsatt i henhold til krav definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 . Alle boenheter skal ha tilgang til

privat uteplass på terreng eller balkong / terrasse. Felles uteoppholdsarealer skal ligge på terreng.

Arealkrav: (I områder med frittliggende småhusbebyggelse gjelder de krav som er stilt i kommuneplan 2007 – 2020, jfr. pkt 3.8 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel)

I områder med konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 150 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. boenhet

I områder med frittliggende leilighetsbygg skal det avsettes minimum 80 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

I områder med sammenhengende leilighetsbygg* skal det avsettes minimum 50 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

Minimum 25 m2 av uteoppholdsareal skal være opparbeidet.

*Sammenhengende leilighetsbygg i en kvartalsstruktur muliggjør etablering av gode boligområder med høy tetthet. Strukturen innebærer at andelen uteoppholdsareal pr. leilighet kan reduseres uten at dette går ut over arealenes brukbarhet og kvalitet.

RETNINGSLINJER FOR LEKEPLASSER			
Lekeplassnivå	Størrelse på lekeplass	Avstand fra bolig	Antall boliger
Lekeplass ved inngang	min150 m2	Maks 50 m	Inntil 30
Nærlekeplass	1500-2000 m2	Maks 150m	Inntil 200
Strøkslekeplass	min 5000 m2	Maks 500m	400 - 1000

§ 7.2 Den enkelte leilighet / bolig

I områder med leilighetsbygg skal hver leilighet ha tilgang til skjermet, solrik og brukbar privat uteplass på terreng eller balkong/terrasse.

Minimum 50 % av privat uteplass skal være solbelyst ved høst- / vårjevndøgn.

Leilighetene bør være gjennomgående og skal ha minst en fasade mot sør eller vest.

Leiligheter som vender ensidig mot nord eller øst skal ikke forekomme.

Ved valg av løsninger må sjenerende innsyn fra forbipasserende og mellom naboer, både i den enkelte leilighet og på uteplass unngås. Leiligheten skal ha minst en stille side.

Boder for sykkelparkering, lagring av barnevogner og avfallsbeholdere plasseres lett tilgjengelig fra den enkelte leilighet / inngang.

§ 7.3 Tilgjengelighet

To tredeler av leilighetene i leilighetsbygg skal utformes som tilgjengelig boenhet.
En tredel av leilighetene i konsentrert småhusbebyggelse skal utformes som tilgjengelig boenhet.

Nye boligfelt skal utvikles med et sammensatt boligtilbud med boliger for eldre, barnefamilier og mindre leiligheter rettet mot unge og enslige. Det skal dessuten være mulig for den enkelte å bo i leiligheten selv om funksjonsevnen blir nedsatt.

§ 8 Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder

Innenfor felt med formål næringsbebyggelse skal minimum 30 % av netto tomteareal avsettes som grøntareal.
Minimum 50 % av parkeringen skal skje i bebyggelsen / under terreng.

Innenfor næringsområdene skal det tilrettelegges for høy utnyttelse med et grønt preg. Arealene mot tilstøtende boligområder, grønne områder og veier skal parkmessig opparbeides. Interne veier, parkeringsplasser og laste- / lossearealskal som en hovedregel ikke lokalisert inn mot tilstøtende boligbebyggelse, offentlige veier eller grønnstruktur.

§ 9 Parkering

Ved regulering skal nye krav til parkeringsdekning også gjøres gjeldende for eksisterende virksomheter innenfor det aktuelle planområde.

Det skal oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål innenfor sentrumsavgrensningene for å medvirke til størst mulig grad av arealeffektivitet.

Parkering skal vurderes særskilt ved regulering, eventuelt ved byggesak. Det legges til grunn en restriktiv parkeringsnorm som bygger opp under den nasjonale målsettingen om at trafikkveksten i storbyområder skal tas av de miljøvennlige transportformene. Forslag til parkeringsdekning må sendes til Fylkesmannen for uttalelse.

Det skal legges til rette for god sykkelparkering av høy standard innenfor planområdet.

Det kan vurderes sambruksparkering for ulike bruksformål også utenfor sentrumsavgrensningene.

Antall parkeringsplasser skal begrenses for å medvirke til mindre bilbruk og en mer effektiv arealutnyttelse Det skal legges opp til en restriktiv parkeringsnorm for næringsvirksomhet for å stimulere til økt kollektiv-, og gang- og sykkelandel på arbeidsreiser.

Arbeidsintensiv virksomhet skal lokaliseres nær kollektivknutepunkter og langs kollektivakser. I næringsområdene i tilknytning til Slependkrysset, der det åpnes for forretninger med plasskrevende varer skal parkeringsnormen benyttes bevisst for å motvirke at det etableres handel som genererer mye trafikk.

§ 10 Energiforsyning

Innenfor områdene 0, 1, 3, 5 og 6 skal ny bebyggelse tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme. Eneboliger og tomannsboliger er unntatt fra dette kravet.

Ved oppføring av all ny bebyggelse innenfor planområdet forutsettes det at minimum 40 % av varmebehovet dekkes av annen energikilde enn elektrisitet og fossilt brensel (jfr. TEK) Dette gjelder både oppvarming av luft og varmtvann. Typiske løsninger for å oppfylle dette kravet er varmepumper, nær- eller fjernvarme, solfangere, biobrensel, pelletskaminer og vedovner.

Ved strukturering, plassering og utforming av bebyggelsen skal hensynet til energieffektivitet vektlegges.

§ 11 Støy og luftkvalitet

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, forutsettes lagt til grunn.

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning, som synliggjør støynivåer på fasader og uteplass. Slik støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan og rammetillatelse.

Deler av område 3 på Nesbru og deler av område 5 på Holmen defineres som sentrumsområde/ kollektivknutepunkt iht. miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012 og T-1520 pkt. 3.2.3, jfr plankart.

Innenfor nevnte sentrumsområder på område 3 og 5, sentrumsområde/ kollektivknutepunkt Nesbru og Holmen, kan det tillates etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone på følgende vilkår:

- **Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige Lden 55 dB fra veitrafikk.**
- **Kravene til innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal være tilfredstilt, jfr. TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.**
- **All bebyggelse skal ha balansert ventilasjon.**
- **Alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).**

§ 12 Overvannshåndtering og flomsikring

(Jfr. kommunale retningslinjer for vann- og avløpsanlegg datert mai 2004, pkt. 3.3.4 og 3.3.5).

Ved fortetting, der andelen ikke-permeable flater øker, skal overvann tas hånd om på egen tomt eller eventuelt nærliggende egnet område. Dette kan innbære tiltak som fordrøyning, infiltrasjon, lokal overvannsdisponering eller lignende som har/ gir samme ønskede effekt. Områder generelt skal vurderes med hensyn på risiko for -, og konsekvenser av flom i vassdrag, samt mulig fremtidig havnivåstigning, dette innbærer også utredning av eventuelle flomveier. Områder hvor det er eksisterende overvannsystemer herunder bekker og vassdrag i rør, skal åpning av disse vurderes.

Overvann og bekker skal være en ressurs og et positivt landskapselement både mht. lek, opplevelse, rekreasjon og biologisk mangfold. Samtidig skal skade på personer, anlegg, veier og bebyggelse som en følge av flom forhindres. Ved planlegging av overvannssystem og ved lokalisering av bebyggelse, anlegg, utomhusarealer og veier langsmed sjøen, bekker og vassdrag legges 200 års flom- og fremtidige klimaendringer til grunn.

Før regulering av arealene som grenser opp til Slependrenna, Holmenfjorden og Neselva skal det gjennomføres en flomsonekartlegging.

Ved omlegging av Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen skal de to bekkene, fra henholdsvis Bjørndalen og daldraget mellom Bruset og Hvalstad, åpnes nedstrøms E18, og føres på overflaten ut i Holmenbukta.

Ved oppføring av ny bebyggelse på felter der overflatevann dreneres til Neselva, oppstrøms Nesbruveien, skal eksisterende overvannsledninger / systemer og eventuelle bekker / vassdrag som ligger i rør åpnes for å redusere flomtoppene i elva med tanke på fremtidige klimatiske endringer.

Langs sjøen og Neselva, nedstrøms Nesbruveien, skal ny bebyggelse, anlegg, veier og utomhusarealer plasseres og utformes for å ta høyde for havnivåstigning og springflo som en følge av fremtidige klimatiske endringer.

§ 13 Massehåndtering og massebalanse

For å redusere omfanget av ut - og inn transport av masser skal det tilstrebes massebalanse ved utforming av - og fastsetting av høyder på ny bebyggelse, veier og utomhusarealer. Ved funn av forurensede masser skal sortering og rensing, så langt det er praktisk og økonomisk mulig, skje på stedet. Det skal tilrettelegges for tilbakeføring og gjenbruk av lokale masser. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for borttransport og deponeringssted.

§ 14 Estetikk

Alle tiltak skal ha en god og estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Bebyggelsen i de enkelte felt skal fremstå som en helhet.

Bygninger og anlegg av stor betydning for offentligheten eller fellesskapet kan utformes som synlige landemerker.

§ 15 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikums- og arbeidsbygninger og alle utearealer.

Hensynet til den enkeltes sikkerhet og trygghetsfølelse skal ivaretas.

§ 16 Idrettsanlegg

Felt 5.I er avsatt til idrettsformål. Innenfor området kan det etableres idrettsbaner med tilhørende bygninger og andre nødvendige anlegg etter en samlet plan.

§ 17 Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø

Naturmark og kulturminner skal tas vare på innenfor de arealer som er avsatt til grønnstruktur (på plankartet markert med bokstaven G) og hensynssone (H) grønnstruktur, naturmiljø og kulturmiljø.

Innenfor områder der vegetasjon mangler eller er ødelagt av tidligere tiders inngrep skal vegetasjon og terreng gjenskapes/ nyetableres ved gjennomføring av tiltak på tilgrensende arealer. Kulturminner og kulturspor skal bevares og synliggjøres.

Innenfor arealer avsatt til grønnstruktur skal hensynet til biologisk mangfold og landskapspreg ivaretas ved gjennomføring av tilretteleggingstiltak for lek, opphold, allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv.

Innenfor grønnstruktur "Grønnlia" åpnes det for tilretteleggingstiltak tilknyttet friluftsbaserte idrettaktiviteter.

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapssammenhenger.

§ 18 Strand og sjøområder

Innenfor strand- og sjøområdene skal hensynet til landskap, biologisk mangfold og allmennhetens friluftsliv prioriteres. Innenfor delområde 5, felt F, 5.S og felt 5.SS, kan det tillates anlegg og innretninger for betjening av småbåthavnen. Dette arealet reserveres eksisterende båtplasser som eventuelt må fjernes ved etablering av poll i området 5.SS.

Småbåthavnen 5.SS må utformes på en slik måte at en allmenn led inn til pollen på 16 meter ivaretas.

Område markert med B på plankartet (område 5) kan vurderes som båtopplag. Området som er avsatt til vinteropplagsplass for båter på Holmenskjæret, søkes i den videre prosess løst på annet egnet båtopplagringsareal i kommunen for å sikre sikt og allmennhetens tilgjengelighet til arealet hele året. Endelig løsning fastsettes ved regulering.

§ 19 Offentlig formål

Felt 3.T1, tjenesteyting boliger med heldøgnsservice (sykehjem og omsorgsboliger) og base for hjemmetjenesten, skal være i offentlig eie.

Felt avsatt til grønnstruktur friområde (F) skal være i offentlig eie.

§ 20 Bruk av utbyggingsavtaler

Innenfor planområdet kan det inngås utbyggingsavtaler for gjennomføring av reguleringsplan.

Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 skal behovet for inngåelse av utbyggingsavtale utredes i samarbeid med kommunen før regulering igangsettes.

Inngåelse av utbyggingsavtaler skal sikre gjennomføring i samsvar med arealdelen til kommunedelplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan regulere antall boliger i et område, boligstørrelse og krav til bygningers utforming når det gjelder fordeling på boligtyper, leilighetsstørrelser, universell utforming og energieffektive løsninger.

Det kan avtales at kommunen skal ha rett til å erverve inntil 5 % av boligene til markedspris, eller at grunn, som i henhold til reguleringsplan skal være i offentlig eie, skal overdras til kommunen.

Avtalen kan gå ut på at grunneier/ utbygger skal besørge, bekoste eller forskuttere tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak som teknisk infrastruktur, herunder kjøreveier, gang- og sykkelveier, hovedledninger for vann- og avløp, renovasjon og energiforsyning, grøntområder og offentlige uterom, som torg og plasser.

Det kan dessuten inngås avtale om organisatoriske forhold vedrørende planlegging, prosjektering og utbygging av bygg og anlegg i henhold til planvedtak, herunder avholdelse av arkitektkonkurranse/ parallelloppdrag som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan.

Asker kommune

Halvorsen & Reine AS
Postboks 9327 Åssiden
3063 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Aina Lian	2020/6618-13	32/290/0/0	11.12.2025

Delegasjonssak 2699/25

32/290 Vekslerfaret 6 - Ferdigattest - Nybygg boligblokk

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 03.11.2025, komplett 10.12.2025.

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.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2020/6618. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

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

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Per Ulfsnes
teamkoordinator tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Halvorsen & Reine AS

Kopi til
JM Norge AS

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 290, Seksjonsnr 89	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Vekslerfaret 6, gatenr 1677	**Grunnkrets:**	304	Askenga
(fra bruksenhet)	1396 Billingstad	**Valgkrets:**	2	Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	27.10.2023	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	50/8 388
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	5 606,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/32/290	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/32/290/0/1	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/2	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/3	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/4	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/5	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/6	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/7	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/8	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/9	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/10	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/11	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/12	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/13	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/14	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/15	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/16	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/17	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/18	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/19	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/20	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/21	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/22	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/23	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/24	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/25	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/26	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/27	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/28	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/29	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/30	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/31	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/32	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/33	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/34	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/35	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/36	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/37	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/38	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/39	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/40	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/41	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/42	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/43	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/44	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/45	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/46	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/47	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/48	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/49	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/50	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/51	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/52	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/53	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/54	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/55	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/56	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/57	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/58	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/59	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/60	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/61	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/62	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/63	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/64	0,0

			Mottaker	3203/32/290/0/65	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/66	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/67	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/68	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/69	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/70	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/71	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/72	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/73	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/74	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/75	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/76	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/77	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/78	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/79	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/80	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/81	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/82	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/83	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/84	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/85	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/86	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/87	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/88	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/89	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/90	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/91	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/92	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/93	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/94	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/95	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/96	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/97	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/98	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/99	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/100	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/101	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/102	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/103	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/104	0,0
			Mottaker	3203/32/290/0/105	0,0
Seksjonering	Forretning:	20.10.2023	Etablert/Endret	3203/32/290	0,0
	Matrikkelført:	20.10.2023	Etablert/Endret	3203/32/290/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/290/0/25	0,0

Etablert/Endret	3203/32/290/0/26	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/27	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/28	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/29	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/30	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/31	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/32	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/33	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/34	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/35	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/36	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/37	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/38	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/39	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/40	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/41	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/42	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/43	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/44	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/45	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/46	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/47	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/48	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/49	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/50	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/51	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/52	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/53	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/54	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/55	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/93	0,0

Etablert/Endret	3203/32/290/0/94	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/95	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/96	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/97	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/98	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/99	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/100	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/101	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/102	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/103	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/104	0,0
Etablert/Endret	3203/32/290/0/105	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vekslerfaret 6	H0302	Bolig	49,7	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	342,6	Rammetillatelse:	16.03.2021
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 394,0	Igangset.till.:	13.09.2022
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	11.12.2025
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	1 394,0	Midl. brukstil.:	03.04.2024
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	15
Bygningsnr:	300857739			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	3		278,8		278,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 32/290/0/89
Adresse: Vekslerfaret 6
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

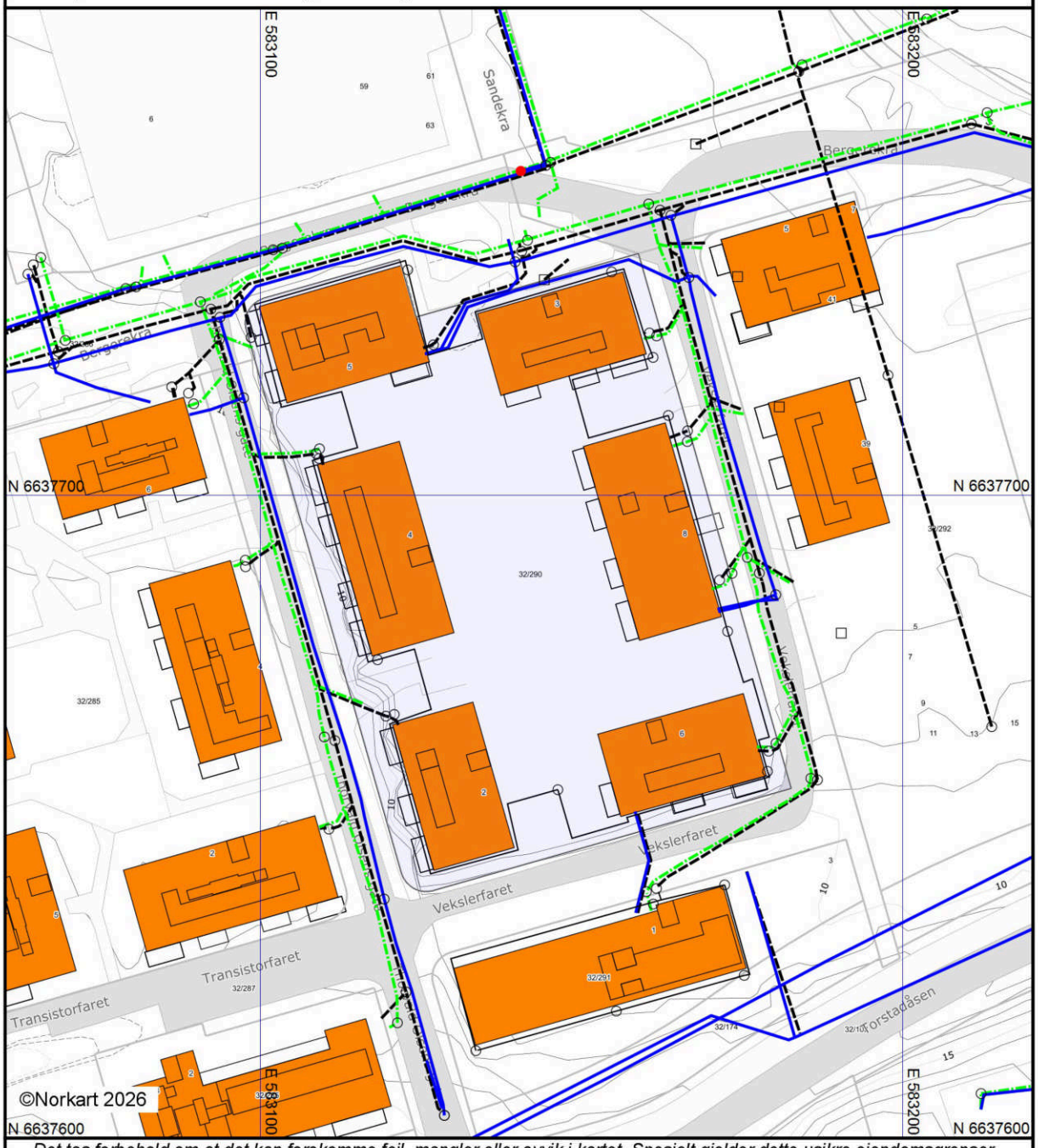
Eiendom: 32/290/0/89
Adresse: Vekslerfaret 6
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

