PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

TRANSISTORFARET 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Opplysninger fra sameiet

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Transistorfaret 5, 1396 BILLINGSTAD ASKER kommune

gnr. 32, bnr. 285, snr. 32

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



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 23.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1888 **Eiendomsverdi ref nr:** BL3266

Foretak: AABY TAKST AS **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 937067801

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.

Aaby takst as

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551

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 med god standard ferdigstilt i 2021, bygningsdeler og teknisk anlegg fra byggeår.
Bygningens referansenivå er Tek 17.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på skader, mangler eller svikt. Leiligheten har normal til liten slitasje.
Garantitid er 5 år og gjelder fra overtaglesesdato i 2022.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende bindingsverk forblendet med teglstein. Etasjekillere og skiller mellom leiligheter i betong. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.
Malte trevinduer beslått med aluminium og 3-lags glass.
Malt og slett brann- og lydklassifisert entrédør.
Terrassedør i malt trevirke beslått med aluminium og 3-lags glass.
Balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er med parkett og flis.
Veggene består av malte plater, malt betongvegg og fliser.
Innvendige dører er malte, glatte dører, en med glass.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, nedfelt platetopp og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøle/fryseskap
Waterguard og komfyrvakt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

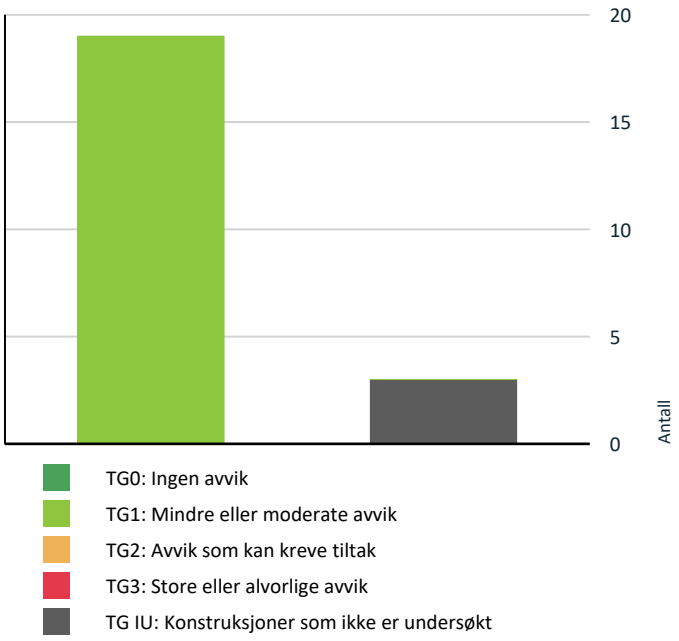
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer beslått med aluminium og 3-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

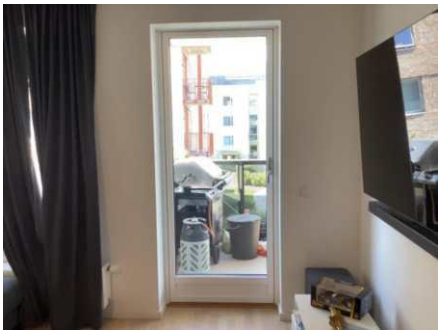


TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt og slett brann- og lydklassifisert entrédør.
Terrassedør i malt trevirke beslått med aluminium og 3-lags glass.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med parkett og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene består av malte plater, malt betongvegg og fliser.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører, en med glass.



Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.
Bad med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 35 mm.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Badet er under 5 år og all dokumentasjon foreligger.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, nedfelt platetopp og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøle/fryseskap
Waterguard og komfyrvakt.





Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er fjernvarmeanlegg.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbårenvarme med radiator i stue.

Tilstandsrapport



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

Sikringsskap plassert i entre.





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

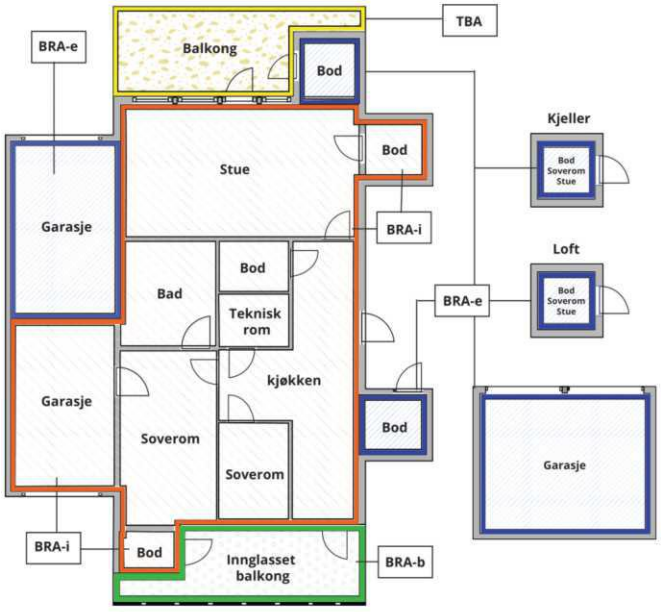
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	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	9
Kjeller		5		5	
SUM	**49**	**5**			**9**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Morten Hjerpaasen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	32	285		32	6693 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Transistorfaret 5

Hjemmelshaver
Hjerpaasen Morten

Eierandel
49 / 10181

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Billingstad i et nytt boligfelt bestående i hovedsak av leiligheter, med kort vei til barnehager og skoler på alle trinn. Nær offentlig kommunikasjon med buss og tog. Nærmeste kjøpesenter er Holmesenteret med et godt utvalg forretninger og servicetilbud. Kort vei til Sandvika og Asker sentrum, begge med et bredt utvalg forretninger og servicetilbud. Sandvika og Asker er knutepunkt for offentlig kommnikasjon med buss, tog og flytog. Nærhet til sjøen med badeplasser, kyststi og marinaer. Kort vei til marka med turmuligheter sommer og vinter. Området har et godt aktivitetstilbud.

Adkomstvei

Offentlig vei, private stikkveier på området

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.08.2026	
2	23.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260196
Addresse	Transistorfaret 5		
Postnr.	1396	Sted	BILLINGSTAD
Selgers navn	Morten Hjerpaasen		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021 men var ikke ferdigstilt før 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Nesten 5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

91277146

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Vet sameiet kjører sak mot jm da ventilasjon ikke leverer di verdien den skal

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 24.08.2026

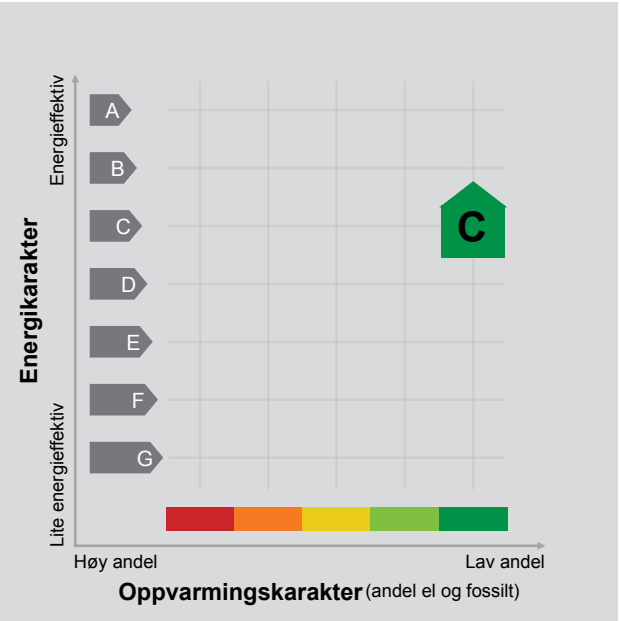
Signert av *Morten Hjerpaasen*

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Transistorfaret 5
Postnummer	1396
Sted	BILLINGSTAD
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	285
Seksjonsnummer	32
Festenummer	—
Bygningsnummer	300756638
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	c265d066-3e56-4074-a6d6-710f0ab48be6
Dato	14.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Solli & Partnere AS
PrivatMegleren Solli & Partnere v/Tonje Dørsdal Gjøslien
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: tonje.dorsdal.gjoslien@privatmegleren.no

Deres ref.: 18260196 . Vår ref.: 2395-1-032 Dato: 20.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie
Organisasjonsnr:	927869012
Seksjonseier:	Hjerpaasen, Morten
Medeier:	
Leilighetsnummer:	032
Adresse:	Transistorfaret 5, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	32
Gnr.	32
Bnr.	285

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8661682.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om 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.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 803,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 303,00	
Bredbånd	230,00	
Etterslep: Medlemsavgift huseierforeningen		100,00 fra 01.10.2026
Medlemsavgift huseierforeningen	270,00	

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:	120,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	6 021,-
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/Natalia Adascalita, e-post: bergerlokkahus10-16@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 2026

Innkalling

S.nr. 2395

BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øystein Moen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Neil Nebu Mathew og Natalia Adascalita er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

"Retningslinjer for korrekt og trygg avstemning på årsmøtet"

Forslag fremmet av:
Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Krav til avstemning på årsmøtet

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

Fjorårets avstemning opplevdes som ufin.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

For årets årsmøte skal følgende gjelde:

Avstemningen skal gjennomføres skriftlig.

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

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

Alle eiere skal behandles med respekt under hele prosessen.

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

Sak 8

Digital avstemning

Forslag fremmet av:
Jonny Normann Skålvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

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

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 9

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

Forslag fremmet av:
Jonny Normann Skålvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Styret bes om å:

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

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

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

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling: Forslaget avvises.

Sak 10

Individuelle energimålere for varmtvann og oppvarming

Forslag fremmet av:
Jonny Normann Skålvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Styret anbefaler å avvente innføring av individuelle energimålere.