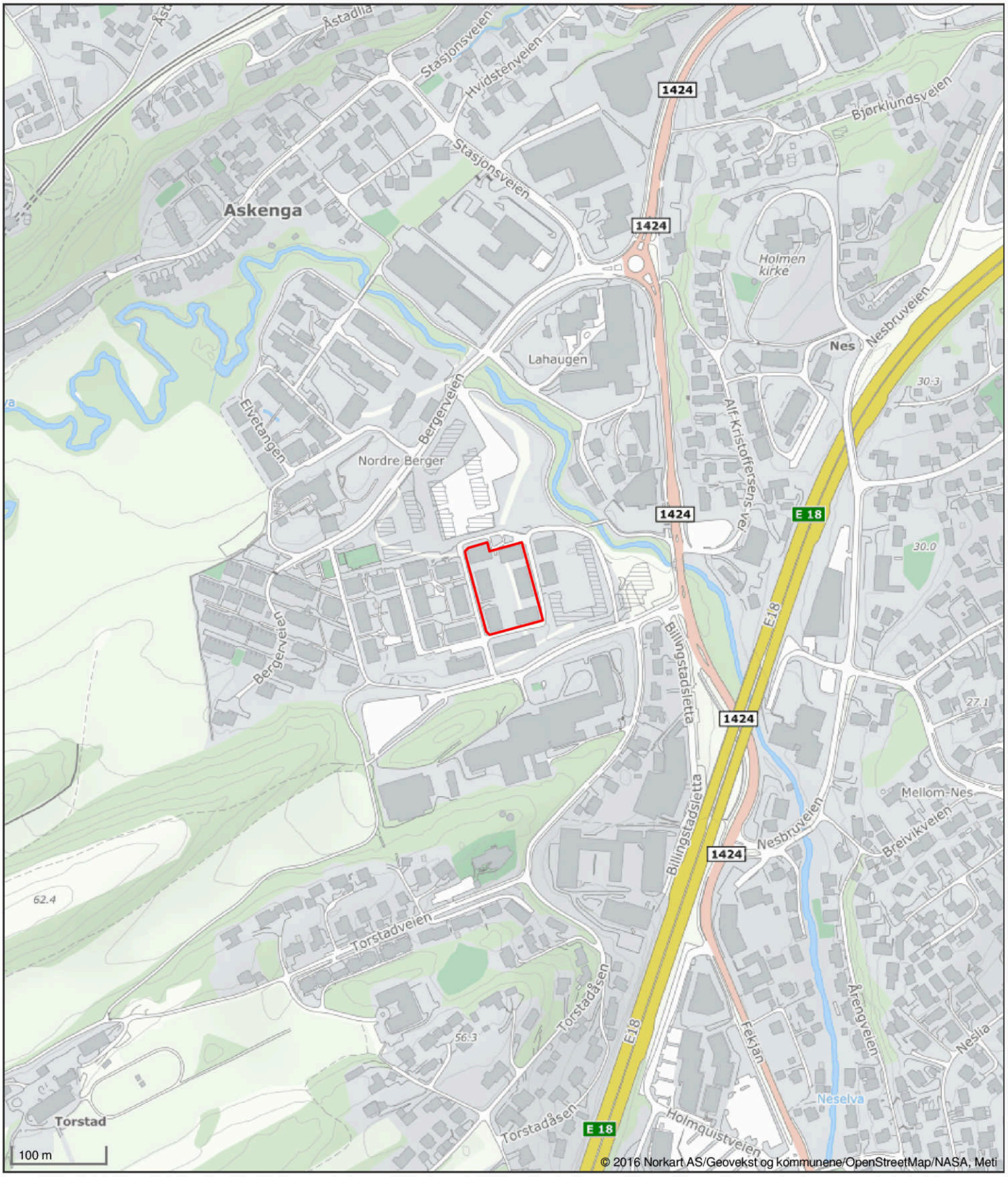
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 10.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/290//



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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	290	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	89
Adresse	Vekslerfaret 6, 1396 BILLINGSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 607 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** BS9
	Delareal 5 607 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 5 607 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202014003
Navn	Vestre Billingstad
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15649/02202014003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 606 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 5 607 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming

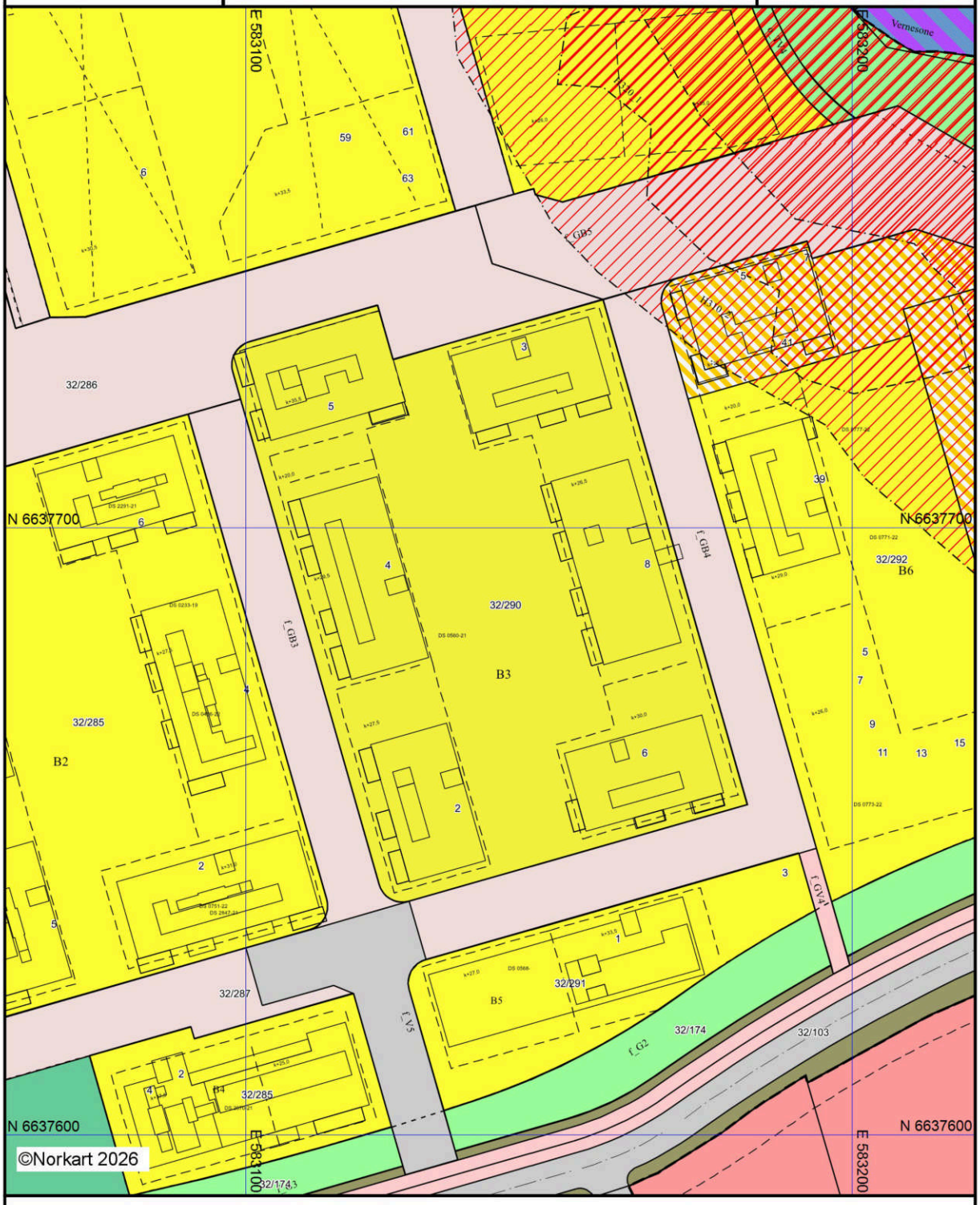
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/290/0/89
Adresse: Vekslerfaret 6
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Undervisning
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Asker kommune

Halvorsen & Reine AS
Postboks 9327 Åssiden
3063 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Aina Lian	2020/6618-13	32/290/0/0	11.12.2025

Delegasjonssak 2699/25

32/290 Vekslerfaret 6 - Ferdigattest - Nybygg boligblokk

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 03.11.2025, komplett 10.12.2025.

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.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2020/6618. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

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

Med vennlig hilsen

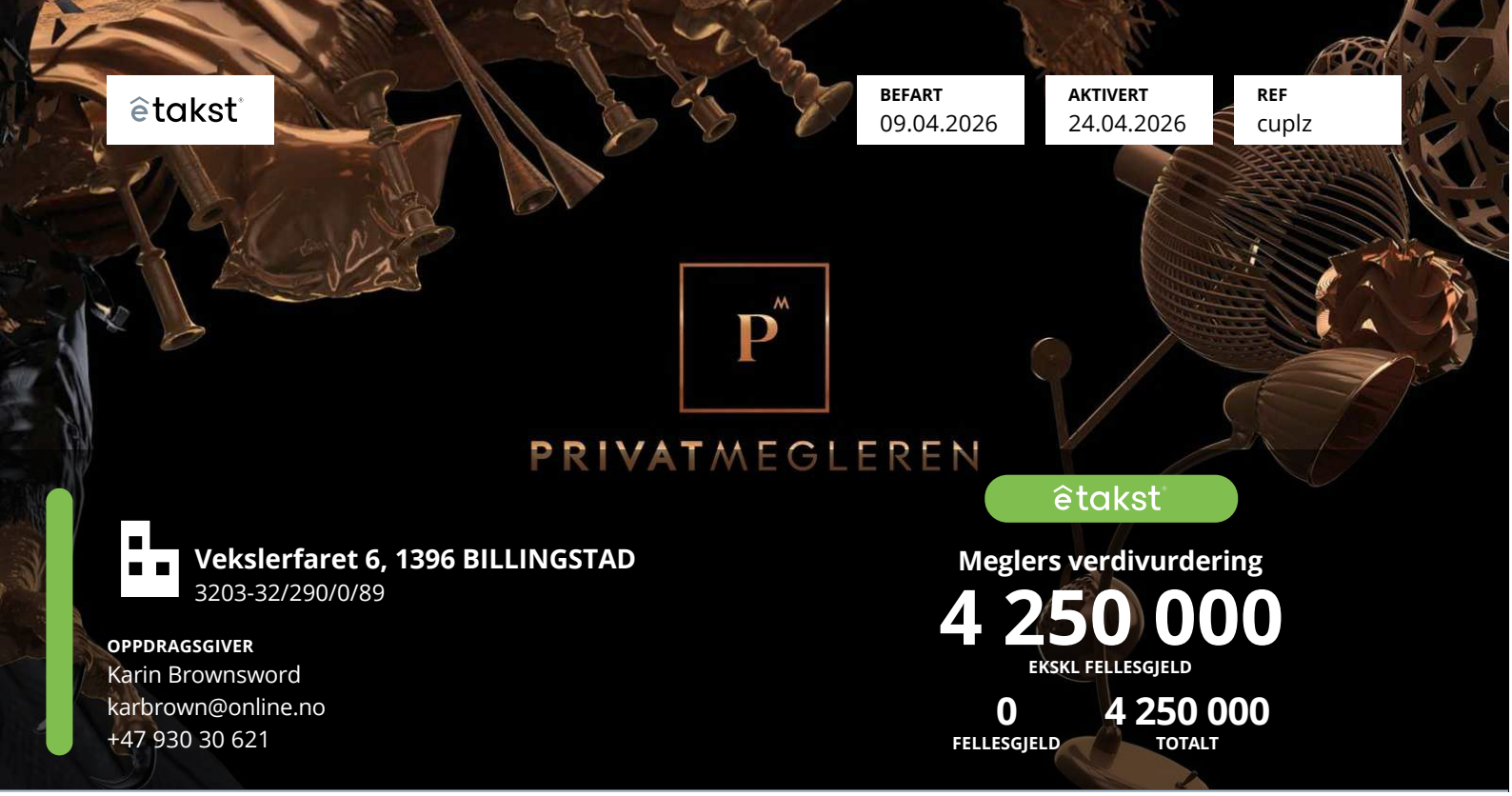
Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Per Ulfsnes
teamkoordinator tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Halvorsen & Reine AS

Kopi til
JM Norge AS



BEFART	AKTIVERT	REF
09.04.2026	24.04.2026	cuplz

PRIVATMEGLEREN

Vekslerfaret 6, 1396 BILLINGSTAD
3203-32/290/0/89

OPPDRAGSGIVER
Karin Brownsword
karbrown@online.no
+47 930 30 621

Meglers verdivurdering
4 250 000
EKSKL FELLESGJELD

0	4 250 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	5 607 m2
Byggeår	2024
Soverom	1
Etasje	3
Fellesutgifter	3 031
Formue	8 568

AREAL

BRA-i	49 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke Ukjent

EGENSKAPER
Balkong og heis.

Leiligheten har en moderne standard med en god planløsning og er oppført i 2024.
Utgang til sydvendt balkong som er delvis innglasset. Boligen har balansert ventilasjon og vannbåren varme med radiatorer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren

MEGLER
Jan Henning Solli
jan.henning.solli@privatmegleren.no
+4799277193

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Rekvirent:
JM Norge AS
Postboks 453
1327 Lysaker
Org nr: 829 350 122

Doknr: 1593790 Tinglyst: 20.06.2024
STATENS KARTVERK

Hjemmelshaver:	Org nr:
Bergerløkka hus 23 AS	927 002 922

Eiendom:

Kommunenr.	Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
3025	Asker kommune	32	291	38

Rettighetshaver:

Kommunenr	Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
3025	Asker kommune	32	290	1 - 96

Beskrivelse av rettigheten:

Beboere i gnr. 32 bnr. 290 seksjonene 1 til 96 har alle rett til vask og stell av sykler i sykkelverkstedet i gnr. 32 bnr. 291 seksjon 38 på lik linje med hjemmelshavere til seksjonen. Retten gjelder ikke lagring av sykler.
Kostnader til drift og vedlikehold skal deles likt mellom rettighetshaverne.

Underskrift

Sted og dato	Hjemmelshaver
Oslo 19.06.2024	TROND LILLEENGEN Trond Lilleengen
Oslo 19.06.2024	JOHN IVAR MEJLÆRJDED-LARSEN John Ivar Mejlærded-Larsen

Erklæring om rettigheter i fast eiendom

Doknr: 532917 Tinglyst: 13.05.2025
STATENS KARTVERK

Hjemmelshaver

Navn	Org.nr.
JM Norge AS	829 350 122
Bergerløkka Hus 24 AS	929 198 174

Avgivereiendommer

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Snr.
3203	Asker	32	292	1-72
3203	Asker	32	293	1-74
3202	Asker	32	294	

Rettighetshavere

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Snr.
3203	Asker	32	282	1-105
3203	Asker	32	285	1-130
3203	Asker	32	290	1-105
3203	Asker	32	291	1-40
3203	Asker	32	292	1-72
3203	Asker	32	293	1-74
3203	Asker	32	294	
3203	Asker	32	299	1-45
3203	Asker	32	104	

Beskrivelse av rettigheten

Tekniske anlegg:
32/292, 32/293 og 32/294 skal ha gjensidig rett og plikt til å ha liggende og gjennomføre nødvendig vedlikehold og reparasjon av sine tekniske anlegg på hverandres eiendommer.

Garasjekjeller:
Følgende eiendommer har rett til vederlagsfri adkomst gjennom garasjekjeller for alle arealer som ikke er parkeringsplasser i 32/294, samt rett til bruk av gjesteparkering i 32/294:

- 32/282 snr. 1-105
- 32/285 snr. 1-130
- 32/290 snr. 1-105
- 32/291 snr. 1-40
- 32/292 snr. 1-72
- 32/293 snr. 1-74
- 32/299 snr. 1-45
- 32/104 med fremtidige seksjoner og evt. fradelinger

Eiere av parkeringsplassene i 32/294 eier hver en andel av eiendommen som tilsvarer en parkeringsplass, og har eksklusiv rett til bruk av sine respektive plasser, av liste ajourført av garasjesameiet eller av sameiet i 32/292.

Garasjekjelleren består totalt av 96 parkeringsplasser hvorav 7 plasser er gjesteparkering som skal eies og driftes av Bergerløkka Huseierforening, org.nr. 928 252 620.
Hver parkeringsplass gir en eierandel på 1/96 i garasjeeiendommen 32/294.

Fordeling av drifts- og vedlikeholdsansvar:

- Eiere av parkeringsplassene skal betale felleskostnader for drift og vedlikehold av parkeringsplassene og kjøreareal, samt belysning og ventilasjon av garasjen.
- Bergerløkka Huseierforening, org.nr. 928 252 620 skal drifte og vedlikeholde garasjeport.
- 32/292 og 32/293 har ansvar for vedlikehold av himling i garasje – som ligger under utearealene til overflateeiendommene.
- 32/292 har ansvar for vedlikehold av vegger mellom 32/292 og 32/294.
- 32/293 har ansvar for vedlikehold av vegger mellom 32/293 og 32/294.
- Forsikring av arealene i anleggseiendom 32/294 vil føres på forsikringspolisen til boligsameiet i 32/292 som vil være ansvarlig for å inndrive felleskostnader for parkeringsplasser og betale forsikring.

Tinglysning
Denne erklæringen tinglyses på avgivereiendommer og rettighetshavere nevnt innledningsvis.

Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift
Oslo, 30.04.25	For JM Norge AS Frode Brogren Lid HANS T. LANDSVÆRK For Bergerløkka Hus 24 AS John Ivar Mejlænder-Larsen Trond Lilleengen

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613770644
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
829350122	JM NORGE AS		Postboks 453, 1327 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3025	32	290

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	290	0	1	91 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	2	49 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	3	91 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	4	109 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	5	49 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	6	91 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	7	109 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	8	49 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	9	91 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	10	109 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	11	49 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	12	91 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	13	115 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	14	49 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	15	49 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	16	115 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	17	115 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	18	49 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	19	49 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1197292 Tinglyst: 27.10.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1197292/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-23 12:19

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	290	0	20	123 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	21	115 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	22	49 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	23	49 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	24	123 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	25	115 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	26	49 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	27	49 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	28	123 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	29	115 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	30	49 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	31	49 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	32	123 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	33	60 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	34	97 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	35	128 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	36	97 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	37	128 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	38	70 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	39	97 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	40	128 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	41	70 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	42	97 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	43	128 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	44	70 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	45	97 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	46	128 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	47	70 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	48	97 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	49	128 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	50	70 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	51	97 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	52	128 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1197292/200

Attesteringstidspunkt 2026-04-23 12:19

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	290	0	53	70 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	54	101 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	55	36 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	56	92 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	57	109 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	58	50 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	59	92 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	60	109 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	61	50 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	62	92 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	63	109 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	64	50 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	65	92 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	66	110 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	67	47 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	68	63 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	69	100 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	70	118 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	71	63 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	72	63 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	73	100 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	74	118 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	75	63 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	76	63 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	77	100 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	78	118 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	79	63 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	80	63 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	81	100 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	82	92 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	83	50 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	84	91 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	85	109 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1197292/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-23 12:19

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	290	0	86	50 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	87	91 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	88	109 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	89	50 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	90	91 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	91	109 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	92	50 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	93	91 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	94	109 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	95	50 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	96	91 / 8388	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	97	25 / 8388	Næringsseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	98	84 / 8388	Næringsseksjon	Ja	Nei
3025	32	290	0	99	1 / 8388	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	32	290	0	100	1 / 8388	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	32	290	0	101	1 / 8388	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	32	290	0	102	1 / 8388	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	32	290	0	103	1 / 8388	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	32	290	0	104	1 / 8388	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	32	290	0	105	1 / 8388	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1197292/200

Attesteringstidspunkt 2026-04-23 12:19

Rett kopi 26/6-23
KOPI
Asker kommune

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
1		

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Rambøll Norge AS v/Eline Farnes		eline.farnes@ramboll.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 427 Skøyen	0213	Oslo	90770501

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	Asker kommune	32	290	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
829 350 122	JM Norge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	91	B	13	B	115	B	25	B	115	B	37	B	128	B	49	B	128	B
2	B	49	B	14	B	49	B	26	B	49	B	38	B	70	B	50	B	70	B
3	B	91	B	15	B	49	B	27	B	49	B	39	B	97	B	51	B	97	B
4	B	109	B	16	B	115	B	28	B	123	B	40	B	128	B	52	B	128	B
5	B	49	B	17	B	115	B	29	B	115	B	41	B	70	B	53	B	70	B
6	B	91	B	18	B	49	B	30	B	49	B	42	B	97	B	54	B	101	B
7	B	109	B	19	B	49	B	31	B	49	B	43	B	128	B	55	B	36	B
8	B	49	B	20	B	123	B	32	B	123	B	44	B	70	B	56	B	92	B
9	B	91	B	21	B	115	B	33	B	60	B	45	B	97	B	57	B	109	B
10	B	109	B	22	B	49	B	34	B	97	B	46	B	128	B	58	B	50	B
11	B	49	B	23	B	49	B	35	B	128	B	47	B	70	B	59	B	92	B
12	B	91	B	24	B	123	B	36	B	97	B	48	B	97	B	60	B	109	B
Sum tellere:		8388				Nevner =		8388											

Dato	Innsenderens underskrift
07.07.23	Eline F

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Følgende tinglyses på seksjon 98:

Garasjeplassene skal tilhøre bolig- og næringsseksjon i planområdet til Vestre Billingstad (gnr. 32 bnr 16, 104, 274, ,279, 282, 283, 284, 285, 288, 289, 290, 291 og fremtidige fradelte eiendommer fra disse), eller JM Norge AS, org.nr. 829 350 122 som forestår utleie av garasjeplasser til disse. Garasjeplassene kan ikke selges eller leies ut til andre enn de nevnte

Brannvesenets innsatstrapp på gnr. 32 bnr. 290 (langs hus 22) kan midlertidig benyttes som garasjeadkomst for beboere på gnr. 32 bnr. 291 (Hus 23). Beboere med spesielle behov kan få spesialavtale med boligsameiet på gnr. 32 bnr. 290 til å midlertidige benytte heisen i hus 22. Disse rettighetene gjelder frem til fremtidig garasjeatkomst er etablert i byggetrinn 4 (Hus 24-27).

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
07.07.23	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 28/6-23		HANS T. LANDSVÆRK
Oslo 28/6-23		Hans Røragen

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	Asker	32	290	

Dato	Underskrift	Stempel
20/10-23	Bent Daniel	Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift
07.07.23	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	50	B	85	B	109	B	109				133				157			
62	B	92	B	86	B	50	B	110				134				158			
63	B	109	B	87	B	91	B	111				135				159			
64	B	50	B	88	B	109	B	112				136				160			
65	B	92	B	89	B	50	B	113				137				161			
66	B	110	B	90	B	91	B	114				138				162			
67	B	47	B	91	B	109	B	115				139				163			
68	B	63	B	92	B	50	B	116				140				164			
69	B	100	B	93	B	91	B	117				141				165			
70	B	118	B	94	B	109	B	118				142				166			
71	B	63	B	95	B	50	B	119				143				167			
72	B	63	B	96	B	91	B	120				144				168			
73	B	100	B	97	N	25	B	121				145				169			
74	B	118	B	98	N	84	B	122				146				170			
75	B	63	B	99	N	1		123				147				171			
76	B	63	B	100	N	1		124				148				172			
77	B	100	B	101	N	1		125				149				173			
78	B	118	B	102	N	1		126				150				174			
79	B	63	B	103	N	1		127				151				175			
80	B	63	B	104	N	1		128				152				176			
81	B	100	B	105	N	1		129				153				177			
82	B	92	B	106				130				154				178			
83	B	50	B	107				131				155				179			
84	B	91	B	108				132				156				180			
Sum tellere:		8388				Nevner =		8388											

Dato	Innsenderens underskrift
07.07.23	Elin R



Asker kommune

Kartutsnitt

Side 1 av 38

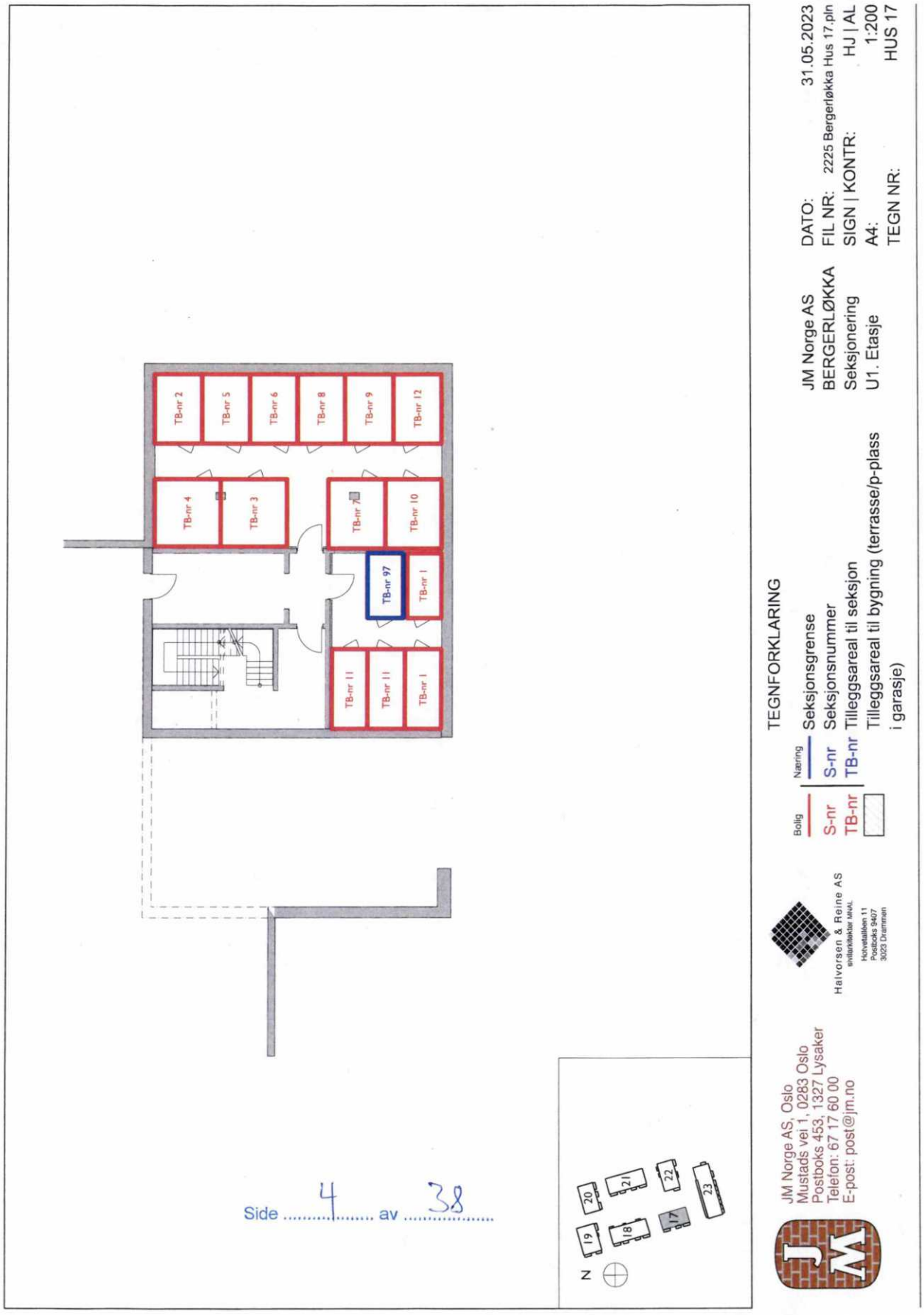
N

Målestokk: 1:1000
Dato:6/7-2023
Format A4

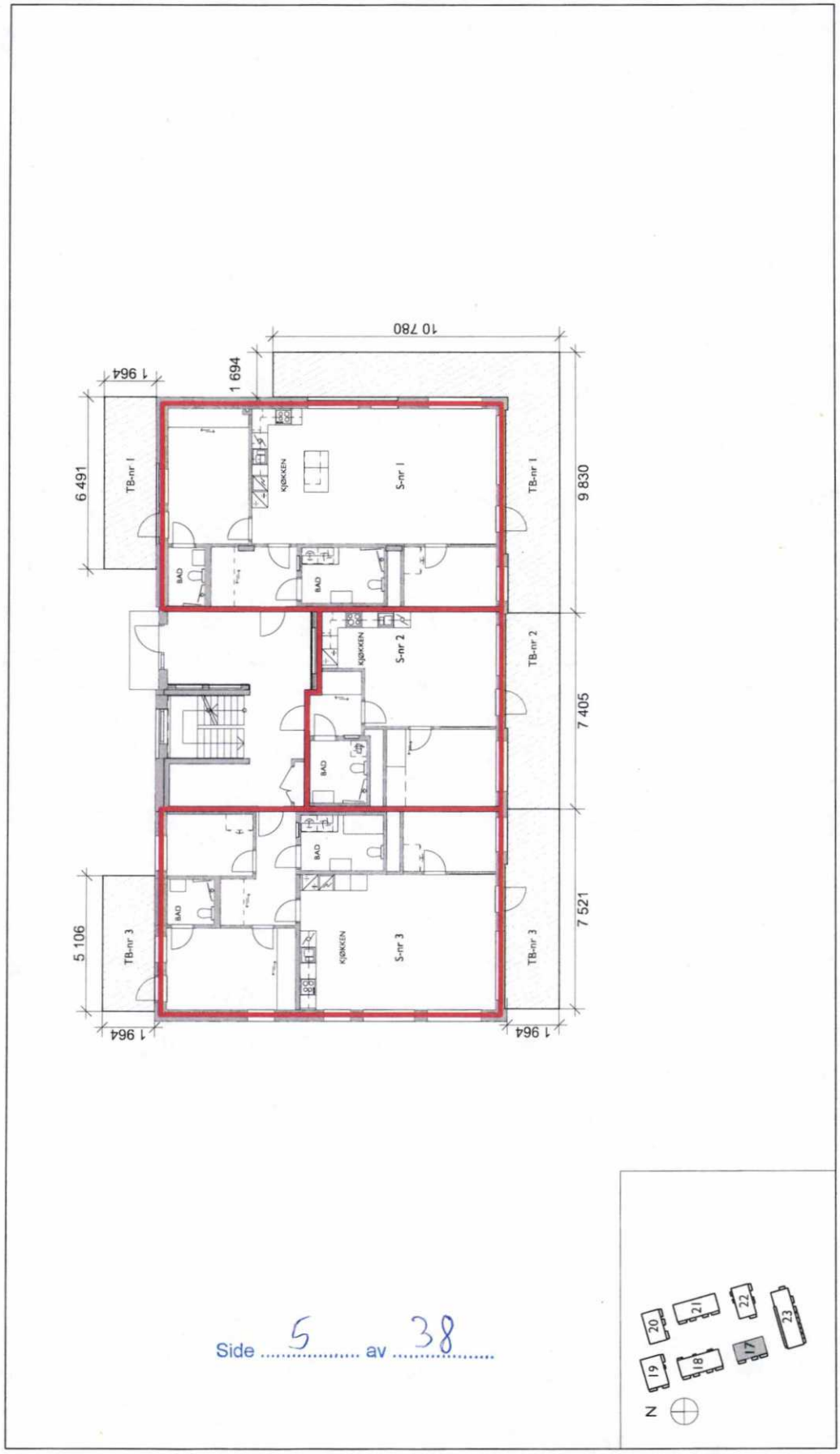
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.


TB-nr 98
S-nr 98
MC
Næring S-nr 103
Næring S-nr 102
Næring S-nr 101
Næring S-nr 100
Næring S-nr 104
Næring S-nr 105
Næring S-nr 99
TEGNFORKLARING
Garasje
S-nr
TB-nr
Næring
S-nr
Garasjeområde
Seksjonsnummer
Tilleggsareal til seksjon
DATO: 28.06.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka_Samlefil.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:250
TEGN NR: HUS P3
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
Kjeller garasjeseksjon
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Halvorsen & Reine AS
Side 2 av 38


DATO: 22.06.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka_Samlefil.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:250
TEGN NR: HUS P3
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
Kjeller bodseksjoner
TEGNFORKLARING
Bolig
Næring
Garasjeområde
S-nr
S-nr
Seksjonsnummer
TB-nr
TB-nr
Tilleggsareal til seksjon
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Halvorsen & Reine AS
Side 3 av 38


TB-nr 2
TB-nr 5
TB-nr 6
TB-nr 8
TB-nr 9
TB-nr 12
TB-nr 4
TB-nr 3
TB-nr 7
TB-nr 10
TB-nr 97
TB-nr 1
TB-nr 11
TB-nr 11
TB-nr 1
N
20
21
22
23
19
18
17
TEGNFORKLARING
Næring
Bolig
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hovetatåen 11
Postboks 9407
3023 Drammen
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
U1. Etasje
DATO: 31.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 17.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 17
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Side 4 av 38



Side 5 av 38

TEGNFORKLARING

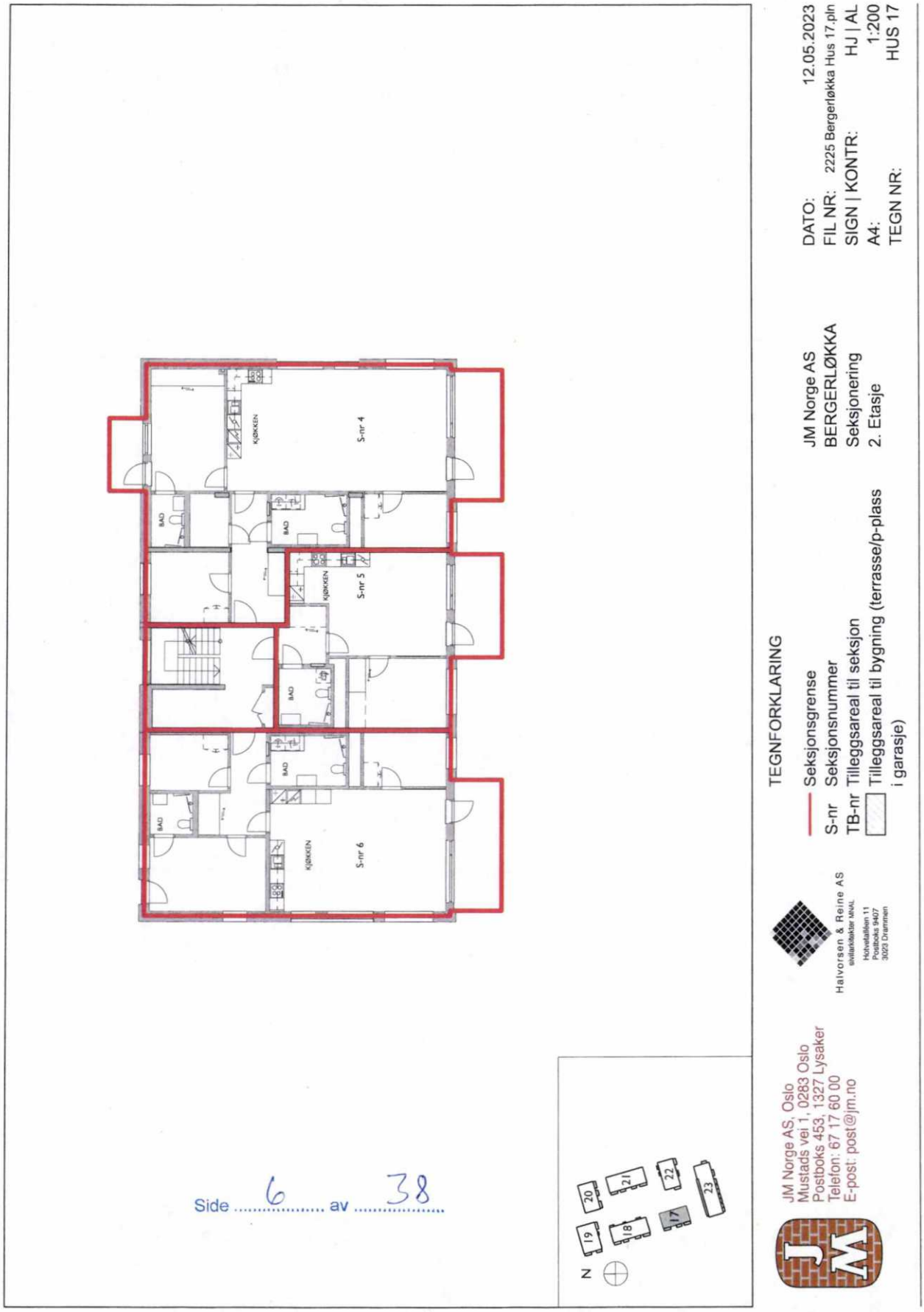
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)

JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
1. Etasje

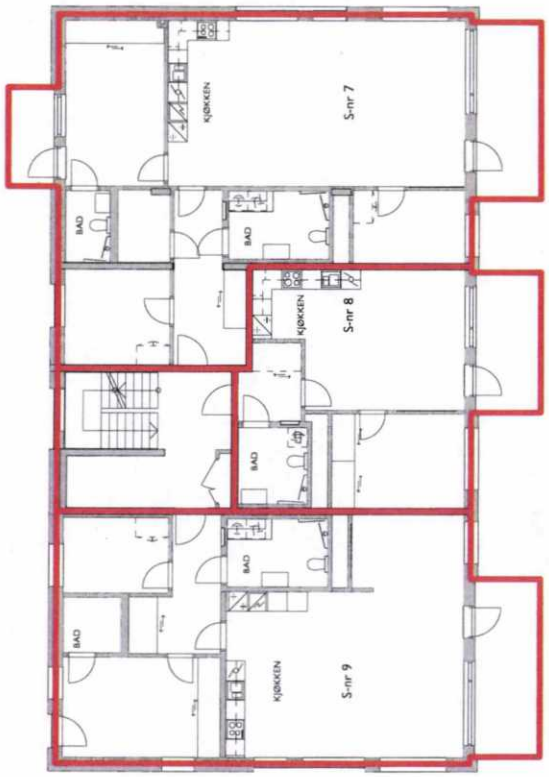
DATO: 12.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 17.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 17

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hovfaldsen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no


S-nr 4
S-nr 5
S-nr 6
KJØKKEN
BAD
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
2. Etasje
DATO: 12.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 17.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 17
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Høvelstaliéen 11
Postboks 9407
3023 Drammen
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
N
17
18
19
20
21
22
23

Side 6 av 38



TEGNFORKLARING

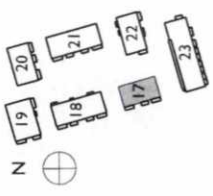
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)

JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
3. Etasje

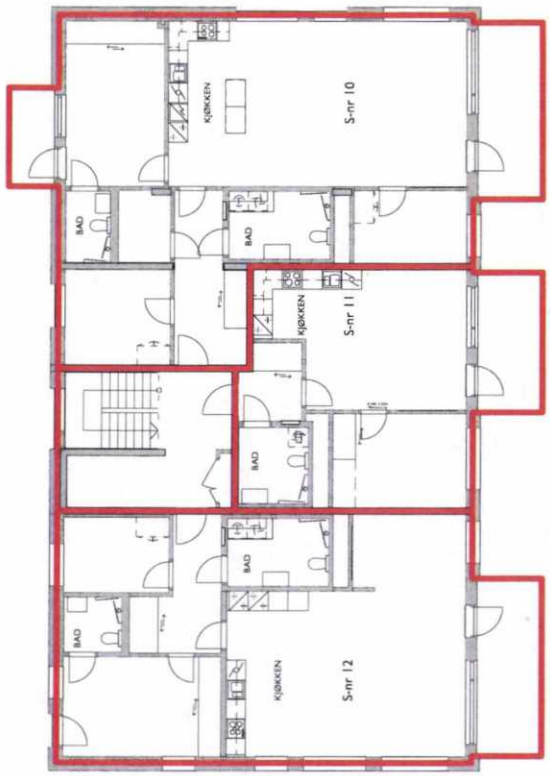
DATO: 12.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 17.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 17

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hovfaldalen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