Sak 11

Individuelle målere for varmtvann

Forslag fremmet av:
Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret viser til innstilling til sak 10.

Forslag til vedtak

det ble lagt allerede et forslag ifjor på årsmøte.

Nytt forslag:

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

ta en avgjørelse senere, for eks om 6 måneder.

Sak 12

Energimåler

Forslag fremmet av:
Lars Mjelde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt å installere energimåler i hver leilighet.

Saken har vært utredet to ganger med to forskjellige leverandører.

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

Styrets innstilling

Styret viser til innstilling til sak 10.

Forslag til vedtak

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

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

Sak 13

Påminnelse til styret – Valgkomiteens selvstendighet

Forslag fremmet av:
Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

Styret er klar over valgkomiteens uavhengighet.

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Etablering av felles WiFi i P2-garasjeanlegg

Forslag fremmet av:
Vegard Knudsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Sak 15

Forslag til forbedringer i bygget

Forslag fremmet av:
Yekta Azita Moghadam

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til styret / administrasjonen,

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

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

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

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

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

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

Mvh

Azita Yekta & Jalal Roshan

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

Hoveddel:

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

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

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

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

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

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

Valgkomiten er ensteming i sin konklusjon

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

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

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

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

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

Sak 16 D 2: Valgkomiteen

Fredrik Knudsen ønsker å tre ut av Valgkomiteen våren 2025.

Forslag til vedtak:

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

Roller og kandidater

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

- Natalia Adascalita

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

- Karin Steffner

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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."

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Asker, 27.02.2026
Styret i Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie

Tore Hansen Kanchanamala Jalawadi Mattis Michaelsen

Natalia Adascalita Odd Erik Haakenaasen Dragåsøien

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10

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

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

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

Styrets årsberetning 2025
Bergerløkka Hus 10-16 – 2025.

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

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

Økonomi

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

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

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

Vedlikehold og reparasjoner

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

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

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

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

Ventilasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Videre plan:

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

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

Ventilasjonsfiltrene skiftes to ganger per år.

HMS

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

Energimålere

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

Møter og kommunikasjon

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

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

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

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

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

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

Fremtidsplaner

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

Avslutning

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

Styret

Bergerløkka Hus 10-16

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 927869012
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:30, Læringsverkstedet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:**
> Øystein Moen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Neil Nebu Mathew og Natalia Adascalita er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. “Retningslinjer for korrekt og trygg avstemning på årsmøtet”

Fremmet av: Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

Krav til avstemning på årsmøtet

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

Fjorårets avstemning opplevdes som ufin.

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> For årets årsmøte skal følgende gjelde:
> Avstemningen skal gjennomføres skriftlig.
> Hver stemme skal behandles konfidensielt, slik at ingen eiers valg blir eksponert.
> Stemmetelling skal skje korrekt og transparent, med dokumentasjon som sikrer etterprøvbarhet.
> Alle eiere skal behandles med respekt under hele prosessen.
> Dette er klare retningslinjer for avstemningen, slik at prosessen blir ryddig og korrekt for alle involverte.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret innstiller på at det gjennomføres skriftlig votering på valg av personer.
>
> ✓ **Vedtatt. Det ble i møtet enighet om at det i utgangspunktet blir avholdt muntlig votering, men dersom noen ønsker skriftlig, så gjøres dets skriftlig.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

✓ **Vedtatt.**

8. Digital avstemning

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Digital avstemning bidrar til at alle eiere, uavhengig av om de kan møte fysisk, får en reell og lik mulighet til å delta i beslutningene. Dette kan gi høyere deltakelse, bedre representativitet og et mer korrekt uttrykk for flertallet i sameiet.

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

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling: Saken oversendes det nye styret for nærmere utredning og kostnadsvurdering.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

Styret bes om å:

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

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

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling: Forslaget avvises.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Individuelle energimålere for varmtvann og oppvarming

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet ber styret gjenoppta saken og innhente minst tre tilbud før ny behandling. Tilbudene må sammenlignes på likt grunnlag, med særlig vekt på samlet lønnsomhet for sameiet og beboerne.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret anbefaler å avvente innføring av individuelle energimålere.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Individuelle målere for varmtvann

Fremmet av: Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

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

Styrets innstilling
Styret viser til innstilling til sak 10.

> **Forslag til vedtak:**
> det ble lagt allerede et forslag ifjor på årsmøte.
>
> Nytt forslag:
>
> Det innhentes 2–3 konkrete tilbud på individuelle vannmålere, som legges frem på årsmøtet. Eierne får da anledning til å vurdere tilbudene, selv innhente informasjon og vurdere potensielle besparelser – både for den enkelte leilighet og for fellesskapet som helhet.
>
> ta en avgjørelse senere, for eks om 6 måneder.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

12. Energimåler

Fremmet av: Lars Mjelde

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt å installere energimåler i hver leilighet.

Saken har vært utredet to ganger med to forskjellige leverandører.

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

Styrets innstilling
Styret viser til innstilling til sak 10.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret inngår avtale med en leverandør om installasjon av enegimålere (to leverandører er tidligere utredet).
>
> Vedlikehold og fakturering kan inngå i samme avtale, men kan også settes bort til annen leverandør.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

13. Påminnelse til styret – Valgkomiteens selvstendighet

Fremmet av: Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

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

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

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

Styrets innstilling
Styret er klar over valgkomiteens uavhengighet.

> **Forslag til vedtak:**
> Det forutsettes at styret tar dette til etterretning og legger til rette for at Valgkomiteen kan utføre sitt arbeid i tråd med vedtektene og sitt mandat.
>
> ✓ **Vedtatt. Styret er klar over valgkomiteens uavhengighet. Saken oversendes det nye styret for orientering.**

14. Etablering av felles WiFi i P2-garasjeanlegg

Fremmet av: Vegard Knudsen

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og eventuelt etablere WiFi i P2-garasjeanlegget, forutsatt at kostnadene er moderate og ikke medfører en vesentlig økning i felleskostnadene tilknyttet garasje.
>
> ✓ **Vedtatt. Styrets innstilling ble vedtatt. Styret vil komme tilbake til saken, og støtter forslaget.**

15. Forslag til forbedringer i bygget

Fremmet av: Yekta Azita Moghadam

Til styret / administrasjonen,

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

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

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

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

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

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

Mvh

Azita Yekta & Jalal Roshan

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
«Styret bes vurderer tiltak for å forbedre renhold, ventilasjon, støy og parkeringsordning i bygget.»

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret innstiller på at forslaget videresendes til det nye styret for oppfølging .

✓ **Forslaget ble vedtatt**

16. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

Hoveddel:

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

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

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

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

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

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

Valgkomiten er ensteming i sin konklusjon

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

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

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

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

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

Sak 16 D 2: Valgkomiteen

Fredrik Knudsen ønsker å tre ut av Valgkomiteen våren 2025.

Forslag til vedtak:

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Natalia Adascalita

Følgende stilte til valg:
Natalia Adascalita

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Karin Steffner

Følgende stilte til valg:
Karin Steffner

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tzu-I Yang

Følgende stilte til valg:
Tzu-I Yang

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Lise Martinsen
Satish Shirahatti

Følgende stilte til valg:
Lise Martinsen
Satish Shirahatti

V E D T E K T E R

for

Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

4-3 Kostnadsfordeling

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

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

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

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

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

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

(2) Driftskostnader for gjesteparkering belastes Bergerløkka Huseierforening.

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

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

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

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

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

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

4-2 Boder

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjonene som kun omfatter boder, er fritatt for felleskostnader.

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Bergerløkka Hus 10-16 Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

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

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

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

12 Bergerløkka Huseierforening

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

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

13 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14 Diverse opplysninger

14-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

14-2 Endringer i vedtektene

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

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

ooOoo

Bergerløkka 10-16 Boligsameie

Husordensregler

Thorvald Olsens Gate 2

Thorvald Olsens Gate 4

Thorvald Olsens Gate 6

Transistorfaret 2

Transistorfaret 5

Transistorfaret 7

Transistorfaret 9

Sist oppdatert 08.06.2022

Innledning og formål

For å beholde og utvikle et godt bomiljø i Bergerløkka 10-16 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 10-16.

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 10-16 Bs forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

Dette inneholder husordensreglene

Tips: Åpne dokumentet digitalt for å benytte hurtiglinkene

Regler i leilighetene

- Stilletider og nattero
- Støyende og/eller sjenerende arbeid/atferd
- Private arrangementer
- Egne installasjoner ikke tillatt
- Dyrehold
- Smartlås på inngangsdør til egen leilighet
- Brannforebyggende sikkerhet
- Eierskifte og/eller utleie

Balkonger, terrasser og fasade

- Grill
- Utendørs solskjerming (screens, markiser o.l)
- Pynt, blomsterkasser o.l på gelender
- Fasadeendringer

Fellesområder

Innendørs

- Hovedinngang
- Skader på fellesområder
- Oppbevaring i felles ganger og oppganger
- Oppbevaring av barnevogner og sykler
- Reparasjon av motorkjøretøy i garasjeanlegg
- Boder
- Overvåkingskameraer
- Røyking
- Nøkkelbrikke og nøkler
- Dør- og postkasseskilt

Utendørs

- Rene og ryddige fellesområder
- Oppslagstavle
- Risting/banking av tepper
- Parkering/gjesteparkering
- Avfallshåndtering

Annen praktisk informasjon

1 Regler i leilighetene

1.1 Stilletider

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

Alle dager: Nattero mellom klokken 23.00 og 07.00

1.2 Tidspunkt for støyende aktiviteter

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

Hverdager fra klokken 08 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 regel nr 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.

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 “Bestille nøkler og brikke”.

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, “Dør- og postkasseskilt”. 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 285, Seksjonsnr 32	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Transistorfaret 5, gatenr 1679	**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:	01.09.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	49/10 181
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 692,8 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:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
13020	04 - Kommune	Bergerløkka	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	07.03.2023		
Oppdatert:	07.03.2023	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=13020	

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	3203/32/285	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/32/285/0/1	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/2	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/3	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/4	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/5	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/6	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/7	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/8	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/9	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/10	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/11	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/12	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/13	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/14	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/15	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/16	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/17	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/18	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/19	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/20	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/21	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/22	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/23	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/24	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/25	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/26	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/27	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/28	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/29	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/30	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/31	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/32	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/33	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/34	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/35	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/36	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/37	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/38	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/39	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/40	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/41	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/42	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/43	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/44	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/45	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/46	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/47	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/48	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/49	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/50	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/51	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/52	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/53	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/54	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/55	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/56	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/57	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/58	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/59	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/60	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/61	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/62	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/63	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/64	0,0

			Mottaker	3203/32/285/0/65	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/66	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/67	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/68	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/69	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/70	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/71	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/72	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/73	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/74	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/75	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/76	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/77	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/78	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/79	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/80	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/81	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/82	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/83	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/84	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/85	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/86	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/87	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/88	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/89	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/90	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/91	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/92	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/93	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/94	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/95	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/96	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/97	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/98	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/99	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/100	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/101	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/102	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/103	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/104	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/105	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/106	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/107	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/108	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/109	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/110	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/111	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/112	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/113	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/114	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/115	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/116	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/117	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/118	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/119	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/120	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/121	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/122	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/123	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/124	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/125	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/126	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/127	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/128	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/129	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/130	0,0
Seksjonering	Forretning:	11.06.2021	Etablert/Endret	3203/32/285	0,0

Matrikkelført:	11.06.2021	Etablert/Endret	3203/32/285/0/1	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/2	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/3	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/4	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/5	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/6	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/7	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/8	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/9	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/10	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/11	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/12	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/13	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/14	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/15	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/16	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/17	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/18	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/19	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/20	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/21	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/22	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/23	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/24	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/25	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/26	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/27	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/28	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/29	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/30	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/31	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/32	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/33	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/34	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/35	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/36	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/37	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/38	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/39	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/40	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/41	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/42	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/43	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/44	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/45	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/46	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/47	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/48	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/49	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/50	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/51	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/52	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/53	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/54	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/55	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/56	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/57	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/58	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/59	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/60	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/61	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/62	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/63	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/64	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/65	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/66	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/67	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/68	0,0

Etablert/Endret	3203/32/285/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/94	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/95	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/96	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/97	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/98	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/99	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/100	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/101	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/102	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/103	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/104	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/105	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/106	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/107	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/108	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/109	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/110	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/111	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/112	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/113	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/114	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/115	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/116	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/117	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/118	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/119	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/120	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/121	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/122	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/123	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/124	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/125	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/126	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/127	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/128	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/129	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/130	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Transistorfaret 5	H0302	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	279,0	Rammetillatelse:	26.07.2019
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 116,0	Igangset.till.:	21.04.2020
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme, Solenergi	BRA annet:		Ferdigattest:	27.01.2025
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	1 116,0	Midl. brukstil.:	04.03.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	300756638			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		279,0		279,0				
H02	3		279,0		279,0				
H03	3		279,0		279,0				
H04	3		279,0		279,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



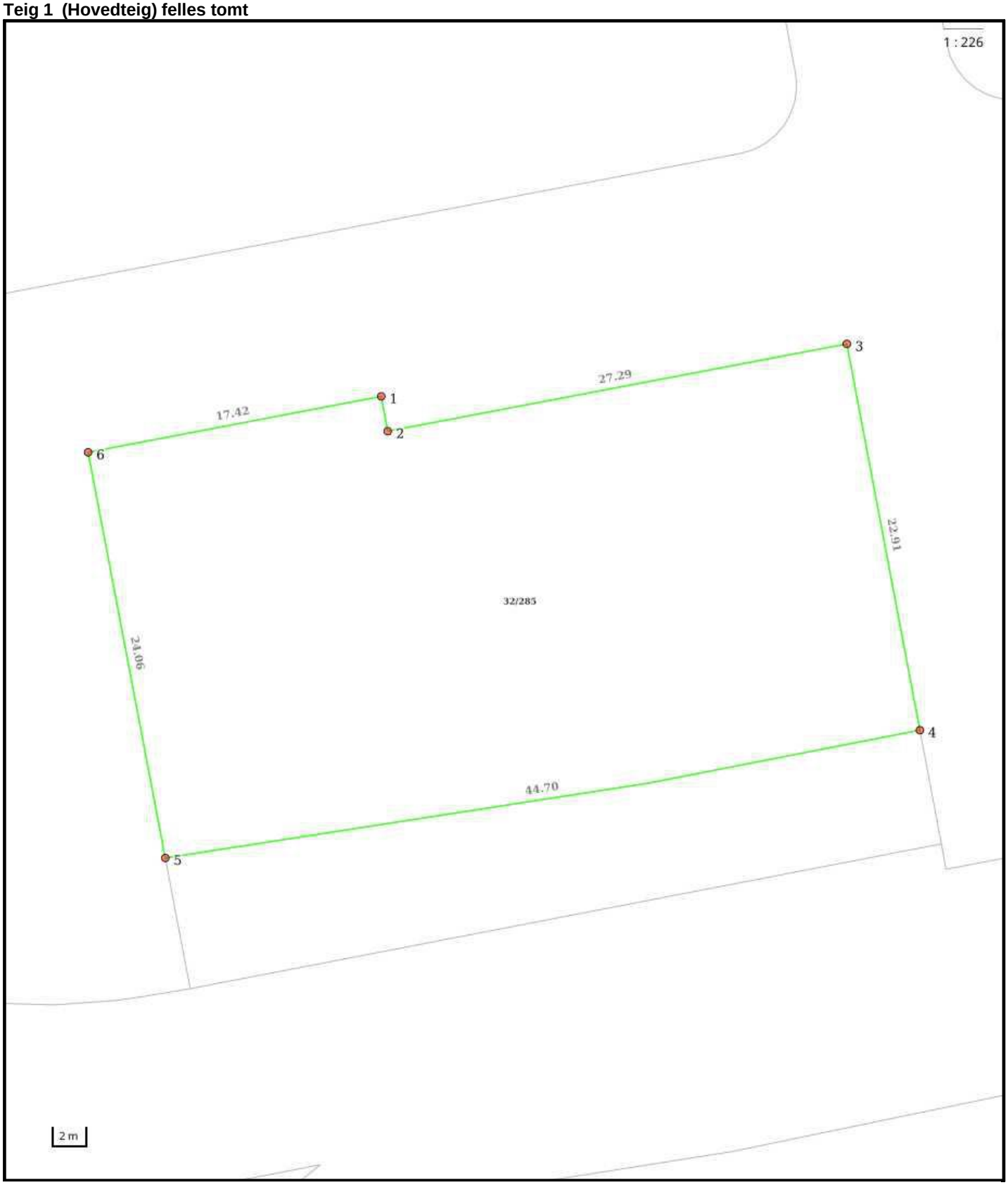
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

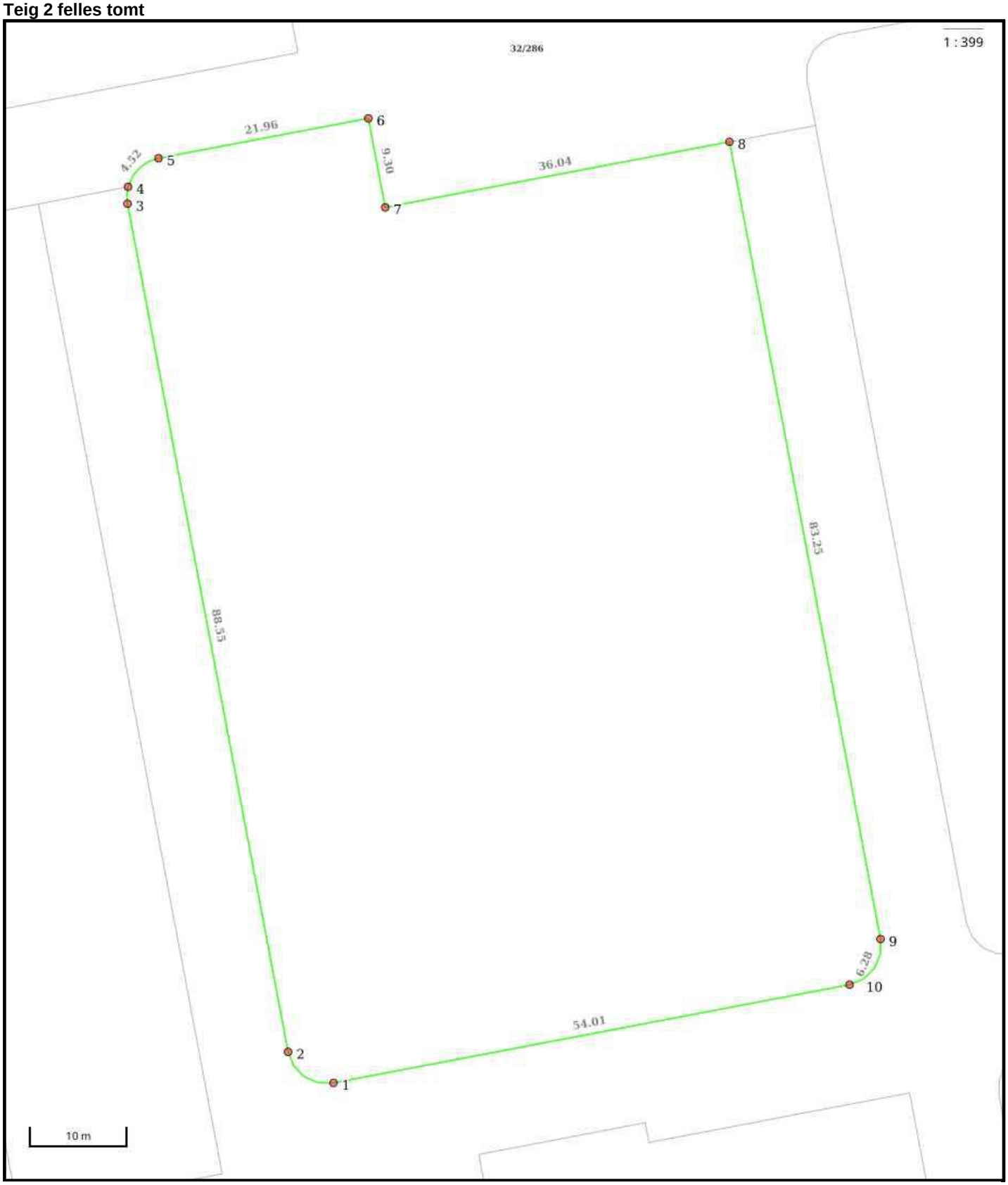
Areal: 1 052,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 617,79	583 090,95	2,06m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 615,81	583 091,51	27,29m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 623,30	583 117,75	22,91m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 601,27	583 124,04	44,70m	Tatt fra plan	10	595,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 589,87	583 080,83	24,06m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 613,00	583 074,20	17,42m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 5 640,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 618,96	583 058,66	6,28m	Tatt fra plan	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 621,71	583 053,72	88,55m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 706,86	583 029,40	1,76m	Tatt fra plan	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 708,60	583 029,30	4,52m	Tatt fra plan	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 711,80	583 032,15	21,96m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 717,83	583 053,27	9,30m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 708,89	583 055,82	36,04m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 718,79	583 090,47	83,25m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 638,74	583 113,34	6,28m	Tatt fra plan	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 633,80	583 110,59	54,01m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