Side 7 av 38

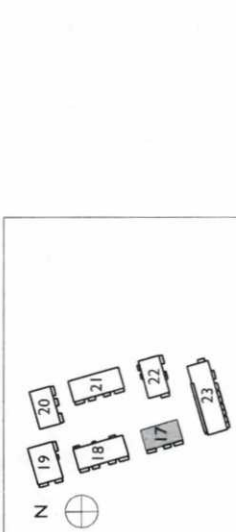


TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)

JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
4. Etasje

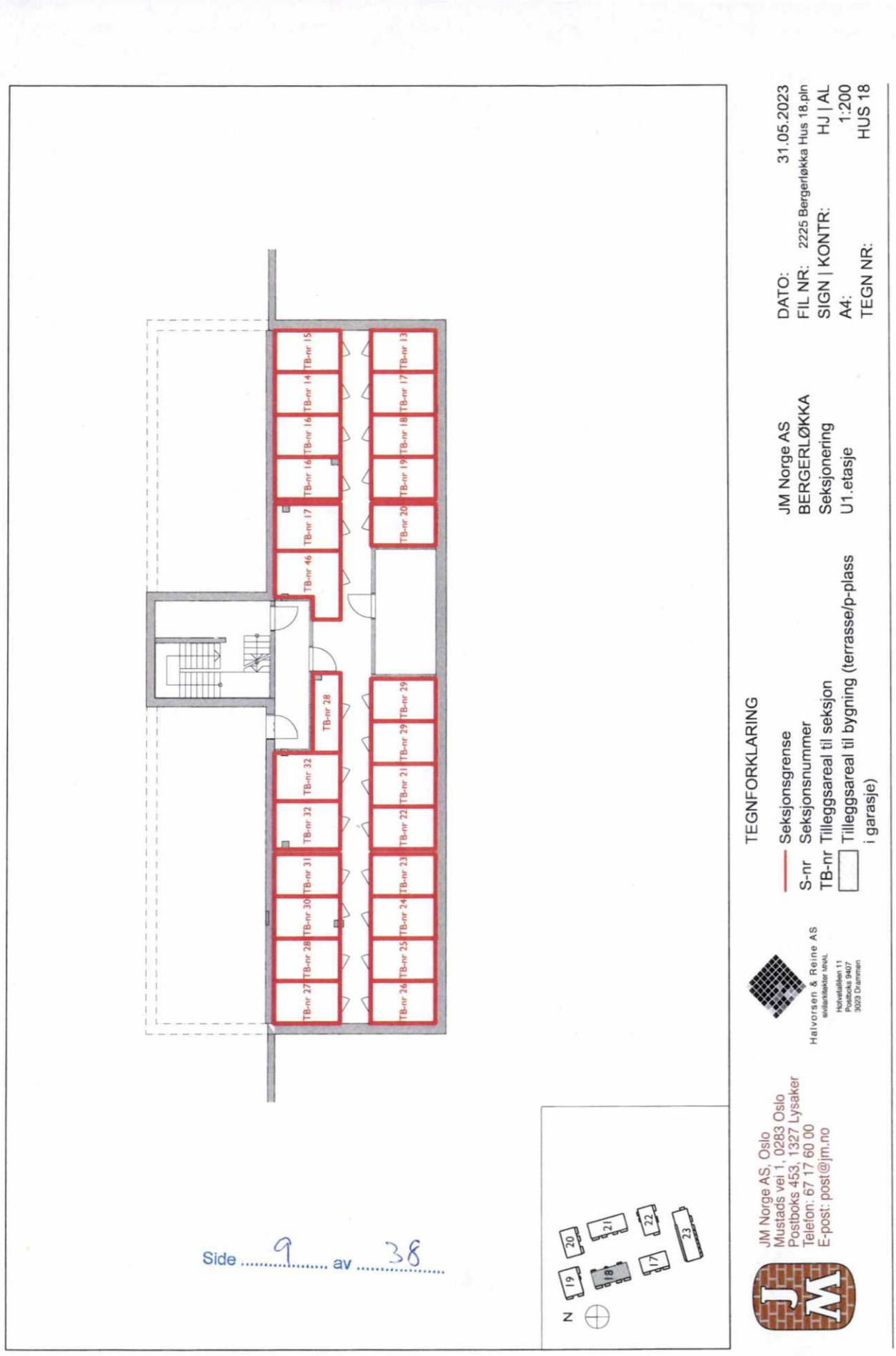
DATO: 12.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 17.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 17

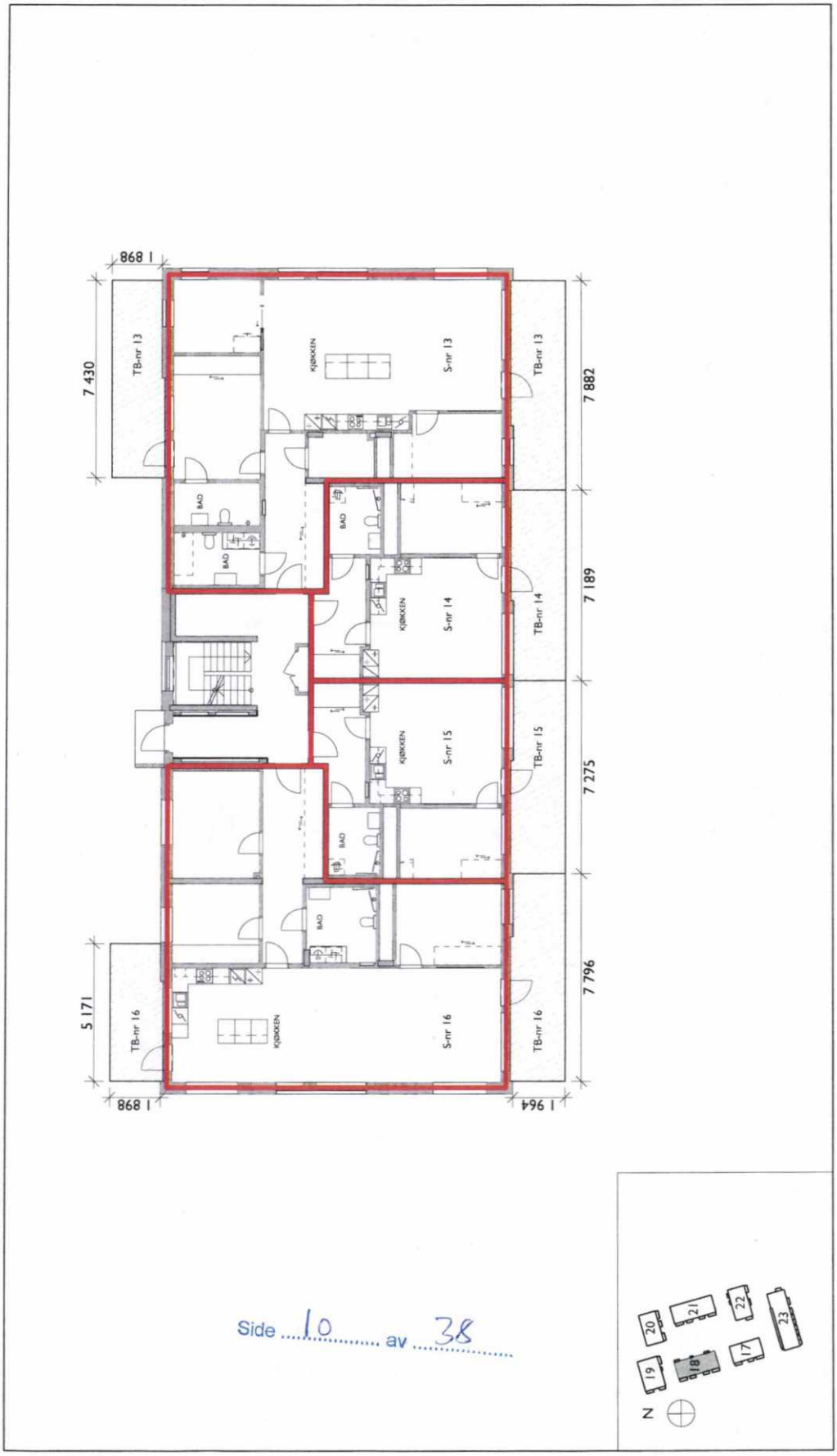


Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetveien 11
Postboks 9407
3020 Drammen

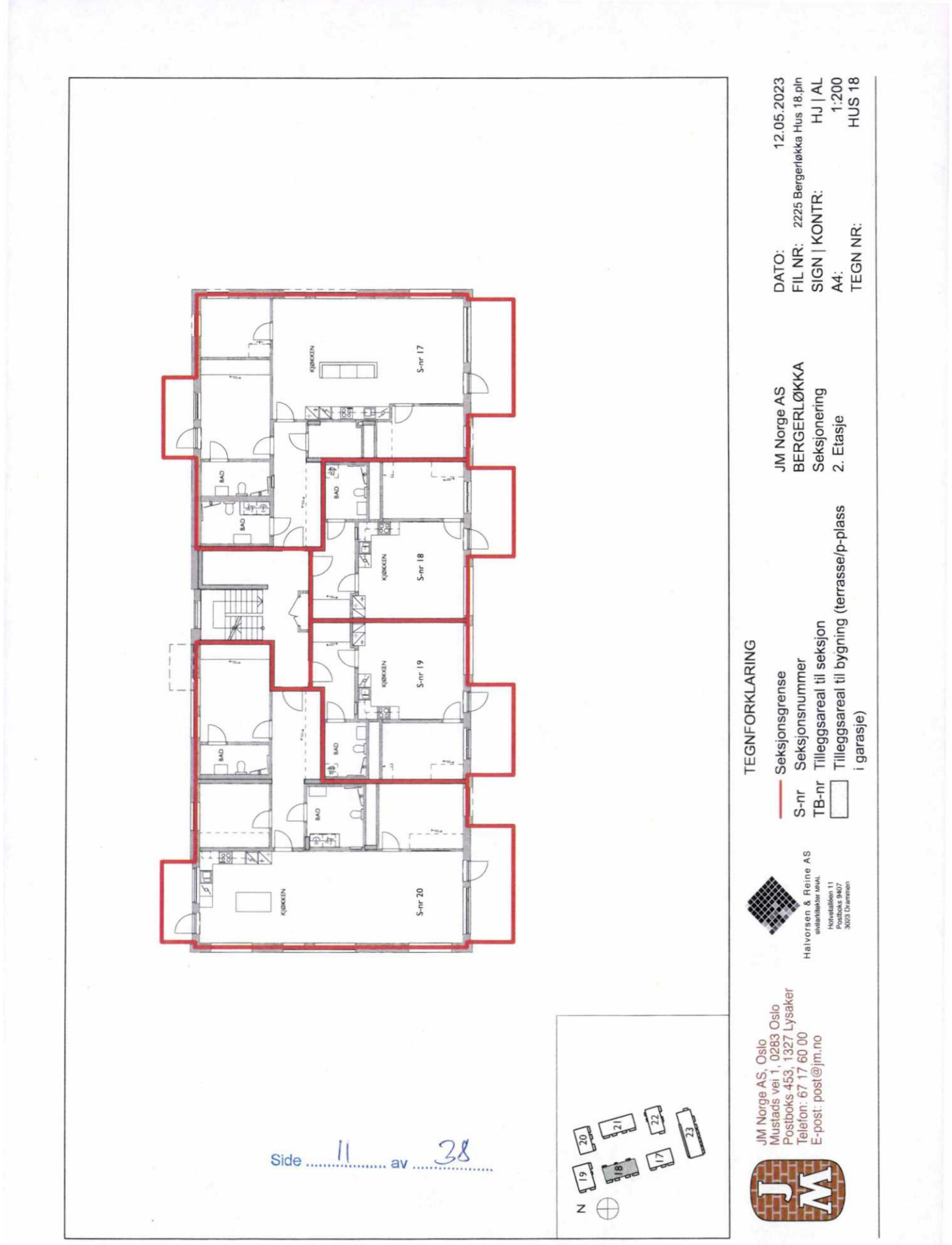
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

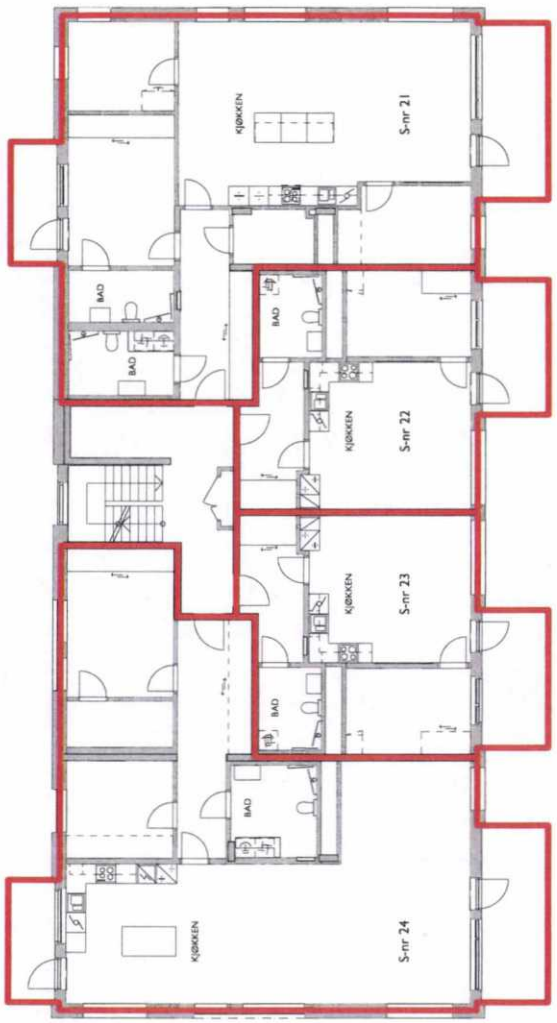
Side 8 av 38


TB-nr 1
TB-nr 2
TB-nr 3
TB-nr 4
TB-nr 5
TB-nr 6
TB-nr 7
TB-nr 8
TB-nr 9
TB-nr 10
TB-nr 11
TB-nr 12
TB-nr 13
TB-nr 14
TB-nr 15
TB-nr 16
TB-nr 17
TB-nr 18
TB-nr 19
TB-nr 20
TB-nr 21
TB-nr 22
TB-nr 23
TB-nr 24
TB-nr 25
TB-nr 26
TB-nr 27
TB-nr 28
TB-nr 29
TB-nr 30
TB-nr 31
TB-nr 32
TB-nr 33
TB-nr 34
TB-nr 35
TB-nr 36
TB-nr 37
TB-nr 38
TB-nr 39
TB-nr 40
TB-nr 41
TB-nr 42
TB-nr 43
TB-nr 44
TB-nr 45
TB-nr 46
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
U1.etasje
DATO: 31.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 18.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 18
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hörvelialléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Side 9 av 38
N


868
7 430
TB-nr 13
KJØKKEN
S-nr 13
TB-nr 13
7 882
BAD
BAD
BAD
KJØKKEN
S-nr 14
TB-nr 14
7 189
KJØKKEN
S-nr 15
TB-nr 15
7 275
BAD
BAD
5 171
TB-nr 16
KJØKKEN
S-nr 16
TB-nr 16
7 796
868
964
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
1. Etasje
DATO: 12.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 18.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 18
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Holvetallen 11
Postboks 9407
3023 Drammen
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
N
19
20
21
18
17
22
23

Side 10 av 38


S-nr 17
S-nr 18
S-nr 19
S-nr 20
KJØKKEN
BAD
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
2. Etasje
DATO: 12.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 18.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 18
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetdalen 11
Postboks 9407
3023 Drammen
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
N
19
20
21
18
17
22
23
Side 11 av 38



TEGNFORKLARING

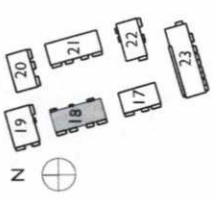
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)

JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
3. etasje

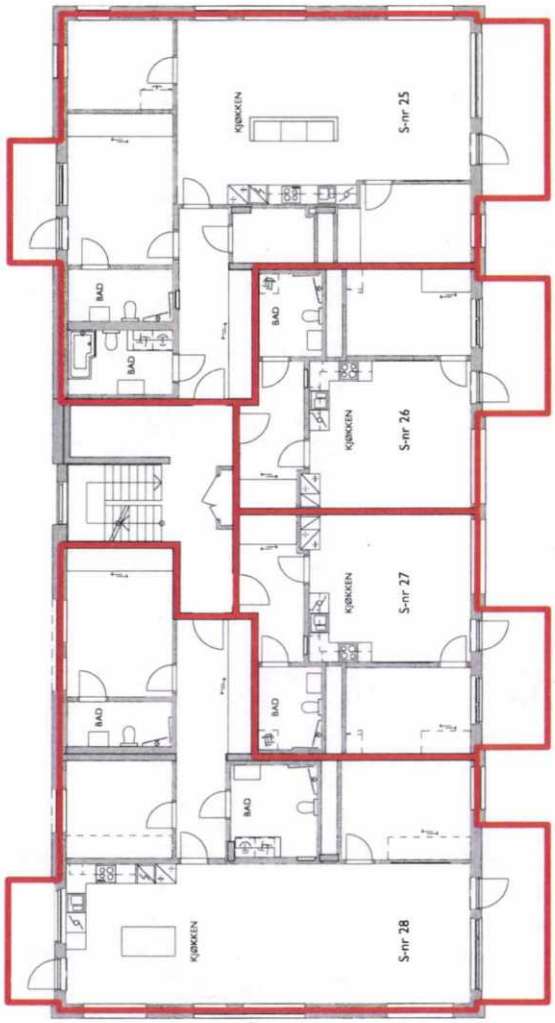
DATO: 12.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 18.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 18

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hövfeldtalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



Side 12 av 38



TEGNFORKLARING

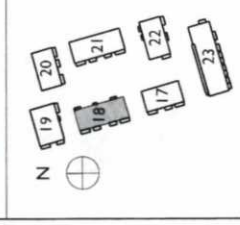
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)

JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
4. Etasje

DATO: 12.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 18.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 18

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Holvetallèen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

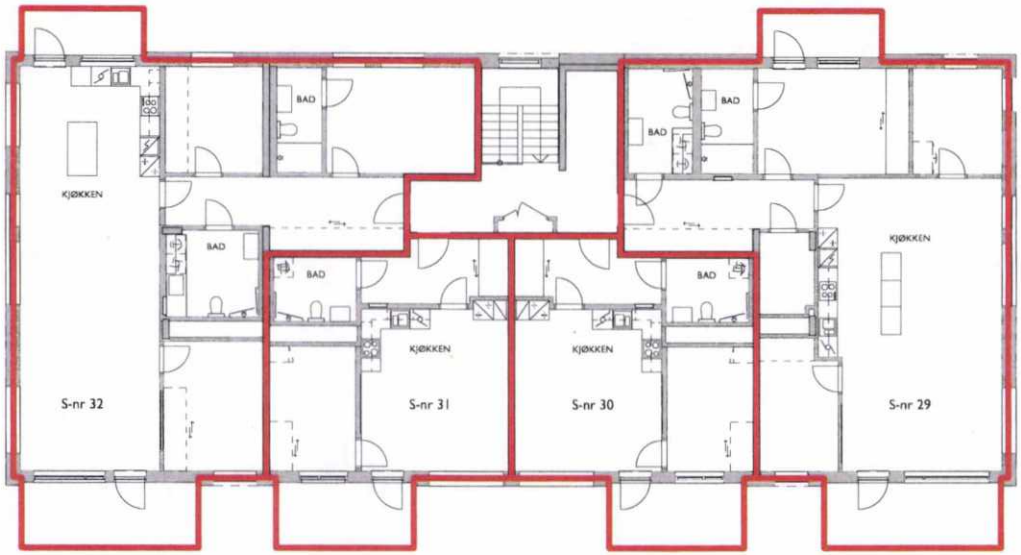
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

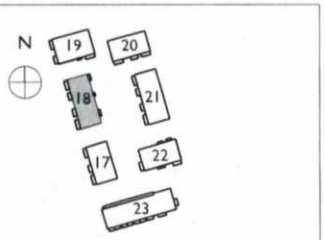


Side 13 av 38

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1197292/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-23 12:19





JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

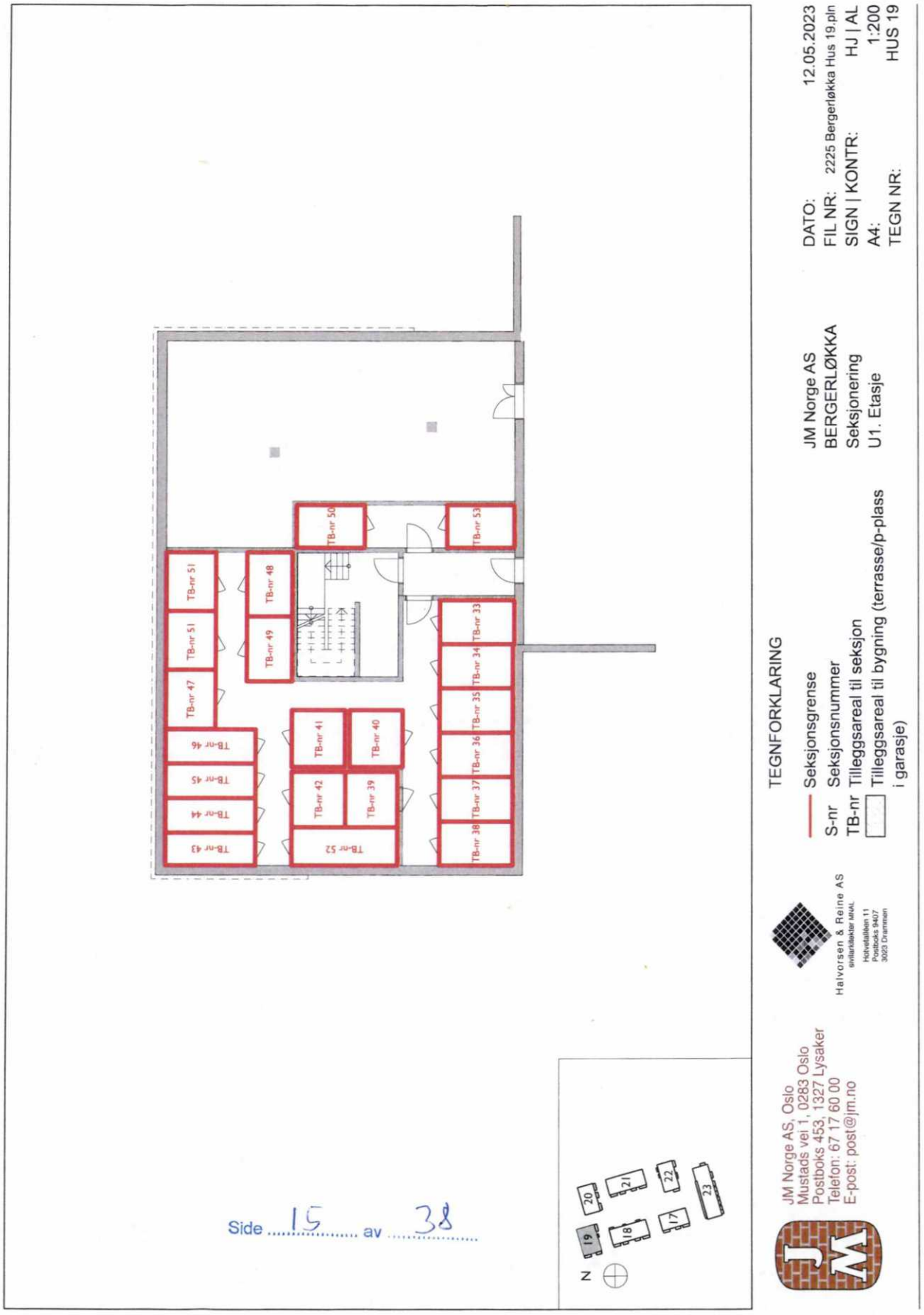
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

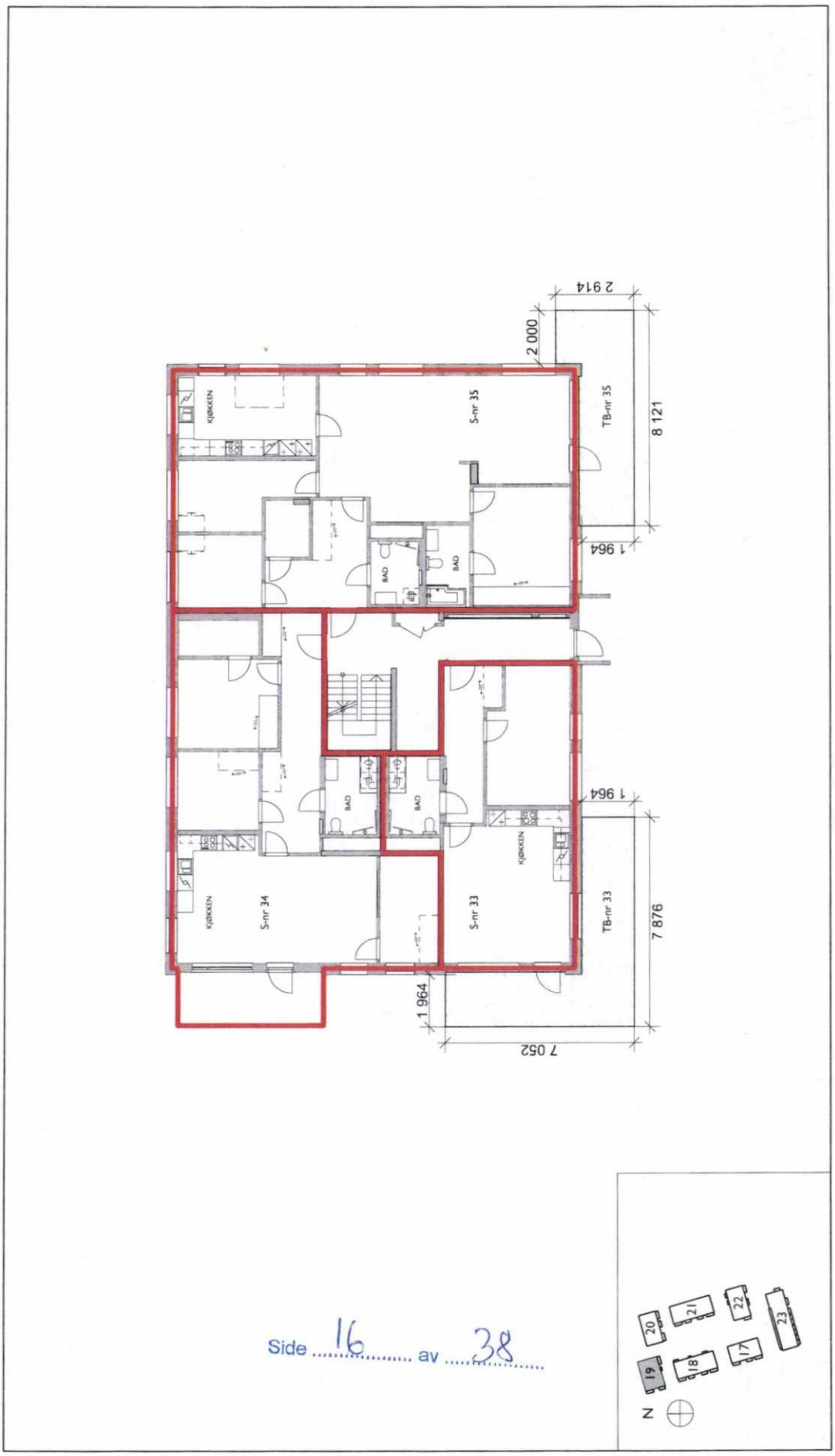
TEGNFORKLARING

——	Seksjonsgrense
S-nr	Seksjonsnummer
TB-nr	Tilleggsareal til seksjon
▭	Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)

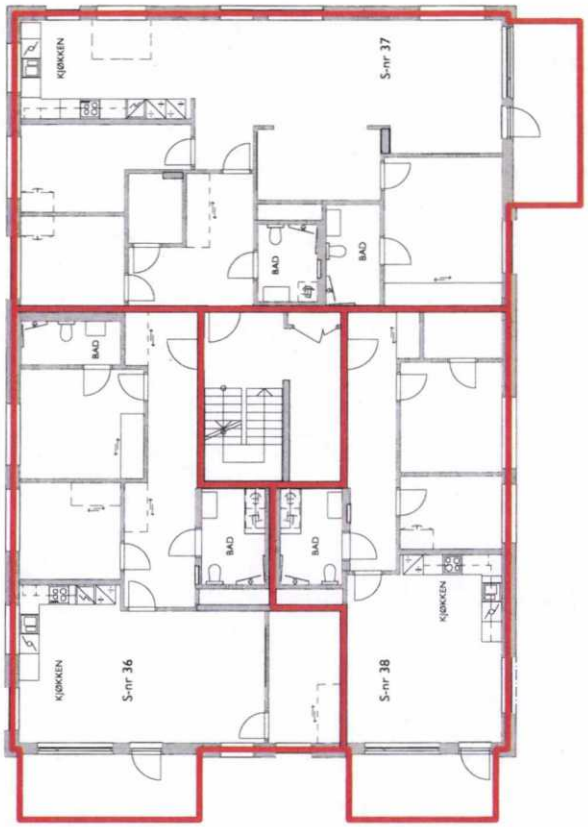
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
5. Etasje

DATO:	12.05.2023
FIL NR:	2225 Bergerløkka Hus 18.pln
SIGN | KONTR:	HJ | AL
A4:	1:200
TEGN NR:	HUS 18


TB-nr 50
TB-nr 53
TB-nr 51
TB-nr 51
TB-nr 47
TB-nr 48
TB-nr 49
TB-nr 33
TB-nr 34
TB-nr 35
TB-nr 36
TB-nr 37
TB-nr 38
TB-nr 41
TB-nr 40
TB-nr 46
TB-nr 45
TB-nr 44
TB-nr 43
TB-nr 42
TB-nr 39
TB-nr 52
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
U1. Etasje
DATO: 12.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 19.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 19
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Holvtalleen 11
Postboks 9407
3023 Drammen
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Side 15 av 38
N
19
18
20
21
17
22
23


2 914
2 000
S-nr 35
TB-nr 35
8 121
1 964
KJØKKEN
BAD
BAD
1 964
S-nr 34
S-nr 33
TB-nr 33
7 876
1 964
7 052
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
1. Etasje
DATO: 12.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 19.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 19
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hövelstaldeen 11
Postboks 6407
3023 Drammen
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
20
21
22
23
19
18
17
N

Side 16 av 38



TEGNFORKLARING

Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)

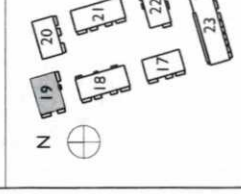
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
2. Etasje

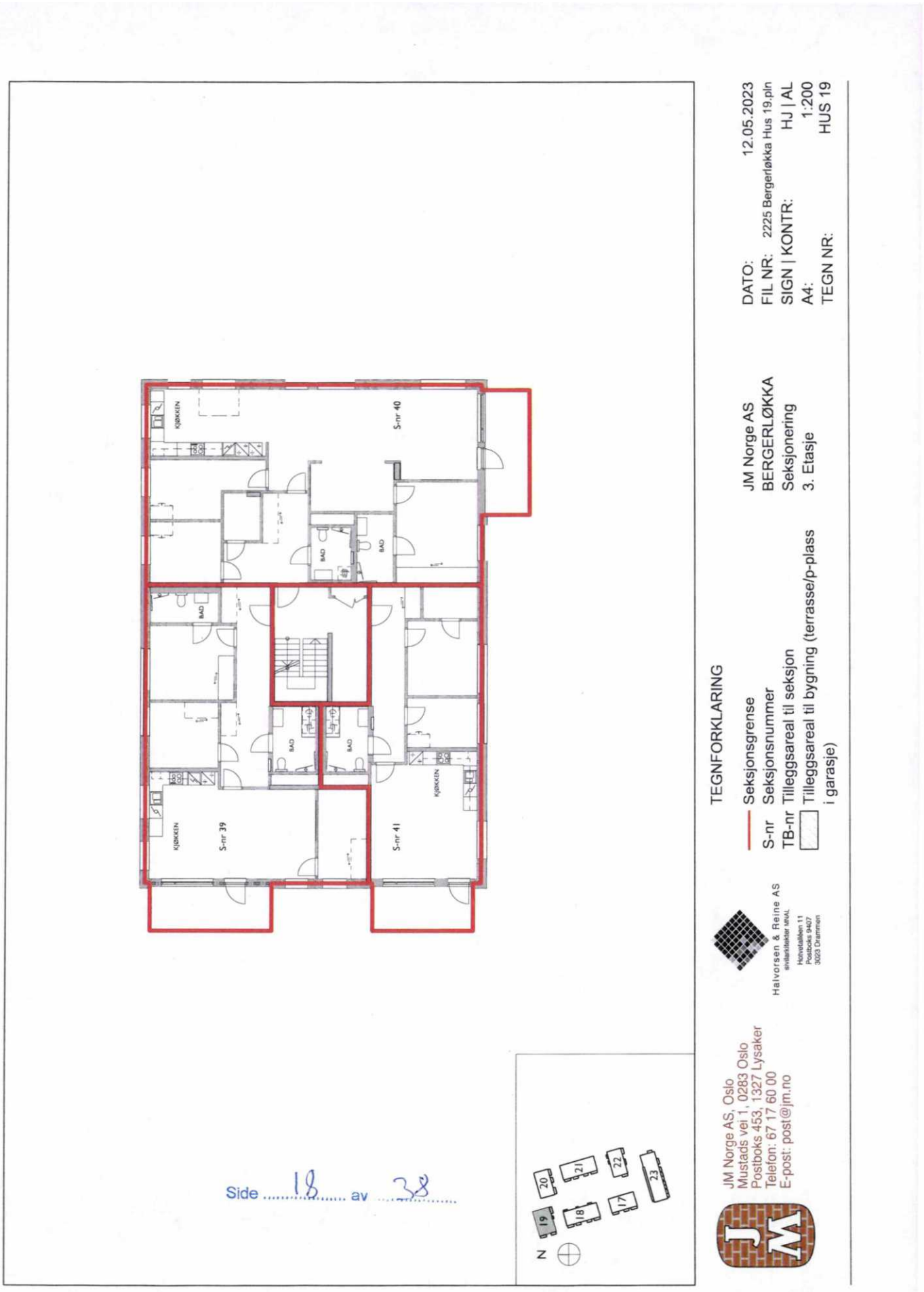
DATO: 12.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 19.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 19

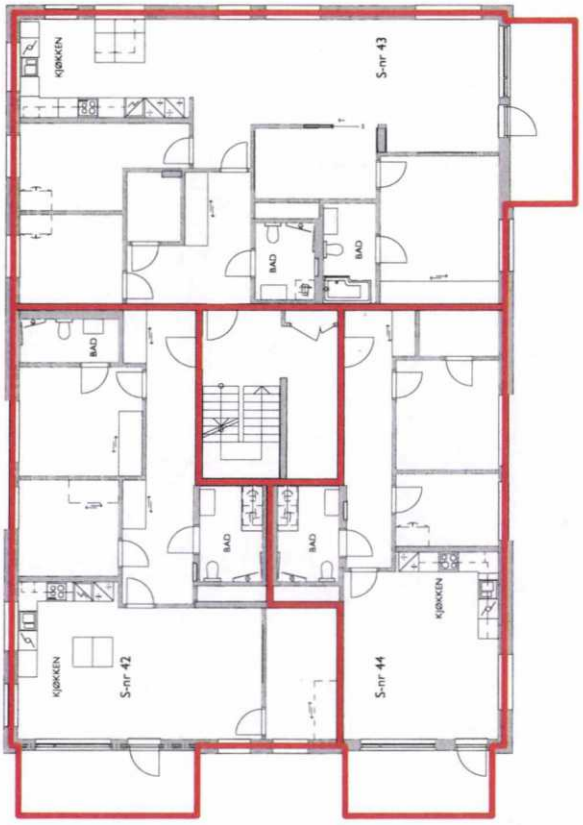
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hohetallen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Side 17 av 38




S-nr 40
S-nr 39
S-nr 41
KJØKKEN
BAD
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
3. Etasje
DATO: 12.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 19.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 19
Halvorsen & Reine AS
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Side 18 av 38
N



TEGNFORKLARING

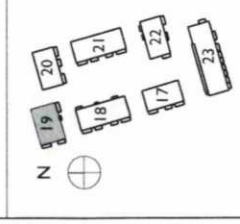
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)

JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
4. Etasje

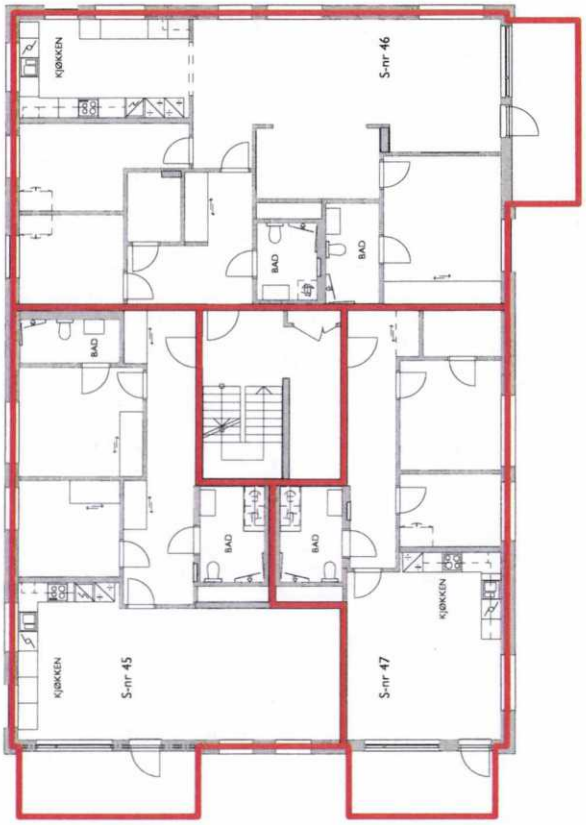
DATO: 12.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 19.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 19

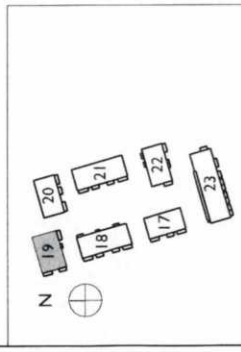
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetveien 11
Postboks 9407
3023 Drammen

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



Side 19 av 38





Side 20 av 38

TEGNFORKLARING

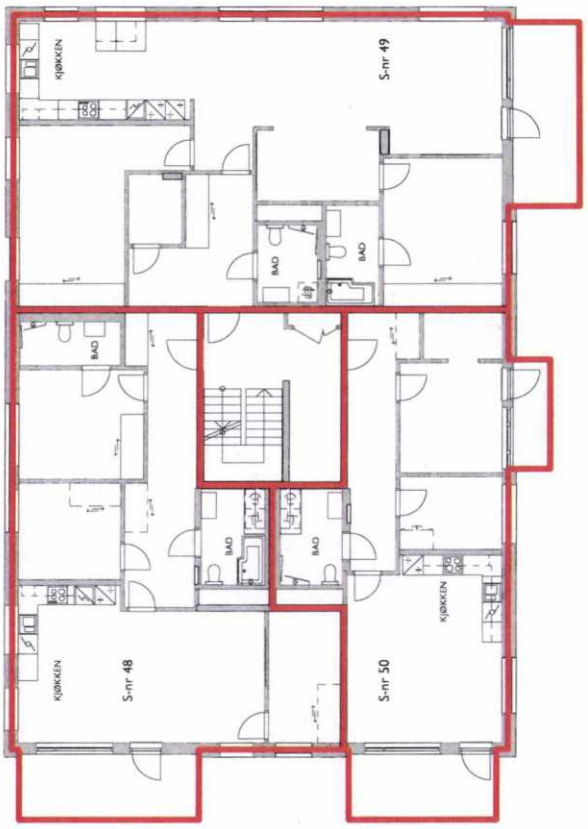
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)

JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
5. Etasje

DATO: 12.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 19.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 19

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hövelstadbben 11
Postboks 9407
3023 Drammen

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



TEGNFORKLARING

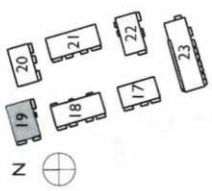
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)

JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
6. Etasje

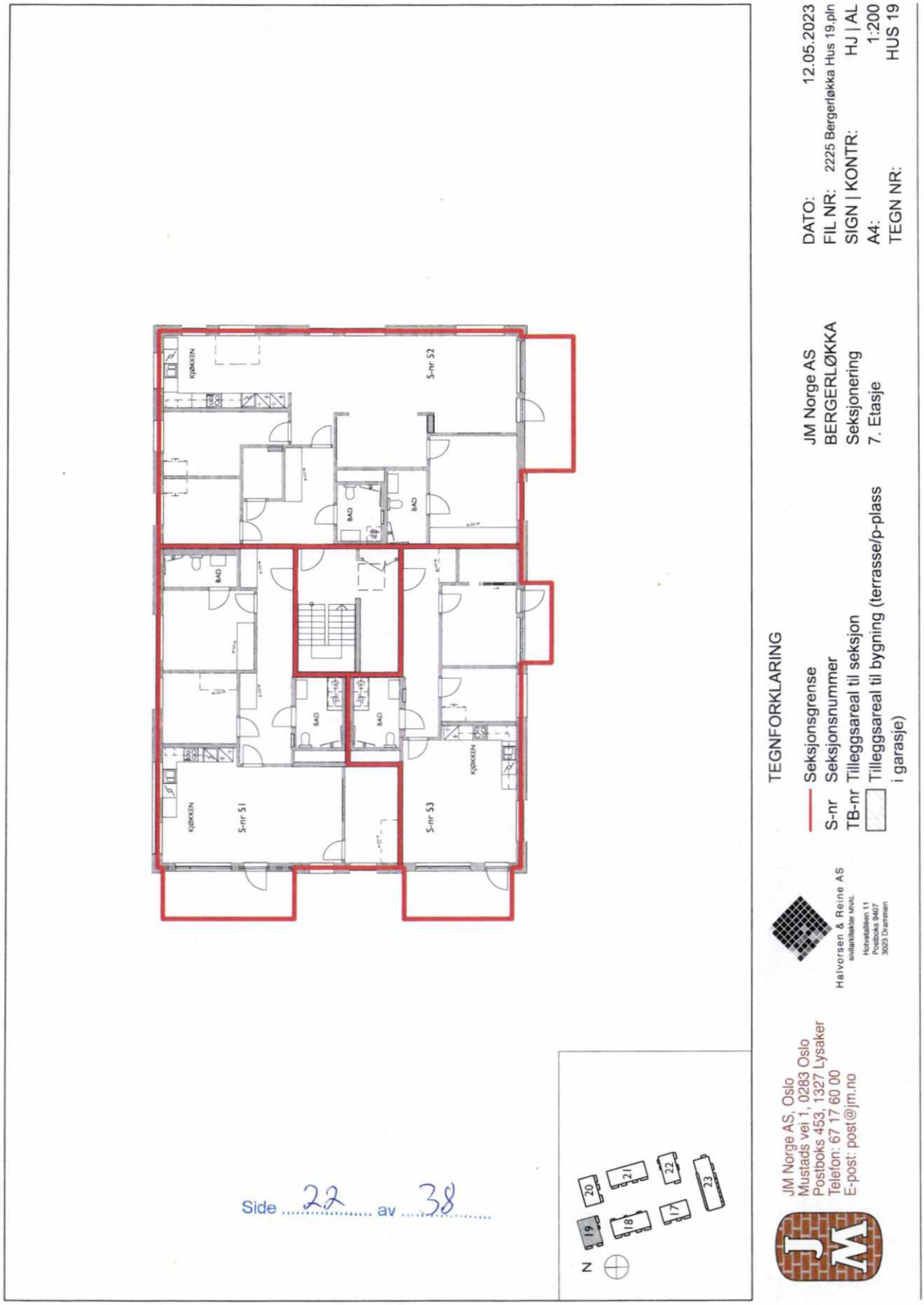
DATO: 12.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 19.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 19

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetbakken 11
Postboks 9407
3023 Drammen

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



Side 21 av 38



Side 22 av 38

TEGNFORKLARING

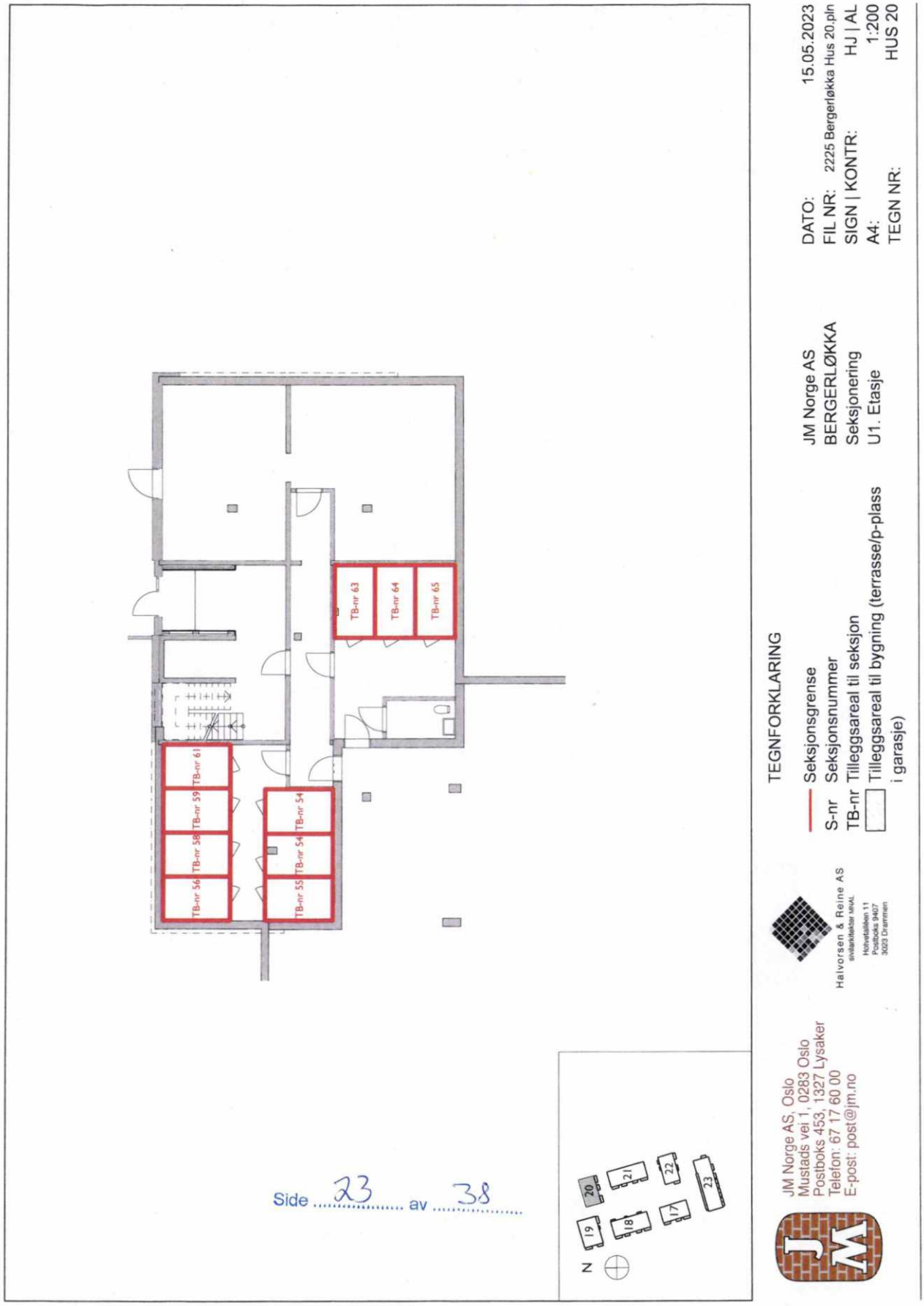
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)

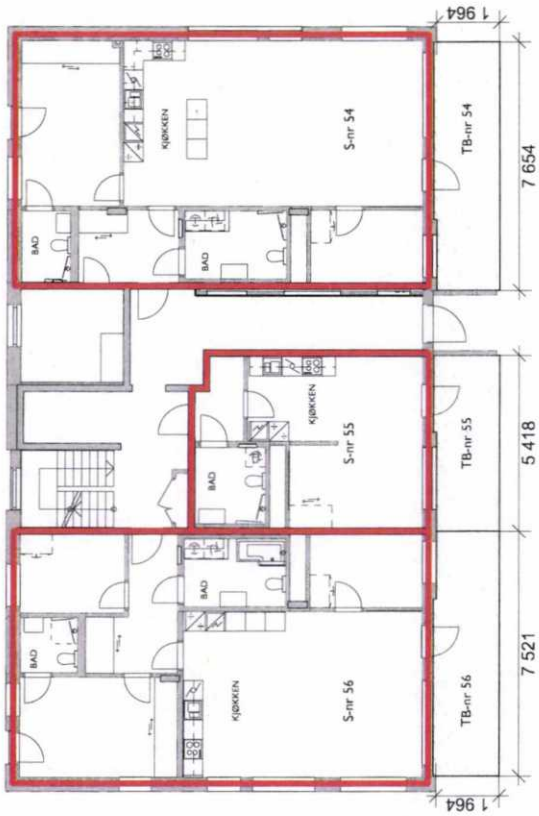
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
7. Etasje

DATO: 12.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 19.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 19

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetsbben 11
Postboks 9407
3023 Drammen

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no


TB-nr 63
TB-nr 64
TB-nr 65
TB-nr 61
TB-nr 59
TB-nr 58
TB-nr 56
TB-nr 54
TB-nr 54
TB-nr 54
TB-nr 55
20
21
22
23
19
18
17
N
Side 23 av 38
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
U1. Etasje
DATO: 15.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 20.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 20
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hövfeldtåsen 11
Postboks 94/27
3023 Drammen
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



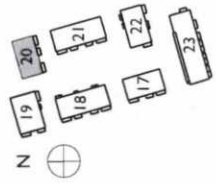
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)

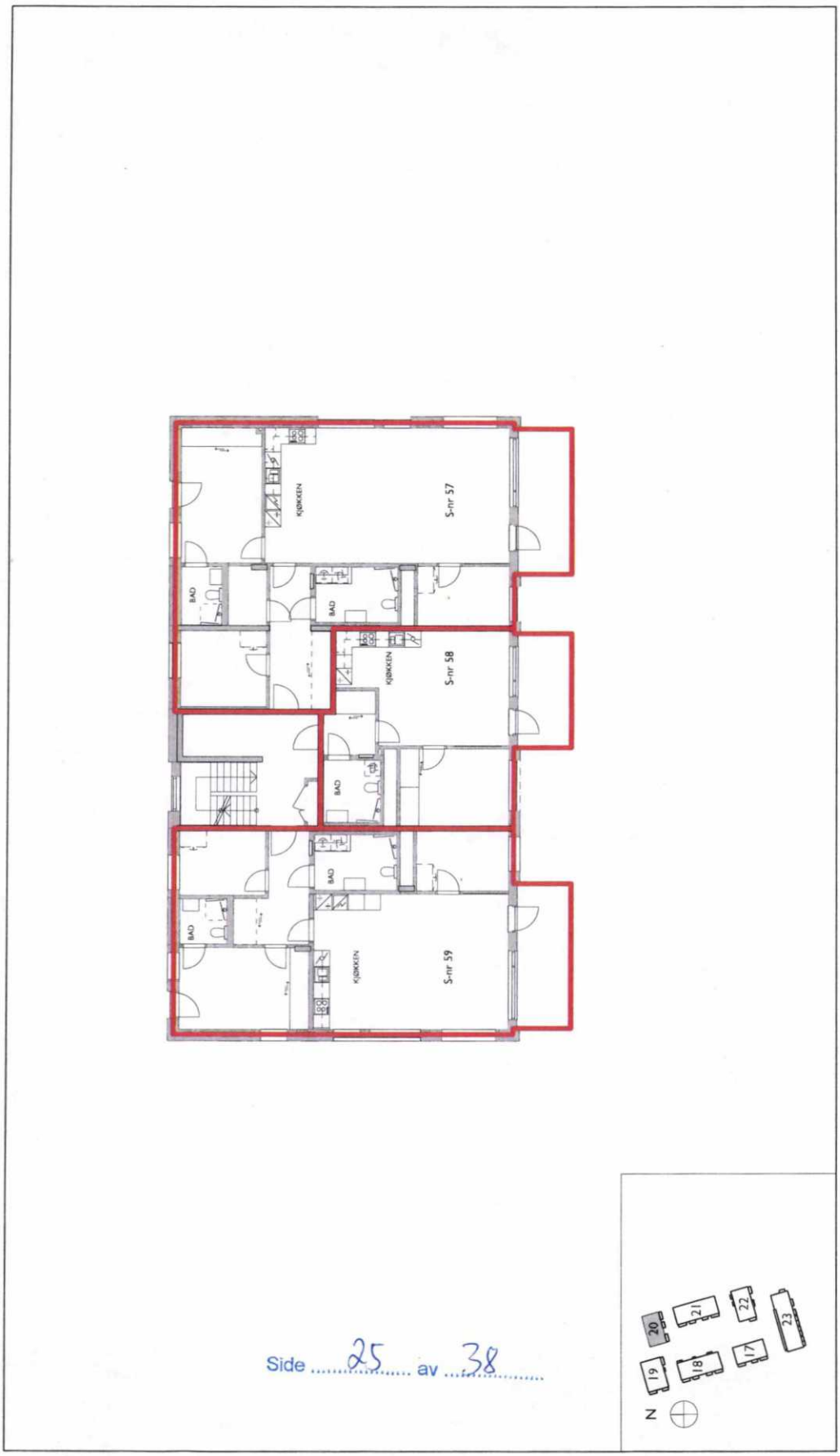
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
1. Etasje

DATO: 15.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 20.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 20

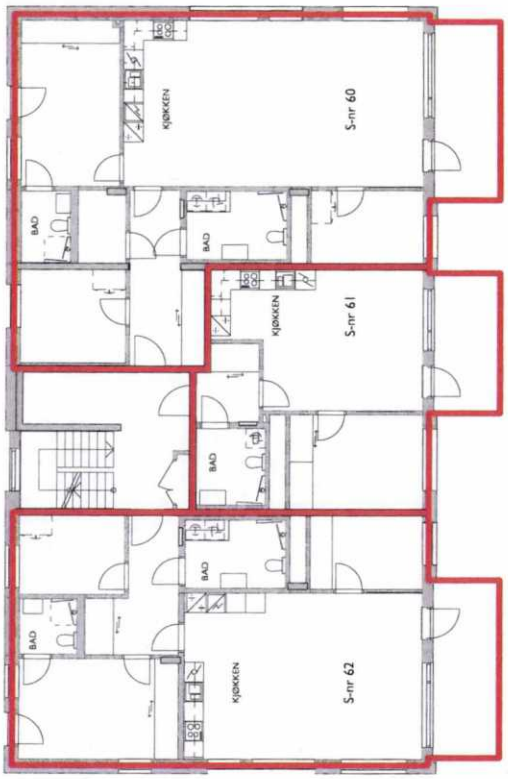
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



Side 24 av 38


S-nr 57
S-nr 58
S-nr 59
KJØKKEN
BAD
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
2. Etasje
DATO: 15.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 20.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 20
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hovedstallen 11
Postboks 9407
3023 Drammen
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
N
19
18
17
20
21
22
23

Side 25 av 38

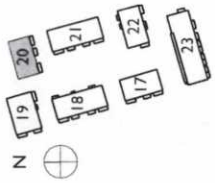


TEGNFORKLARING

Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)

JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
3. Etasje

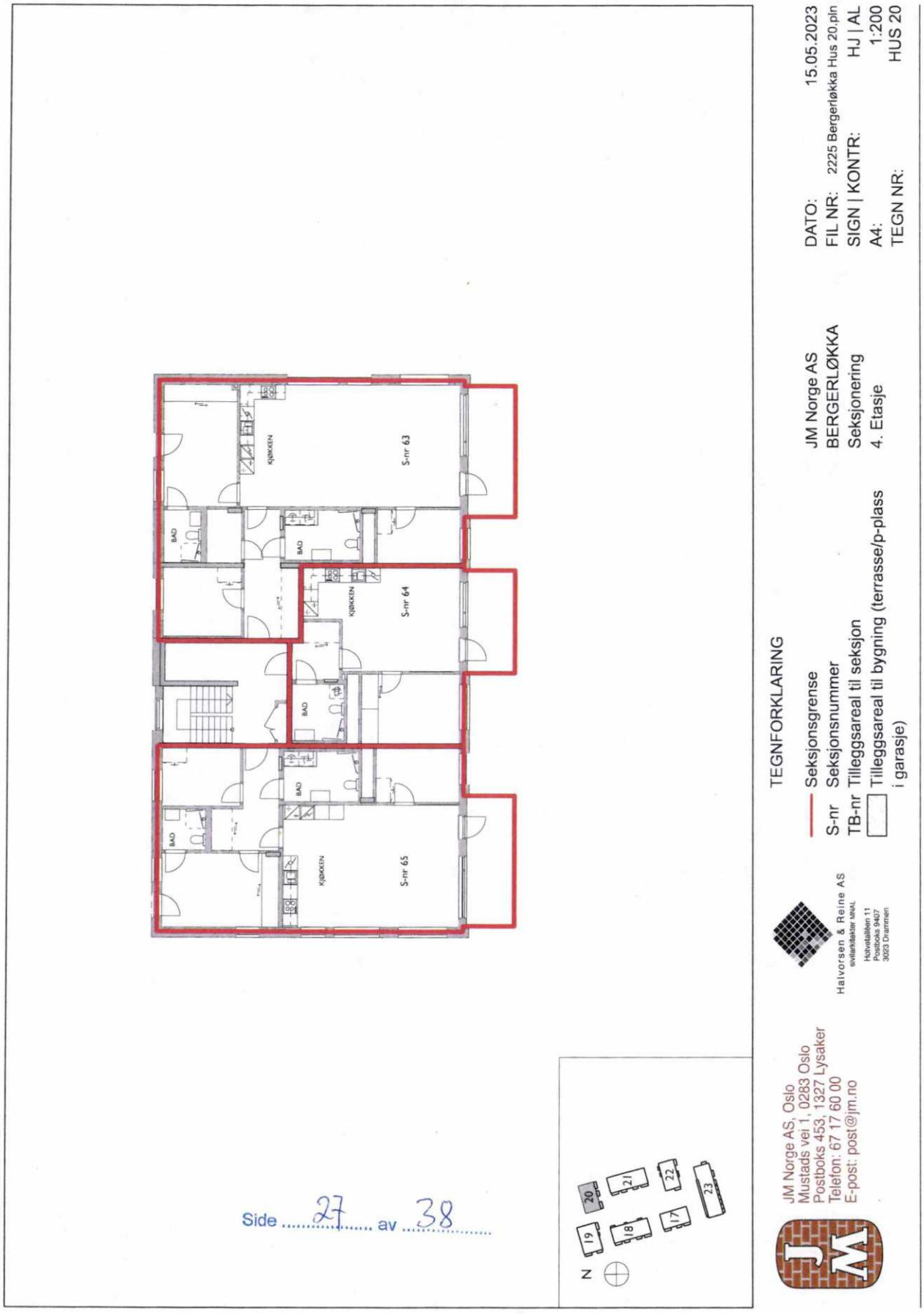
DATO: 15.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 20.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 20