Asker kommune

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Abbi Nilsen	2020/2877-17	32/285/0/0	27.01.2025

Delegasjonssak 167/25

32/285 Transistorfaret 5 - Ferdigattest boligblokk hus 10

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 07.01.2025.

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

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator tilsyn

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

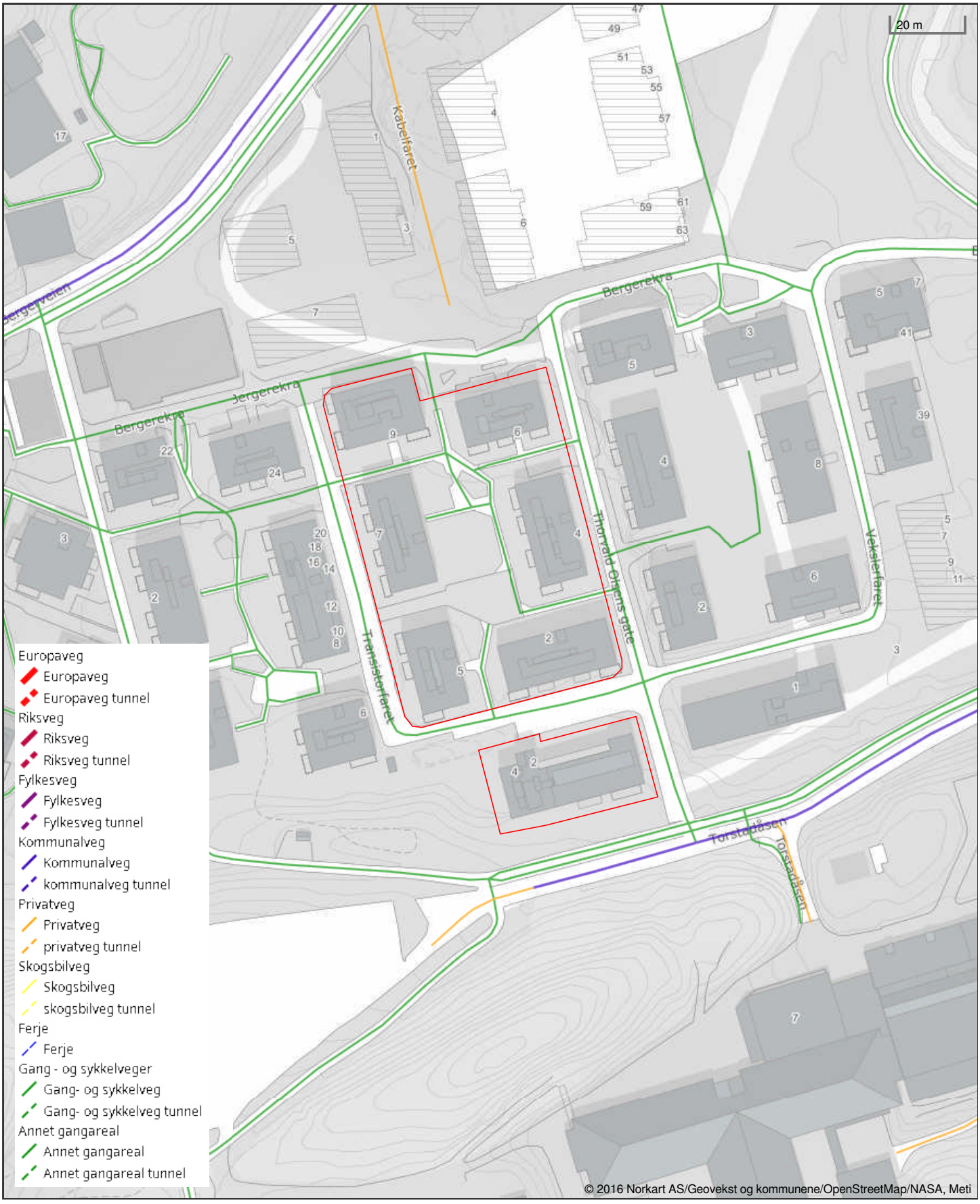
Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Spor Arkitekter AS

Kopi til
Jm Norge AS

Utskriftsdato: 19.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 32/285//



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.



Kartutsnitt

N

Asker kommune

Målestokk: 1:1000
Dato:30/7-2026
Format A4

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


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

Utskriftsdato: 19.08.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Transistorfaret 5, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	728 640,86 kr
Renovasjon	1 373 400,00 kr
Vann	695 471,64 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 26.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**32**	Bnr:	**285**	Fnr:		Snr:	**32**
Adresse:	**Transistorfaret 5, 1396 BILLINGSTAD**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

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.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Transistorfaret 5, 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** 6 693 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 6 693 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 6 692 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** BS9

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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** 6 693 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 1 052 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** B4
	Delareal 5 640 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** B2

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 32/285/0/32
Adresse: Transistorfaret 5
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

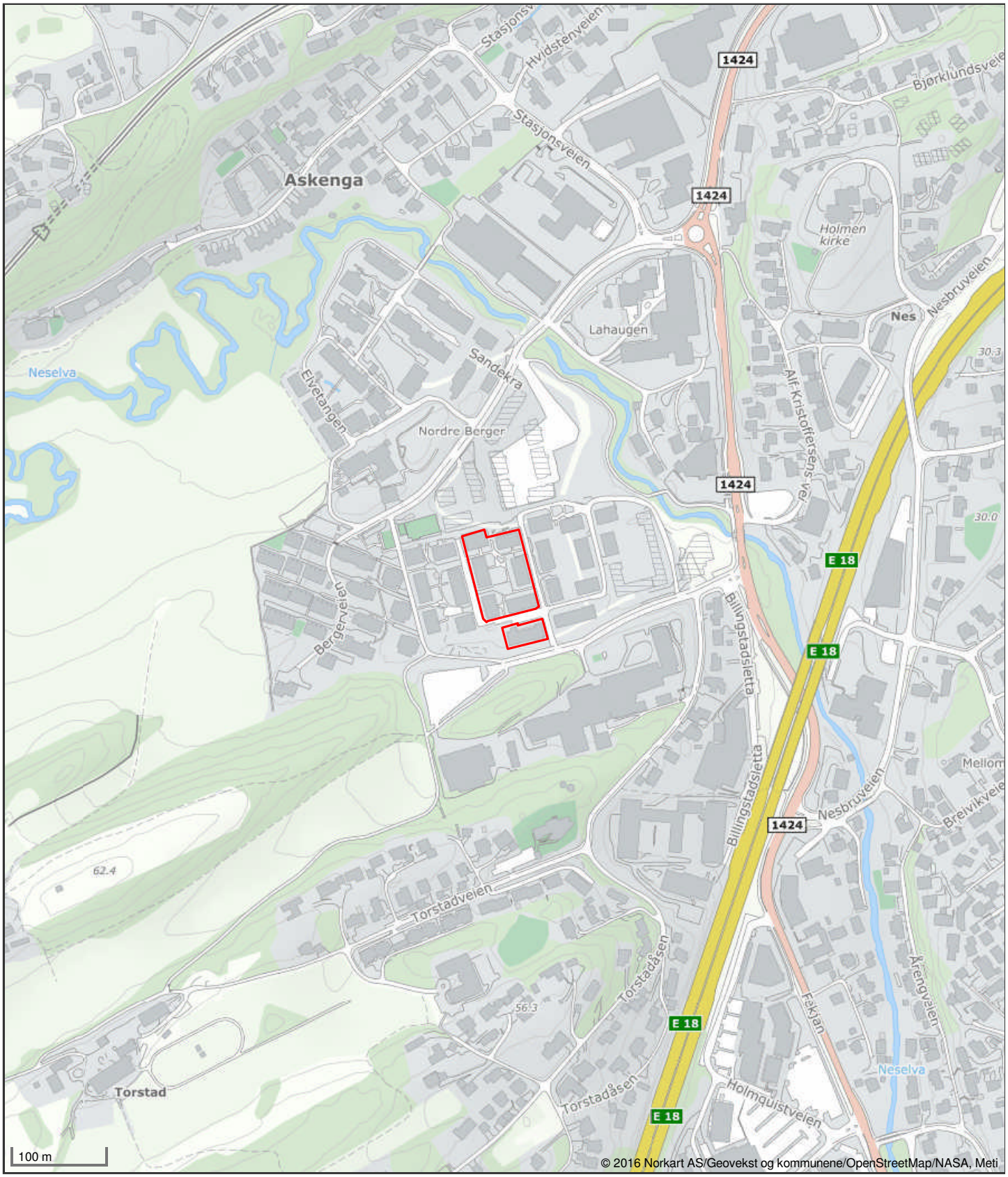
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 19.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/285//



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.

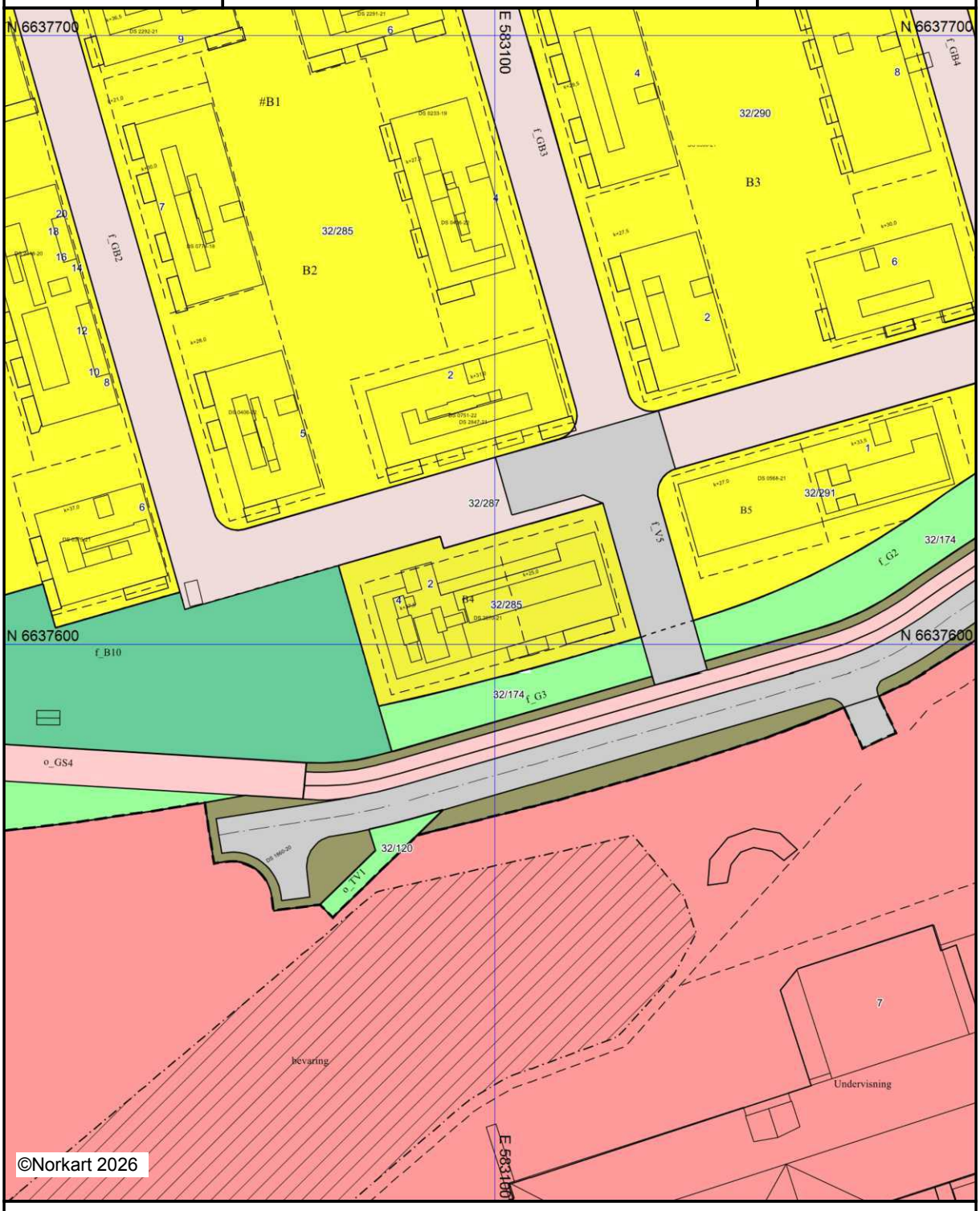
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/285/0/32
Adresse: Transistorfaret 5
Dato: 19.08.2026
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 PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Undervisning
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Turveg
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

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.

E-21

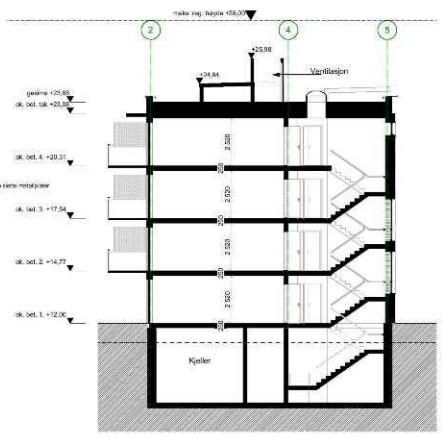
A_45_10_RS | 00



Fasade Nord Hus 10 1:200



Fasade Vest Hus 10 1:200



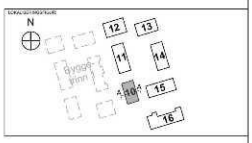
Snitt A-A 1:200



Fasade Sør Hus 10 1:200



Fasade Øst Hus 10 1:200



0 1 2 3 4 5m

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0362 Oslo
(+47) 22 99 14 20
spor@spor.no

Spor Arkitekter

Vestre Billingstad felt B2 nr. 8, Gnr/bnr 30/104 nr. 8

Borgerlekka Byggelinn 2

Fasader og snitt Hus 10

Søknad om rammetillatelse

Fasader Hus 10

Dato: 28.04.2016
Målf.: Hus 10.pln
Sign./ kontr.: PD / HA
Arkivnr.: 5.1001.203
Tegn.nr.: A_45_10_RS
Rev.: 00

A_20_10_01_Ra | 00

Vedlegg nr. E-04



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev	(Nr)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Spor Arkitekter

JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Vestre Billingstad felt B2 m.fl.
Gnr/bnr 32/104 m. fl.

Bergerløkka Byggetrinn 2
Status: Søknad om rammetillatelse
Plan Hus 10 1. etasje

Dato:	26.04.2019
Fil nr:	Hus 10.pln
Sign | kontr:	FC | AN
A3:	1:100
Tegn nr:	A_20_10_01_Ra
Rev:	00

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 26.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**32**	Bnr:	**285**	Fnr:		Snr:	**32**
Adresse:	**Transistorfaret 5, 1396 BILLINGSTAD**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

A_20_10_02-04_Ra | 00

Vedlegg nr. E-05



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev	(Nr)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Spor Arkitekter

JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

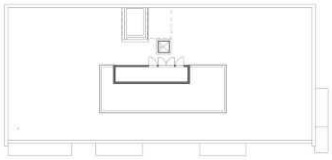
Vestre Billingstad felt B2 m.fl.
Gnr/bnr 32/104 m. fl.

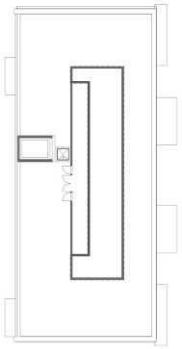
Bergerløkka Byggetrinn 2
Status: Søknad om rammetillatelse
Plan Hus 10 2.-4. etasje

Dato:	26.04.2019
Fil nr:	Hus 10.pln
Sign | kontr:	FC | AN
A3:	1:100
Tegn nr:	A_20_10_02-04_Ra
Rev:	00

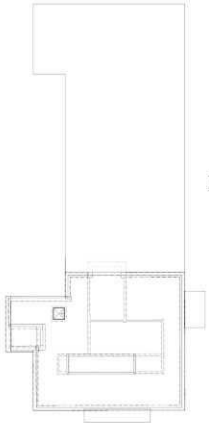
E-03





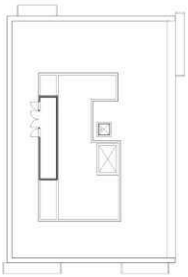


Hus
15

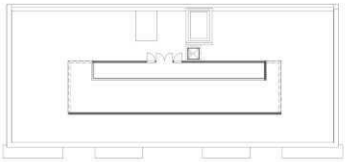


Hus
16

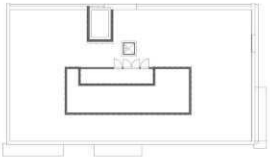
A_20_8_Rs | 00



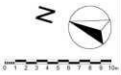
Hus
12



Hus
11



Hus
10



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev	(fk)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