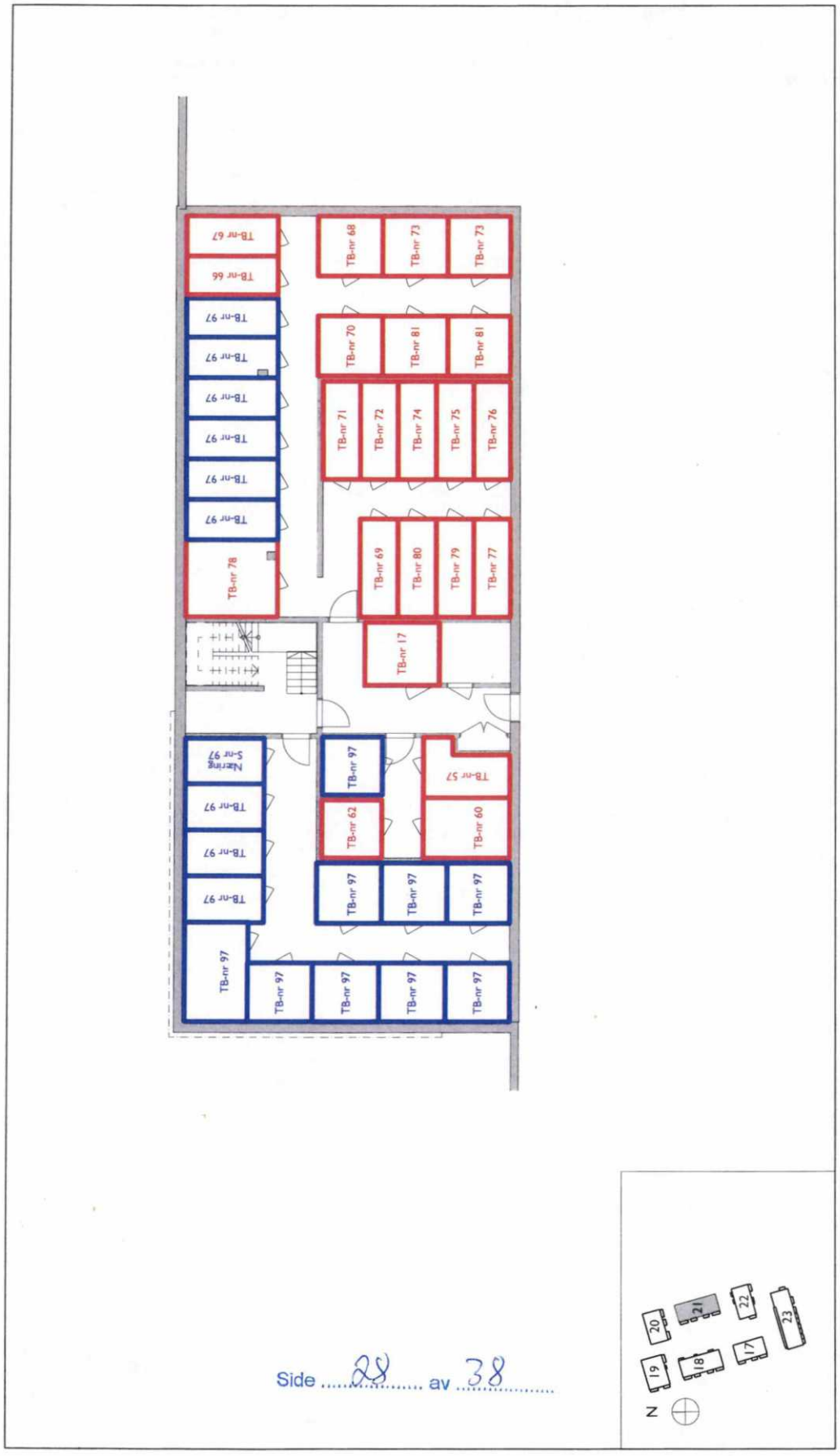
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Holtvetallèen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Side 26 av 39


S-nr 63
S-nr 64
S-nr 65
KJØKKEN
BAD
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
4. Etasje
DATO: 15.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 20.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 20
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hövdalslåen 11
Postboks 9407
3023 Drammen
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
N
20
21
22
23
19
18
17

Side 27 av 38


TB-nr 67
TB-nr 66
TB-nr 97
TB-nr 78
TB-nr 68
TB-nr 73
TB-nr 73
TB-nr 70
TB-nr 81
TB-nr 81
TB-nr 71
TB-nr 72
TB-nr 74
TB-nr 75
TB-nr 76
TB-nr 69
TB-nr 80
TB-nr 79
TB-nr 77
TB-nr 17
Næring S-nr 97
TB-nr 62
TB-nr 57
TB-nr 60
TB-nr 97
TB-nr 97
TB-nr 97
TB-nr 97
TB-nr 97
TB-nr 97
TB-nr 97
TB-nr 97
TB-nr 97
TB-nr 97
TB-nr 97
TB-nr 97
TEGNFORKLARING
Bolig
S-nr
TB-nr
Næring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
U1. Etasje
DATO: 05.06.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 21.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 21
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hovetstallen 11
Postboks 9407
3023 Drammen
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
N
20
21
22
19
18
17
23

Side 28 av 38



TEGNFORKLARING

Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)

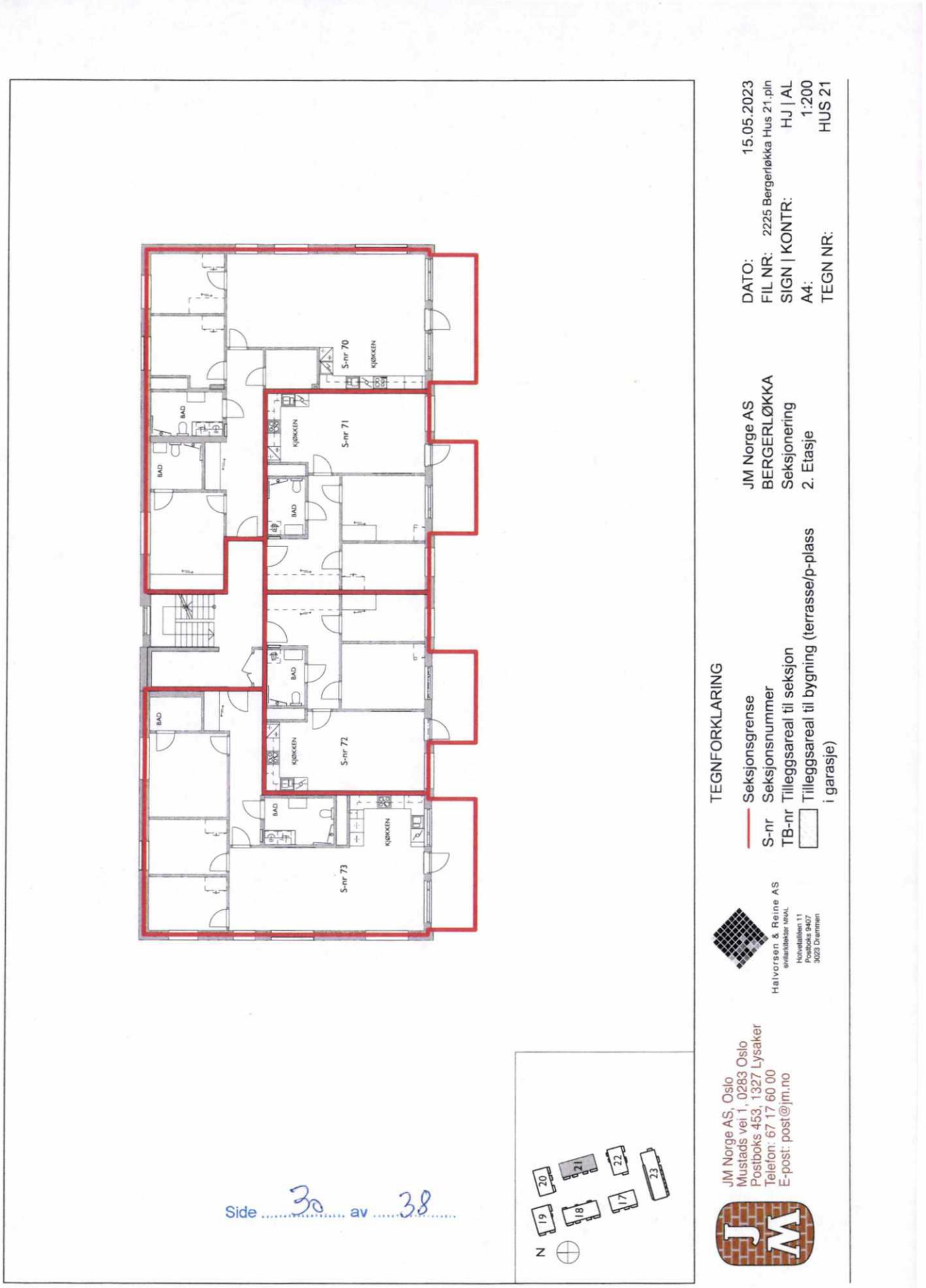
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
1. Etasje

DATO: 15.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 21.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 21

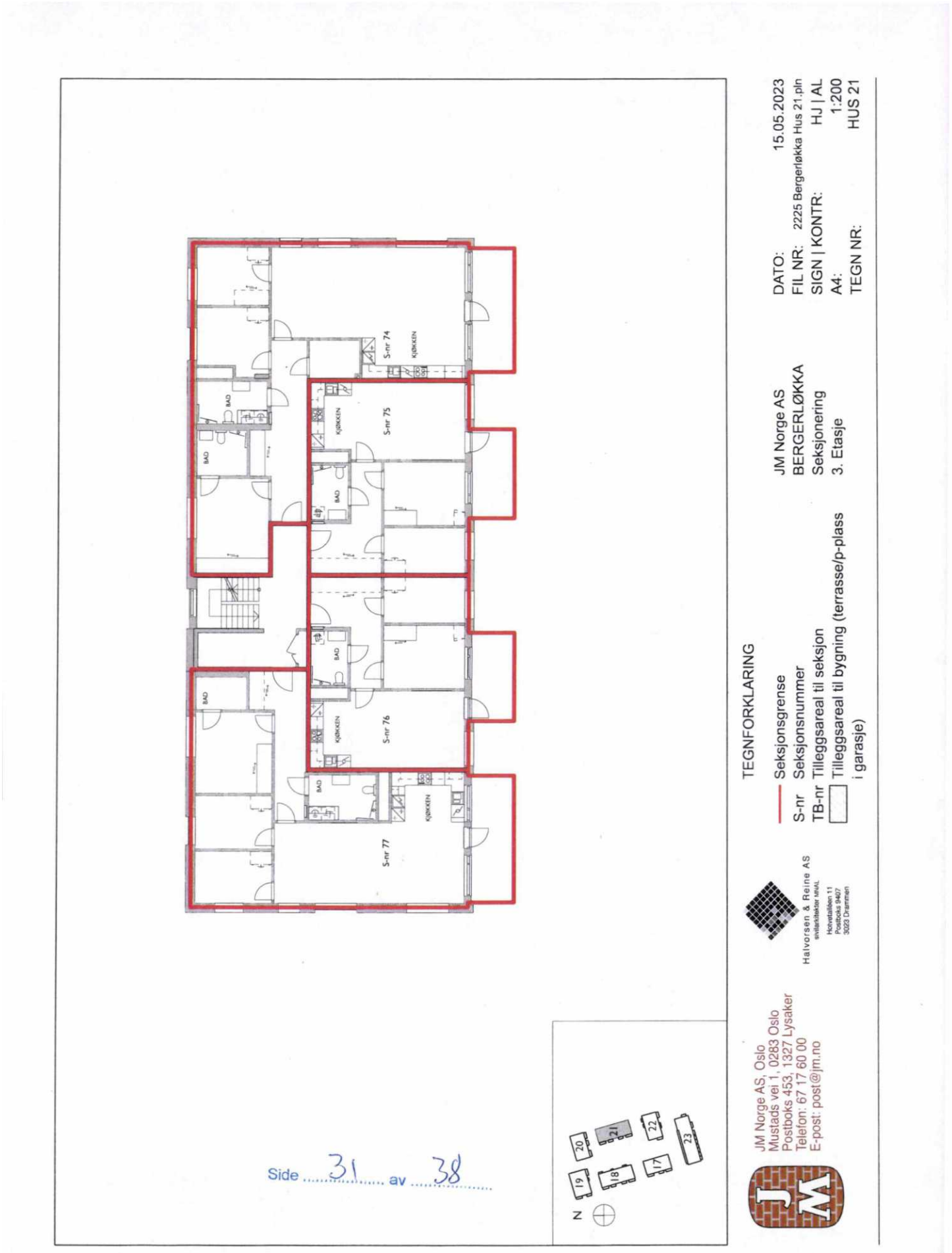
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetbåten 11
Postboks 9407
3023 Drammen

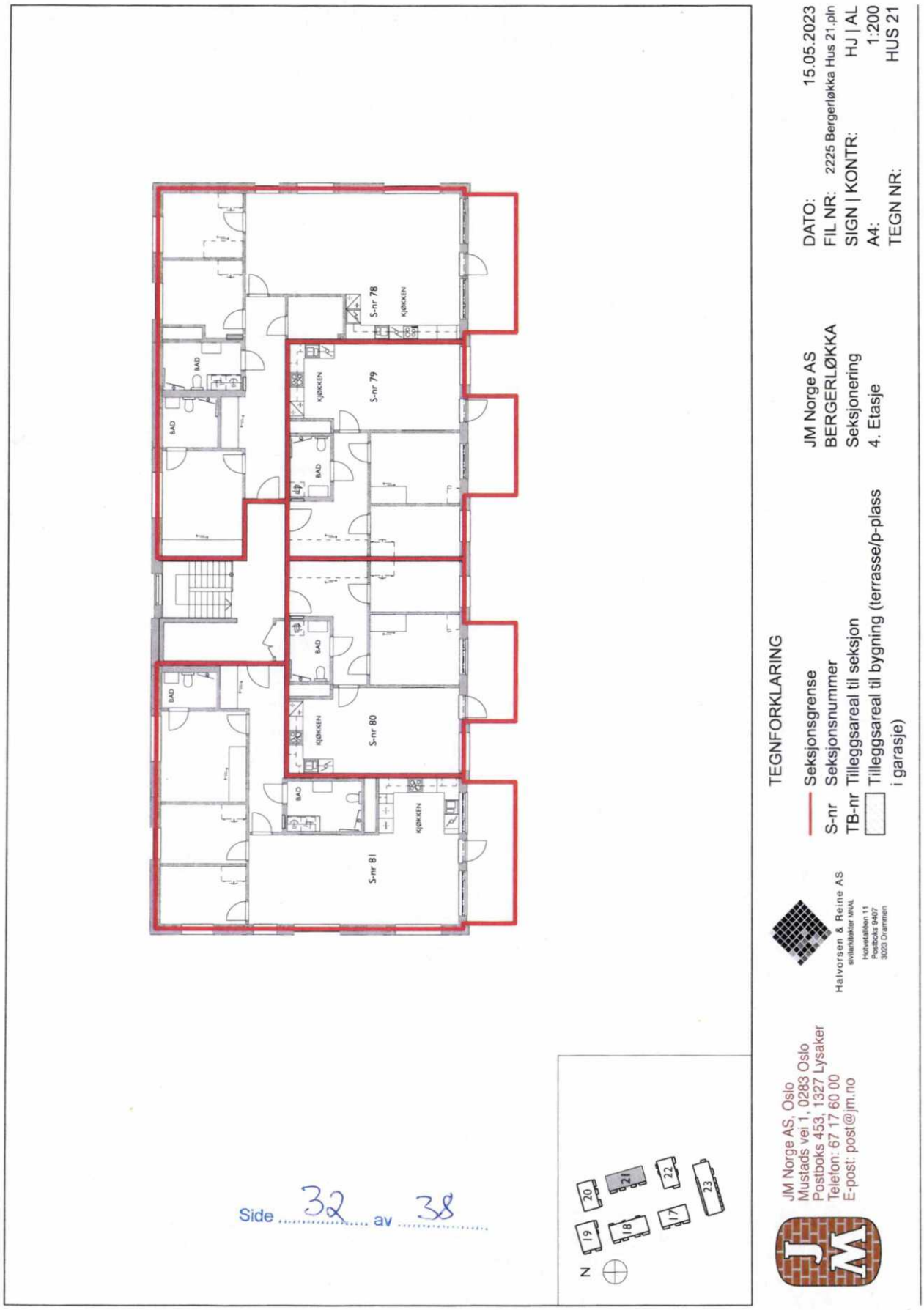
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