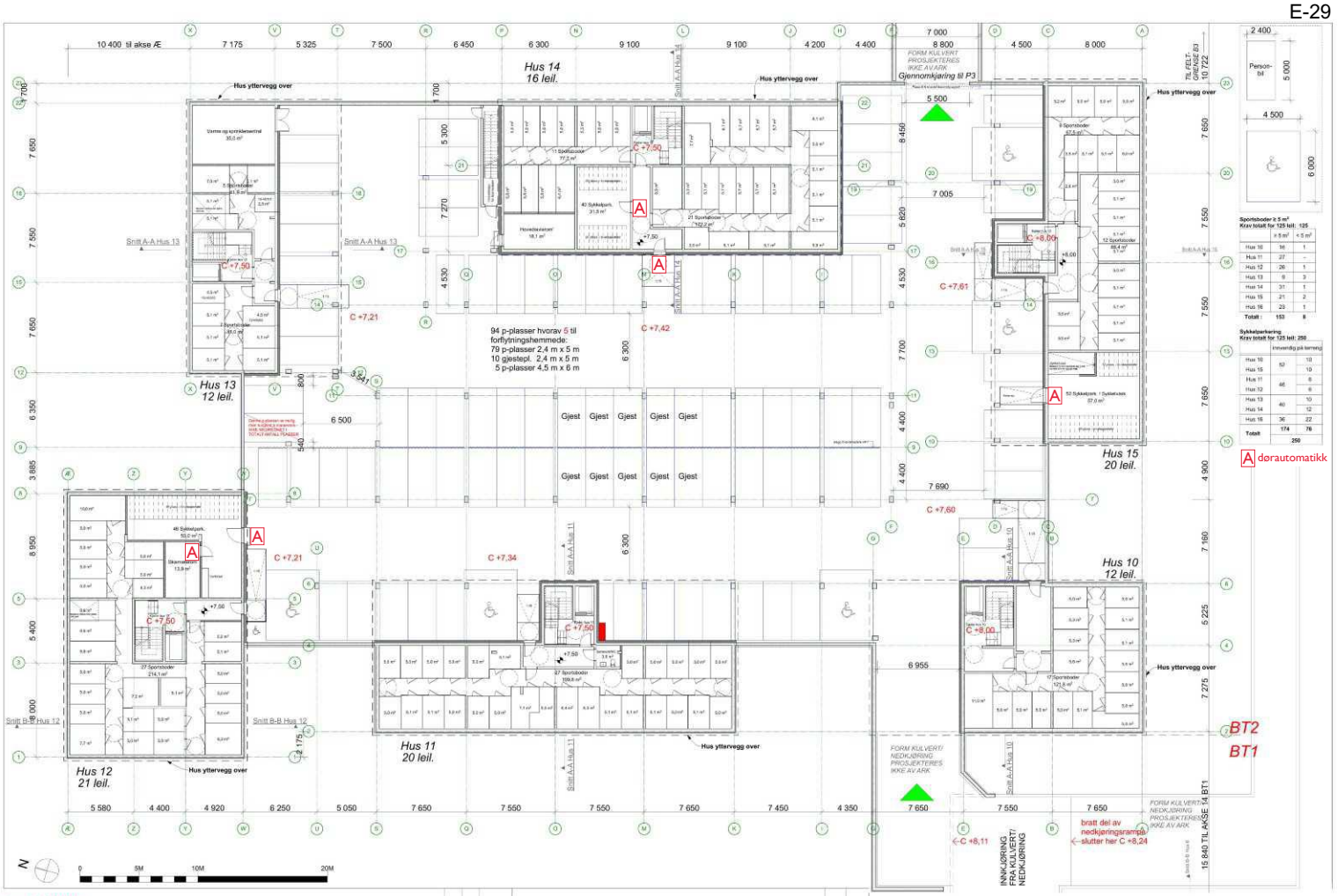
Spor Arkitekter

JM
Brynsalléen 1, 0580 Oslo
Pb. 450, 1327 Lysaker
75 07 77 80 00
post@jm.no

Vestre Billingstad felt B2 m. fl.
Gnr/brnr 32/104 m. fl.

Bergerløkka Byggetrinn 2
Søknad om rammetillatelse
Tak oversiktsplaner

Dato:	28.06.2019
Fil nr:	Snoasprosjekter-973.pln
Sign / kontr:	RB/AH
A2 lang:	1:200
Tegn nr:	A_20_8_Rs
Rev:	00



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

A_20_U1_Ra | 00
Vedlegg nr. E-29

Rev	(Nr)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Vestre Billingstad felt B2 m. fl.
Gnr/bnr 32/104 m. fl.

Bergerløkka Byggetrinn 2
Status: Søknad om rammetillatelse
Kjellerplan

Dato: 06.04.2015
Fil nr: Garasje BT2.pln
Sign | kontr: FG/AK
A2 1:200
Tegn nr: A_20_U1_Ra
Rev: 00

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 32 Bnr.: 285 Fnr.: Snr.: 32

Adresse(r):

Gateadresse:	Transistorfaret 5
Gatenr:	1679
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1396 BILLINGSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:19.08.2026 kl. 13.44

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/301603-1/200 17.03.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 350 000 Omsetningstype: Fritt salg HJERPAASEN MORTEN F.NR: - - - GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/1197274-1/200 10.10.2019 21:00	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 285

2022/301612-1/200 17.03.2022 21:00 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1972/413136-1/100 11.10.1972 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 285

2012/911756-1/200 30.10.2012 ** DIVERSE PÅTEGNING
Pkt. 6 i avtalen opphører i gnr. 32 bnr. 104, 274 og 276.

2002/23821-1/100 14.08.2002 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

	Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 285
2018/670520-1/200 19.04.2018 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver allmennheten Adkomstrett til fots/på sykkel GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298 Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 285
2020/2878190-1/200 17.08.2020 21:00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298 Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 285

2020/3287379-1/200 05.11.2020 21:00	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: BILLINGSTAD ENERGI AS ORG.NR: 921 660 944 Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298 Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 285
2021/732348-1/200 17.06.2021 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Gjelder også fremtidige fradelte eiendommer Gjensidig adkomstrett gjennom garasjekjeller GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 285
2024/1205907-1/200 12.03.2024 21:00	JORDSKIFTE Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD Oslo og Østre Viken jordskifterett Samme jordskiftesak tinglyst på andre eiendommer 07.07.2021 med dokumentnummer 838488 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2021/1072274-1/200 01.09.2021 21:00	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 32 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 49/10181
2024/75691-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 32 BNR: 285 FNR: 0 SNR: 32

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2025/532917-2/200 13.05.2025 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 294 Bestemmelse om vedlikehold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2025/532917-3/200 13.05.2025 21:00	BESTEMMELSE OM PARKERING Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 294 Bestemmelse om vedlikehold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

STATENS KARTVERK
Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt:~~
829350122
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 670520 Tinglyst: 19.04.2018
STATENS KARTVERK

Erklæring

Undertegnede hjemmelshavere av gnr. 32 bnr. 104 i Asker kommune gir herved ferdselsrett for allmenheten over eiendommen. (ferdselsrett gjelder til fots/på sykkel.)
(område for ferdselsrett er vist med blå farge på vedlagt kart.)

Denne erklæring tinglyses på gnr. 32 bnr. 104 og kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes godkjenning.

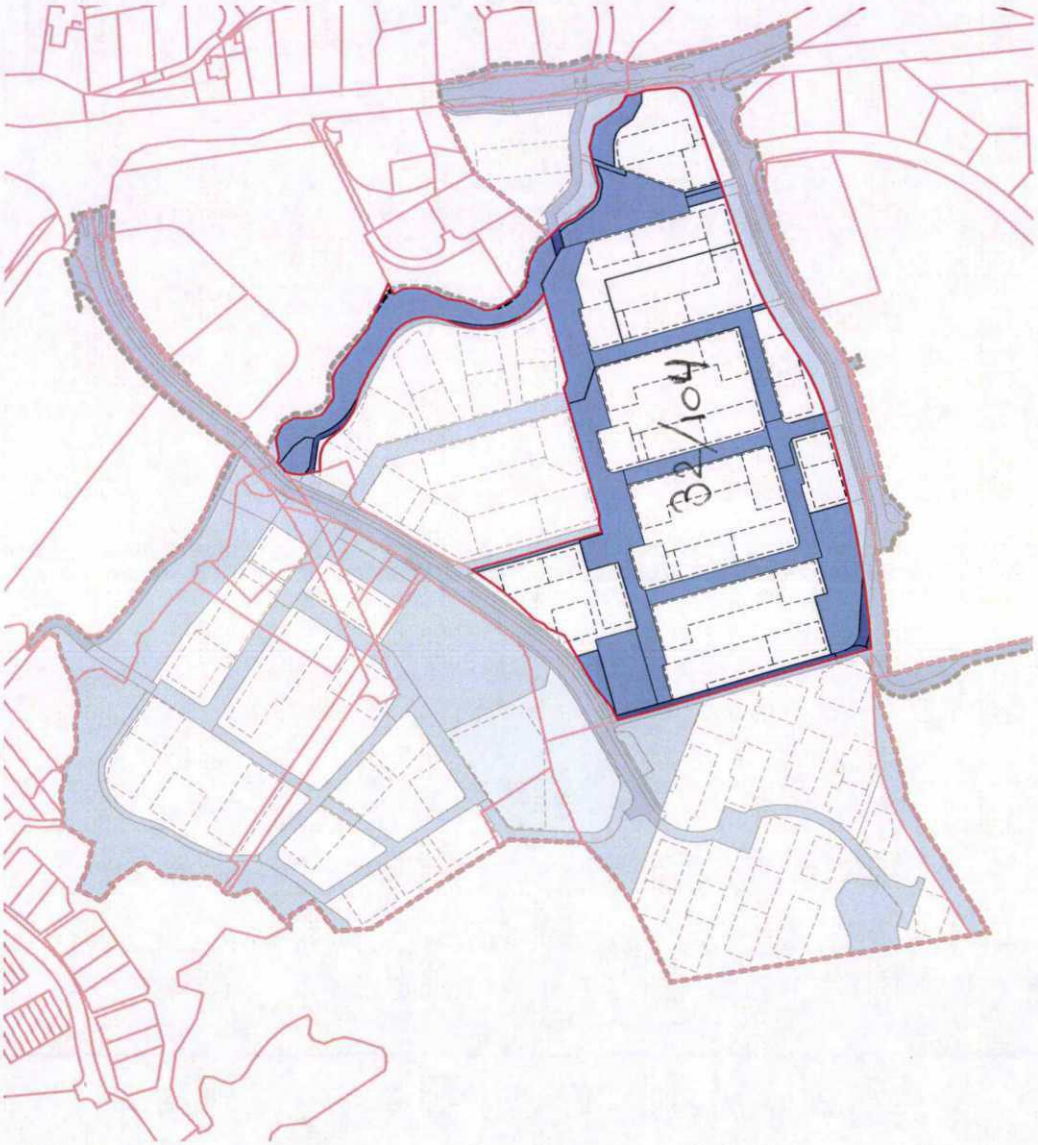
Hjemmelshavere: Bergerveien 12 Hjemmel AS, org.nr: 818 264 402

For bergerveien 12 Hjemmel AS

Hilde Vatne
Hilde Vatne

Kristin Folge
Kristin Folge

Dato: 11/4 - 2018


62/104

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613282151
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	285

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	285	0	1	76 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	2	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	3	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	4	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	5	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	6	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	7	90 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	8	76 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	9	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	10	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	11	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	12	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	13	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	14	90 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	15	76 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	16	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	17	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	18	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	19	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1072274 Tinglyst: 01.09.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 15:02

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	285	0	20	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	21	90 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	22	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	23	90 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	24	140 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	25	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	26	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	27	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	28	109 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	29	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	30	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	31	109 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	32	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	33	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	34	109 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	35	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	36	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	37	29 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	38	118 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	39	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	40	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	41	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	42	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	43	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	44	124 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	45	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	46	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	47	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	48	124 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	49	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	50	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	51	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	52	124 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 15:02

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	285	0	53	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	54	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	55	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	56	124 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	57	59 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	58	86 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	59	129 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	60	96 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	61	129 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	62	69 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	63	96 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	64	129 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	65	69 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	66	96 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	67	129 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	68	69 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	69	96 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	70	129 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	71	69 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	72	96 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	73	129 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	74	69 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	75	96 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	76	129 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	77	69 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	78	36 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	79	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	80	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	81	109 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	82	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	83	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	84	109 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	85	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 15:02

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	285	0	86	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	87	109 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	88	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	89	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	90	84 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	91	63 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	92	63 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	93	99 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	94	92 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	95	63 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	96	63 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	97	99 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	98	92 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	99	63 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	100	63 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	101	99 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	102	92 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	103	63 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	104	63 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	105	99 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	106	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	107	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	108	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	109	118 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	110	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	111	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	112	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	113	124 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	114	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	115	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	116	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	117	124 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	118	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 15:02

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	285	0	119	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	120	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	121	124 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	122	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	123	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	124	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	125	124 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	126	10 / 10181	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	32	285	0	127	5 / 10181	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	32	285	0	128	8 / 10181	Næringsseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	129	95 / 10181	Næringsseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	130	4 / 10181	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200

Attesteringstidspunkt 2026-08-19 15:02

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

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 Rambøll Norge AS v/Jørgen Stenseng	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse jorgen.stenseng@ramboll.no	
Adresse Postboks 427 Skøyen	Postnummer 0213	Poststed Oslo	Telefonnummer 93871461

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	Asker kommune	32	285	

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	76	B	13	B	47	B	25	B	91	B	37	B	29	B	49	B	115	B
2	B	47	B	14	B	90	B	26	B	49	B	38	B	118	B	50	B	49	B
3	B	47	B	15	B	76	B	27	B	91	B	39	B	115	B	51	B	49	B
4	B	47	B	16	B	47	B	28	B	109	B	40	B	49	B	52	B	124	B
5	B	47	B	17	B	47	B	29	B	49	B	41	B	115	B	53	B	115	B
6	B	47	B	18	B	47	B	30	B	91	B	42	B	49	B	54	B	49	B
7	B	90	B	19	B	47	B	31	B	109	B	43	B	49	B	55	B	49	B
8	B	76	B	20	B	47	B	32	B	49	B	44	B	124	B	56	B	124	B
9	B	47	B	21	B	90	B	33	B	91	B	45	B	115	B	57	B	59	B
10	B	47	B	22	B	47	B	34	B	109	B	46	B	49	B	58	B	86	B
11	B	47	B	23	B	90	B	35	B	49	B	47	B	49	B	59	B	129	B
12	B	47	B	24	B	140	B	36	B	91	B	48	B	124	B	60	B	96	B
Sum tellere:		10181					Nevner =			10181									

Dato	Innsenderens underskrift
9/3-21	

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 skal tinglyses på seksjon 129:

~~Garasjeplassene skal tilhøre bolig- eller næringsseksjon i planområdet til Vestre Billingstad, eller selskap som forestår utleie av garasjeplasser til disse. Garasjeplassene kan også tilhøre leverandør av bildelingstjenester. Garasjeplassene kan ikke selges eller leies ut til andre enn de nevnte.~~

Garasjeplassene skal tilhøre bolig- eller 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 også tilhøre leverandør av bildelingstjenester som til enhver tid har tillatelse til å drive bildelingstjenester innenfor planområdet til Vestre Billingstad~~. Garasjeplassene kan ikke selges eller leies ut til andre enn de nevnte.

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 sameseksjon bolig

Dato 9/3-21 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

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, 9/3-21	For JM Norge AS:	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Frode Brogren Lid	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 9/3-21		HANS T. LANDSVÆRK
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

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		32	285	

Dato	Underskrift	Stempel
02.06.21	Bart Daniel	Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift
9/3-21	

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	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	129	B	85	B	49	B	109	B	118	B	133				157			
62	B	69	B	86	B	91	B	110	B	115	B	134				158			
63	B	96	B	87	B	109	B	111	B	49	B	135				159			
64	B	129	B	88	B	49	B	112	B	49	B	136				160			
65	B	69	B	89	B	91	B	113	B	124	B	137				161			
66	B	96	B	90	B	84	B	114	B	115	B	138				162			
67	B	129	B	91	B	63	B	115	B	49	B	139				163			
68	B	69	B	92	B	63	B	116	B	49	B	140				164			
69	B	96	B	93	B	99	B	117	B	124	B	141				165			
70	B	129	B	94	B	92	B	118	B	115	B	142				166			
71	B	69	B	95	B	63	B	119	B	49	B	143				167			
72	B	96	B	96	B	63	B	120	B	49	B	144				168			
73	B	129	B	97	B	99	B	121	B	124	B	145				169			
74	B	69	B	98	B	92	B	122	B	115	B	146				170			
75	B	96	B	99	B	63	B	123	B	49	B	147				171			
76	B	129	B	100	B	63	B	124	B	49	B	148				172			
77	B	69	B	101	B	99	B	125	B	124	B	149				173			
78	B	36	B	102	B	92	B	126	N	10		150				174			
79	B	91	B	103	B	63	B	127	N	5		151				175			
80	B	91	B	104	B	63	B	128	N	8	B	152				176			
81	B	109	B	105	B	99	B	129	N	95	B	153				177			
82	B	49	B	106	B	115	B	130	N	4	B	154				178			
83	B	91	B	107	B	49	B	131				155				179			
84	B	109	B	108	B	49	B	132				156				180			
Sum tellere:		10181					Nevner =	10181											