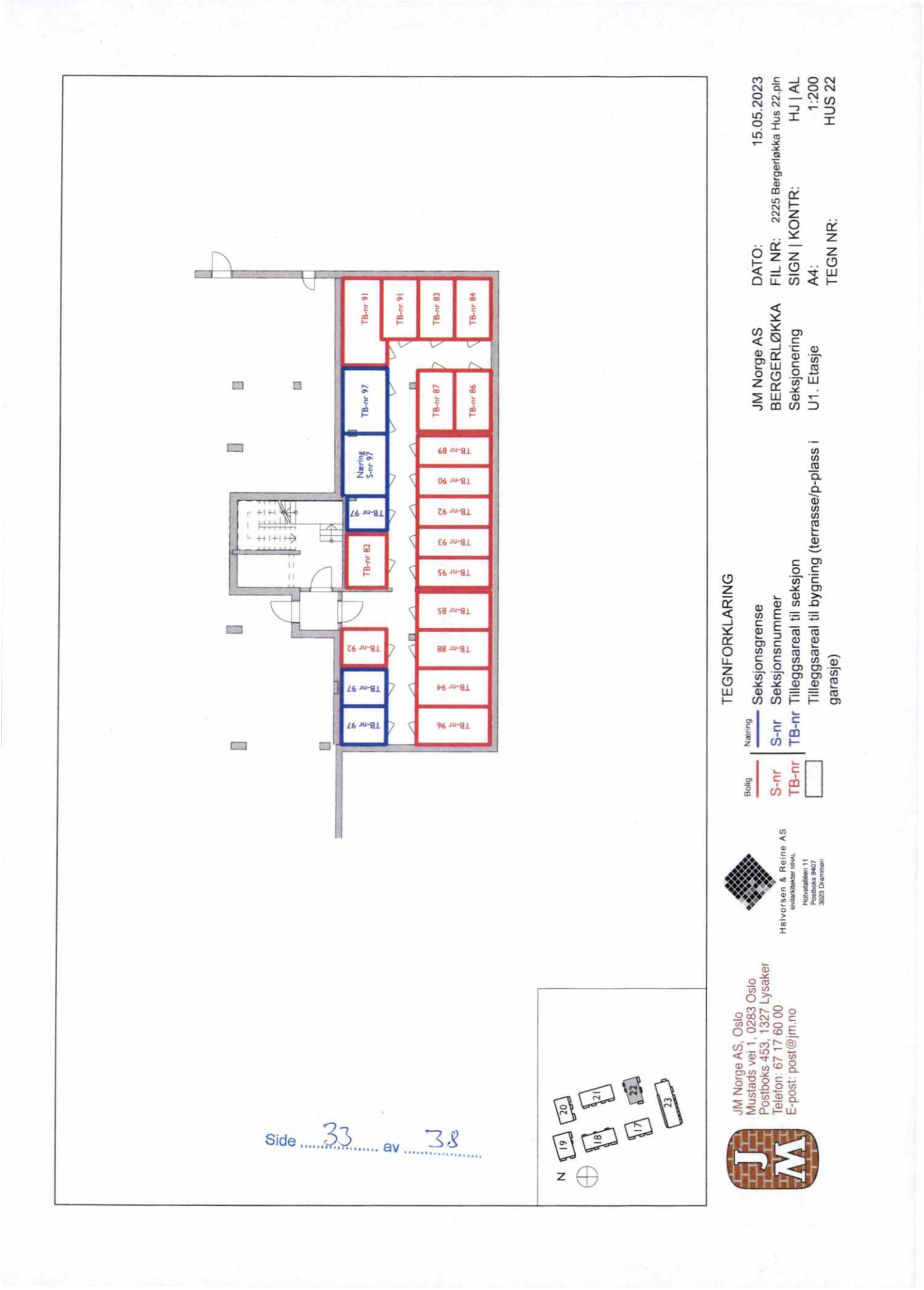
Side 29 av 38

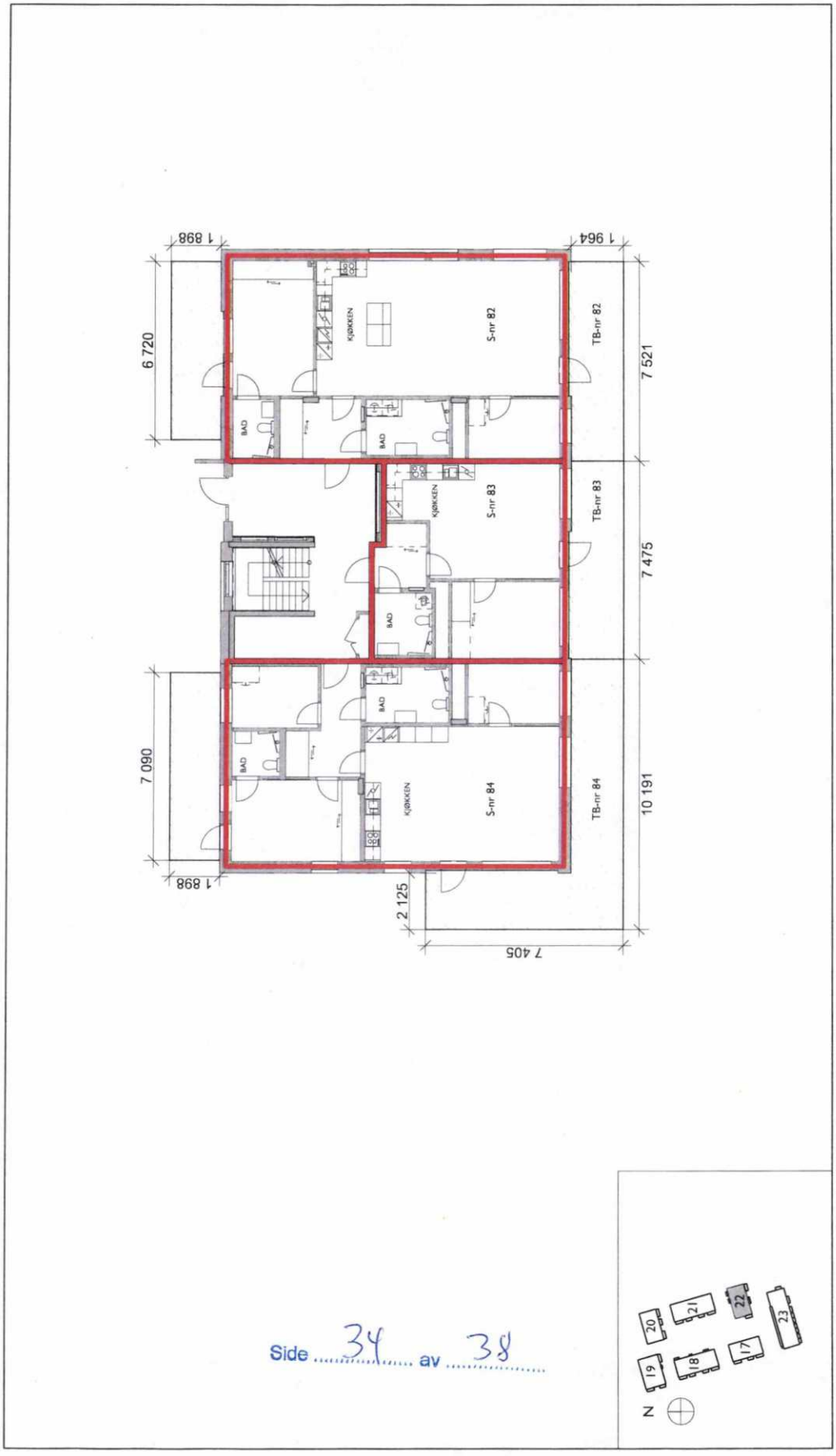

S-nr 70
KJØKKEN
S-nr 71
KJØKKEN
BAD
BAD
BAD
S-nr 72
KJØKKEN
BAD
BAD
S-nr 73
KJØKKEN
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
2. Etasje
DATO: 15.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 21.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 21
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hovfallsen 11
Postboks 9407
3023 Drammen
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
N
19
20
21
18
17
22
23

Side 30 av 38

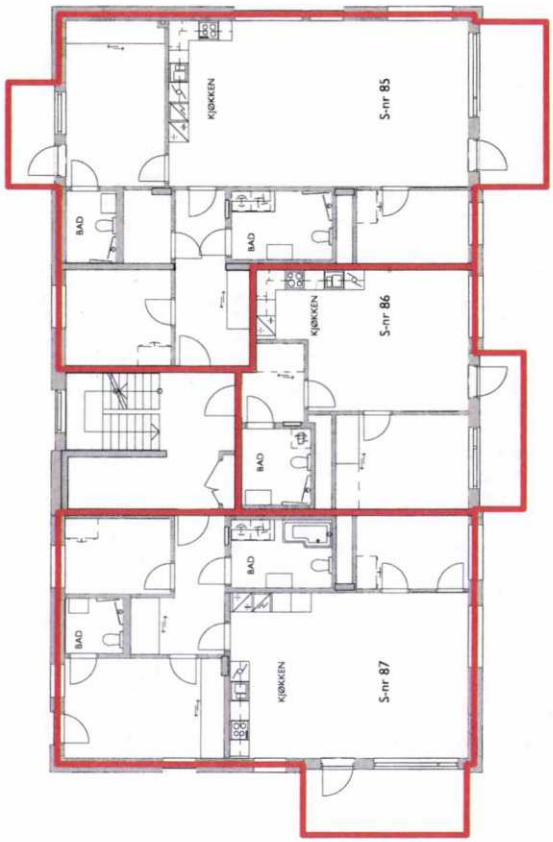

S-nr 74
KJØKKEN
S-nr 75
KJØKKEN
BAD
BAD
BAD
S-nr 76
KJØKKEN
BAD
BAD
S-nr 77
KJØKKEN
BAD
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
3. Etasje
DATO: 15.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 21.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 21
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetsåsen 11
Postboks 9407
3023 Drammen
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
N
19
20
21
18
17
22
23
Side 31 av 38


S-nr 78
KJØKKEN
S-nr 79
KJØKKEN
BAD
BAD
BAD
S-nr 80
KJØKKEN
BAD
BAD
S-nr 81
KJØKKEN
BAD
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
4. Etasje
DATO: 15.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 21.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 21
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hovelstadveien 11
Postboks 9407
3023 Drammen
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Side 32 av 38
N
19
20
18
21
17
22
23


TB-nr 91
TB-nr 91
TB-nr 83
TB-nr 84
TB-nr 97
TB-nr 87
TB-nr 86
Næring S-nr 97
TB-nr 89
TB-nr 90
TB-nr 97
TB-nr 92
TB-nr 82
TB-nr 93
TB-nr 95
TB-nr 85
TB-nr 92
TB-nr 88
TB-nr 97
TB-nr 94
TB-nr 97
TB-nr 96
Side 33 av 38
N
20
21
22
19
18
17
23
TEGNFORKLARING
Bolig
S-nr
TB-nr
Næring
S-nr
TB-nr
Seksjonsgrense
Seksjonsnummer
Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
U1. Etasje
DATO: 15.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 22.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 22
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Holvedalsåsen 11
Postboks 9407
3023 Drammen
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no


1 898
1 964
6 720
7 521
7 475
10 191
7 090
1 898
2 125
7 405
KJØKKEN
S-nr 82
TB-nr 82
BAD
KJØKKEN
S-nr 83
TB-nr 83
BAD
BAD
KJØKKEN
S-nr 84
TB-nr 84
BAD
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)
JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
1. Etasje
DATO: 15.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 22.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 22
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetveien 11
Postboks 9407
3023 Drammen
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
N
19
20
21
18
17
22
23

Side 34 av 38



TEGNFORKLARING

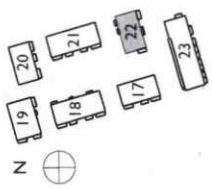
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal til bygning /terrasse/p-plass i garasje)

JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
2. Etasje

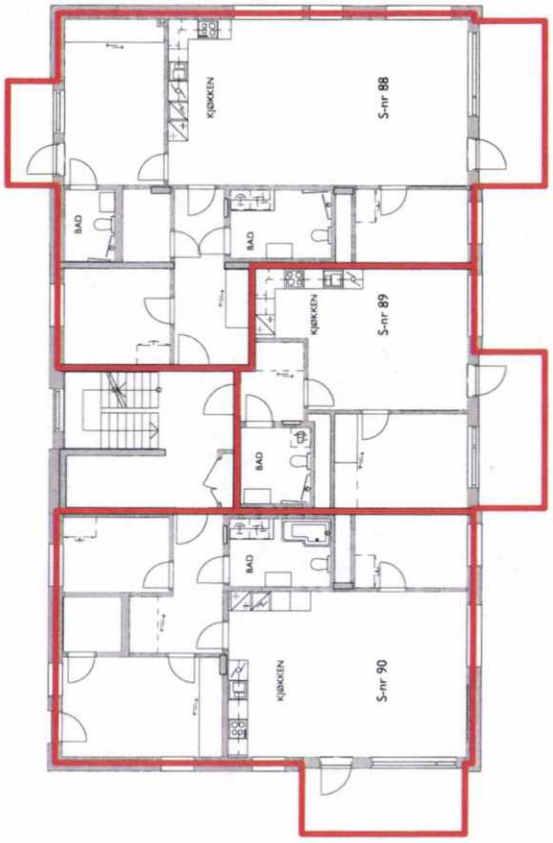
DATO: 15.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 22.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 22

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hovstabilen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



Side 35 av 38



TEGNFORKLARING

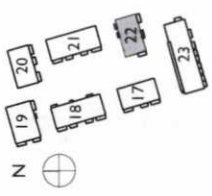
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal til bygning /terrasse/p-plass i garasje)

JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
3. Etasje

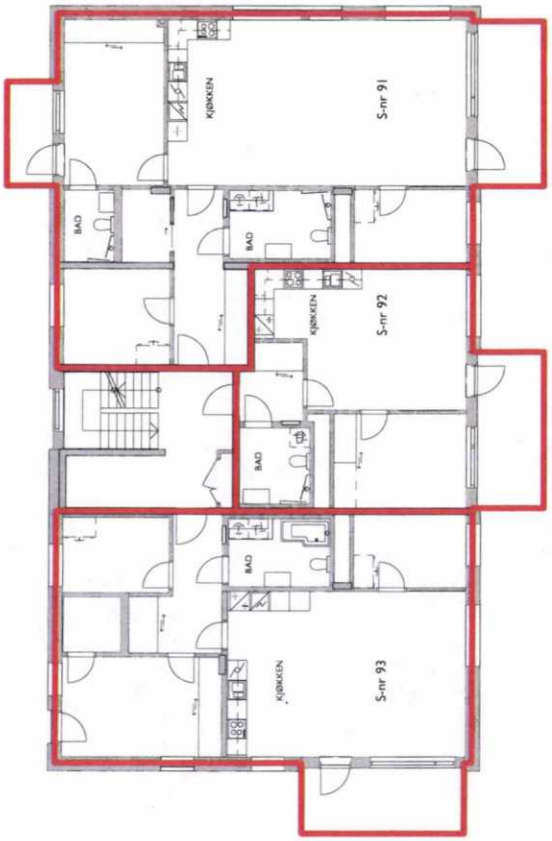
DATO: 15.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 22.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 22

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Holvetjallen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



Side 36 av 38



TEGNFORKLARING

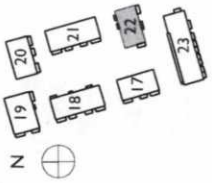
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal til bygning /terrasse/p-plass i garasje)

JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
4. Etasje

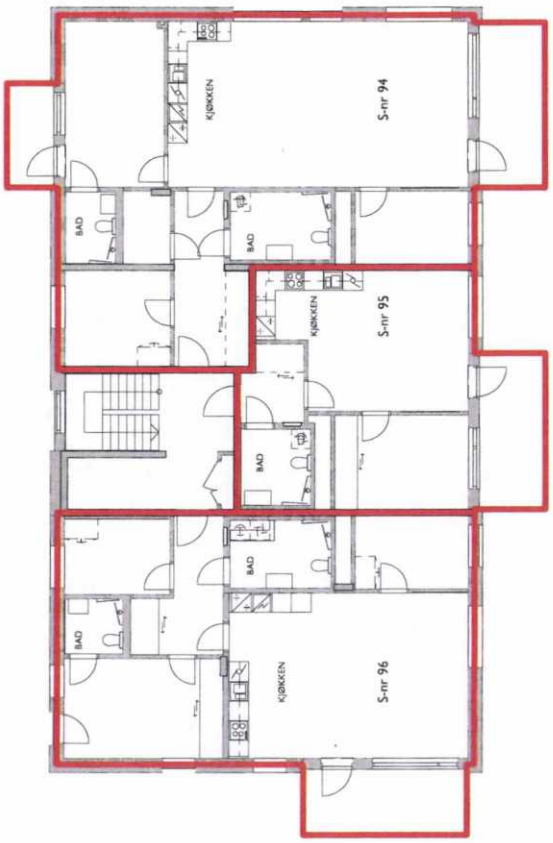
DATO: 15.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 22.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 22

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetlalleen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



Side 37 av 38



TEGNFORKLARING

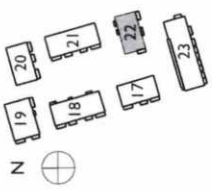
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal til bygning (terrasse/p-plass i garasje)

JM Norge AS
BERGERLØKKA
Seksjonering
5. Etasje

DATO: 15.05.2023
FIL NR: 2225 Bergerløkka Hus 22.pln
SIGN | KONTR: HJ | AL
A4: 1:200
TEGN NR: HUS 22

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetallåen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



Side 38 av 38

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Rambøll Norge AS v/Jørgen Stenseng	
Adresse:	
Postboks 427 Skøyen	
Postnummer:	Poststed:
0213	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
915 251 293	1350030880

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 732348 Tinglyst: 17.06.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
JM Norge AS	829 350 122
Bergerløkka hus 1-6 boligsameie	925 666 483
Bergerløkka hus 23 AS	927002922

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker kommune	32	104		
3025	Asker kommune	32	282		1-105
3025	Asker kommune	32	285		
3025	Asker kommune	32	290, 291		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker kommune	32	104		
3025	Asker kommune	32	282		1-105
3025	Asker kommune	32	285		
3025	Asker kommune	32	290		
3025	Asker kommune	32	291		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
26/4-21	Hans Kristen Tue / Hans Morten

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommene gnr. 32 bnr. 104, 282**, 285, 290, 291 og fremtidige fradelte eiendommer fra disse skal ha en gjensidig atkomstrett gjennom garasjekjellerne på Bergerløkka* i henhold til godkjent reguleringsplan for felt B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8 og B9 på Vestre Billingstad, planID 0220 2014003, vedtatt 30.01.2018 og godkjente rammetillatelser for bebyggelsen på nevnte eiendommer (Bergerløkka*).

* Bergerløkka: gnr. 32 bnr. 104, 282, 285, 290, 291 og fremtidig fradelte eiendommer.

** gnr. 32 bnr. 282, gnr. 1-105 bestemmelsen i erklæringen gjelder sameiets fellesareal i garasjekjeller.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 26/4-21	For JM Norge AS Frode Brogren Lid Hans Røragen Tor Tore Evensen Hans Martin Bergh

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

For Bergerløkka hus 23 AS:
Hilde Vatne Tanja K Gudde
HILDE VATNE

Vekslerfaret 6

Nabolaget Billingstad - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Steinerskolen i Asker skole (1-10 k... 184 elever, 12 klasser	15 min 1.3 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	8 min 0.7 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	2 min 0.2 km
Holmen videregående skole 76 elever	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Berger Linje 250, 250N, 260E, 270	5 min 0.4 km
Billingstad stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.3 km
Oslo Gardermoen	53 min

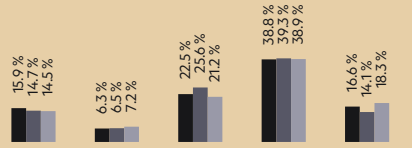
BARNEHAGER

V. Billingstad bhg. (1-5 år) 151 barn	5 min 0.5 km
Holmen barnehage (1-5 år) 73 barn	8 min 0.5 km
Vekstbarnehagen (0-5 år) 23 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Billingstad	5 min
Joker Neselva	5 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss

SPORT

Nesbru videregående	3 min
Mellom-Nes skole	14 min
Feel24 Billingstad	6 min
Nesbru Trim & Helse	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

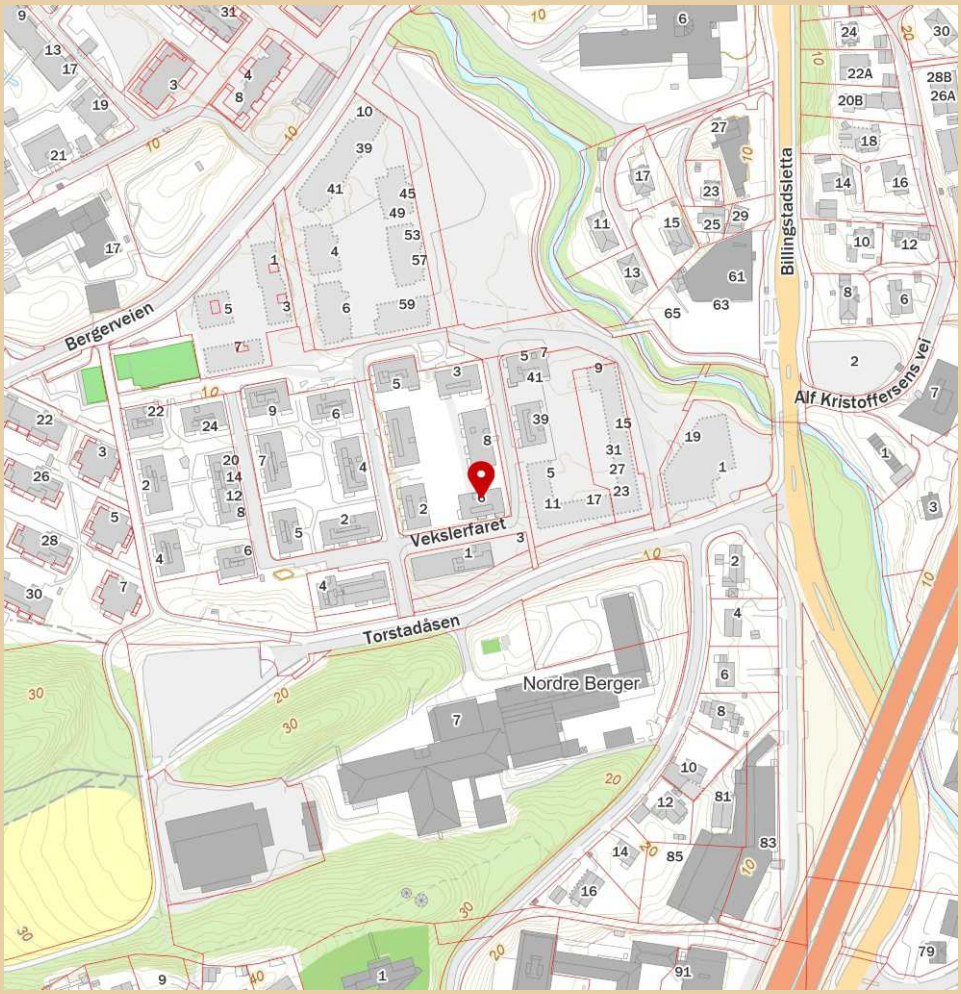
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

—

Gateparkering
Lett 91/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vekslerfaret 6, 1396 Billingstad
Gnr. 32, Bnr. 290, Snr. 89, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260111

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Jan Henning Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 992 77 193

E-post: jan.henning.solli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også 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.