Dato	Innsenderens underskrift
9/3-21	

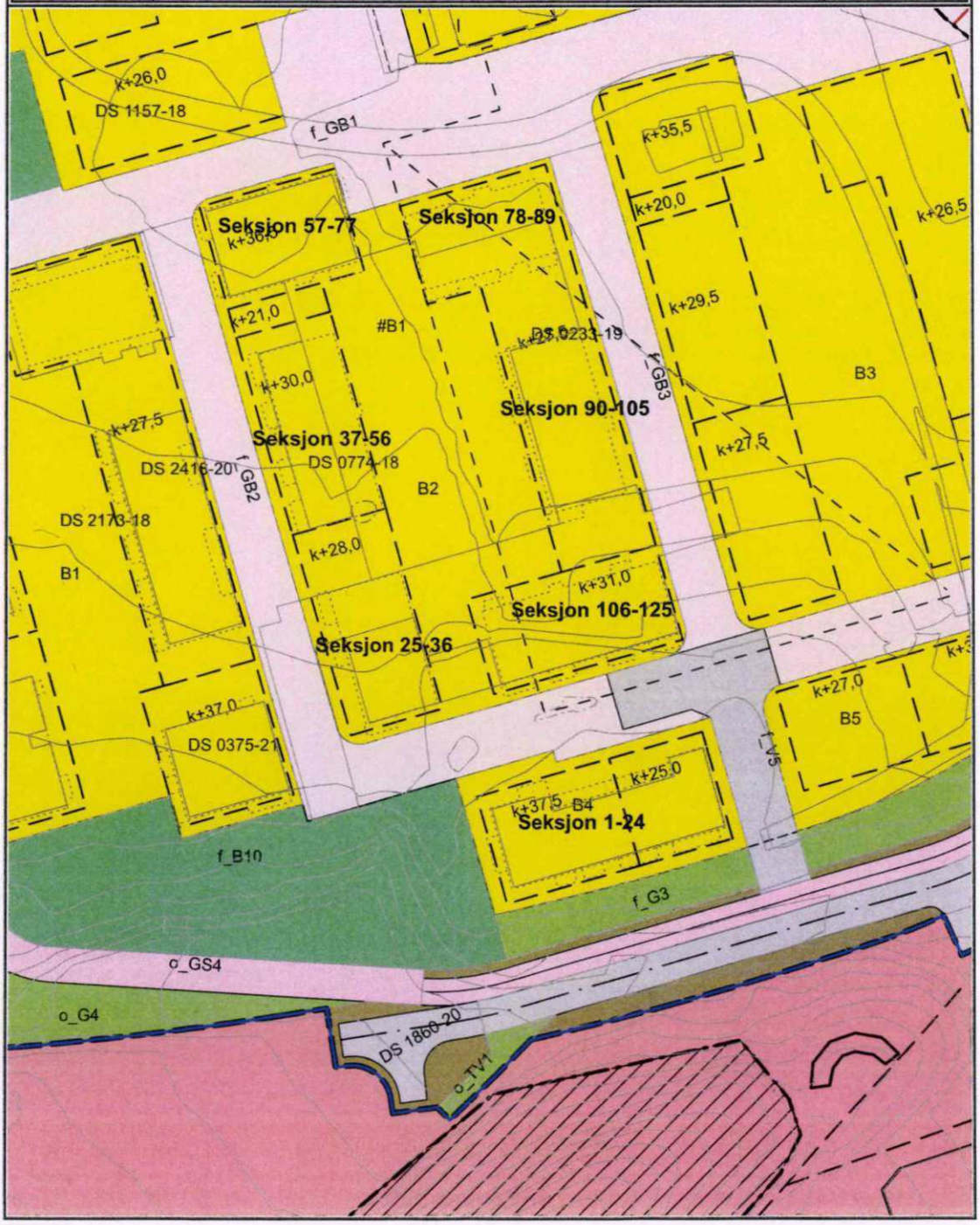
18.3.2021 Utskrift

KARTUTSNITT

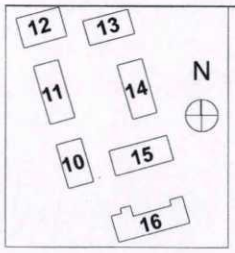
Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

ASKER KOMMUNE

Målestokk 1:1000







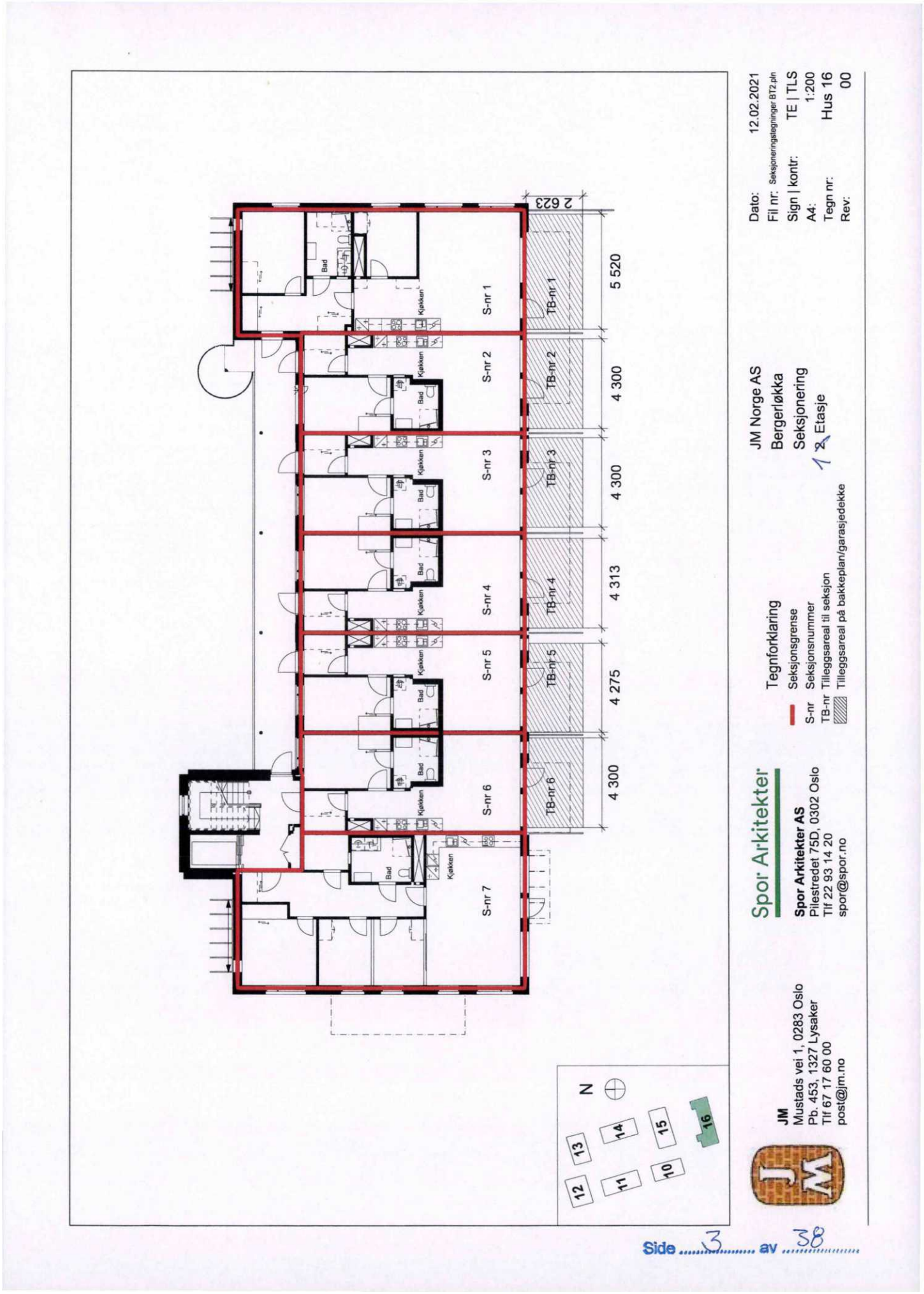
Bolig | Næring
S-nr | S-nr
TB-nr | TB-nr

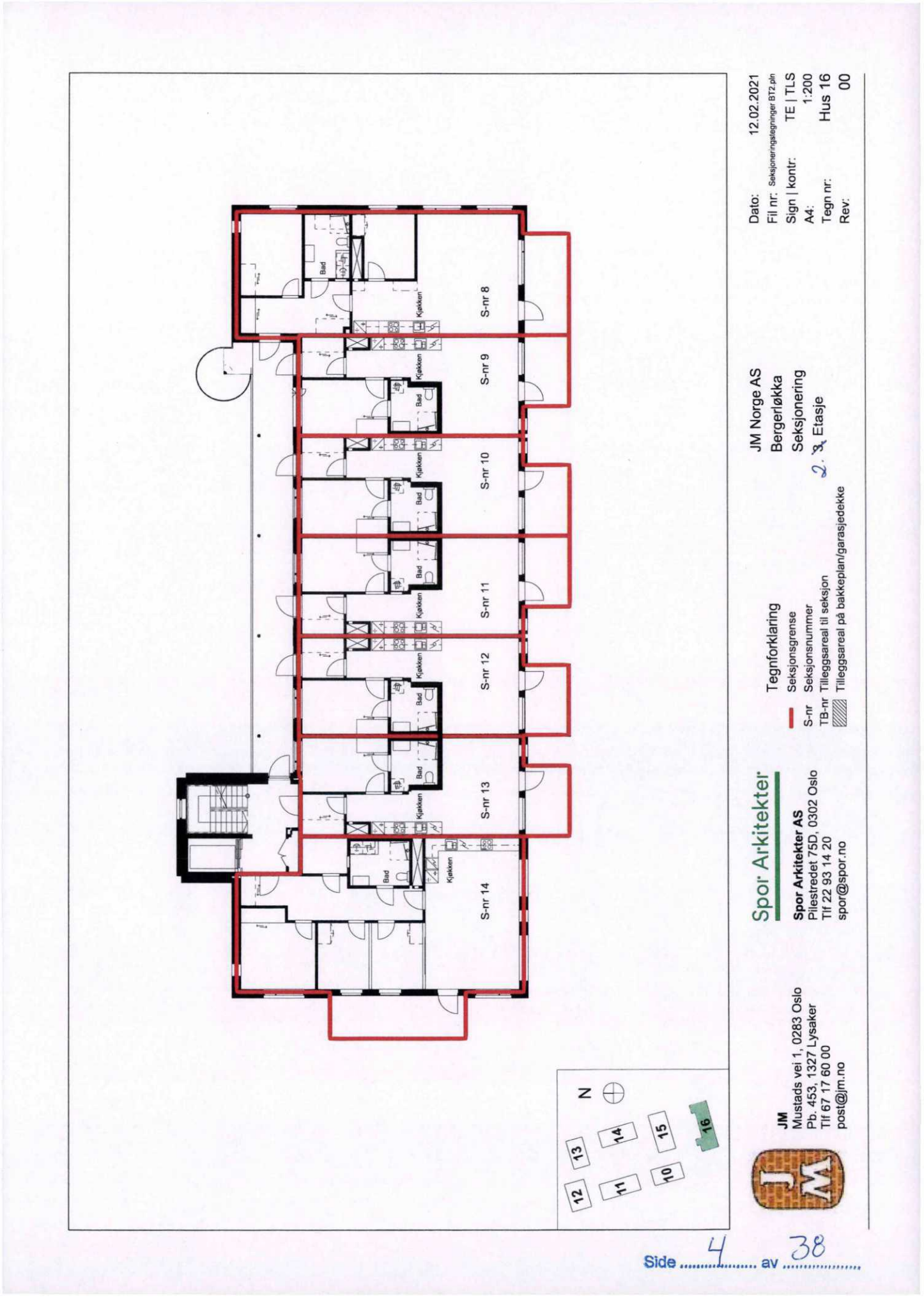
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
Seksjonsnummer
Tilleggsareal til seksjon

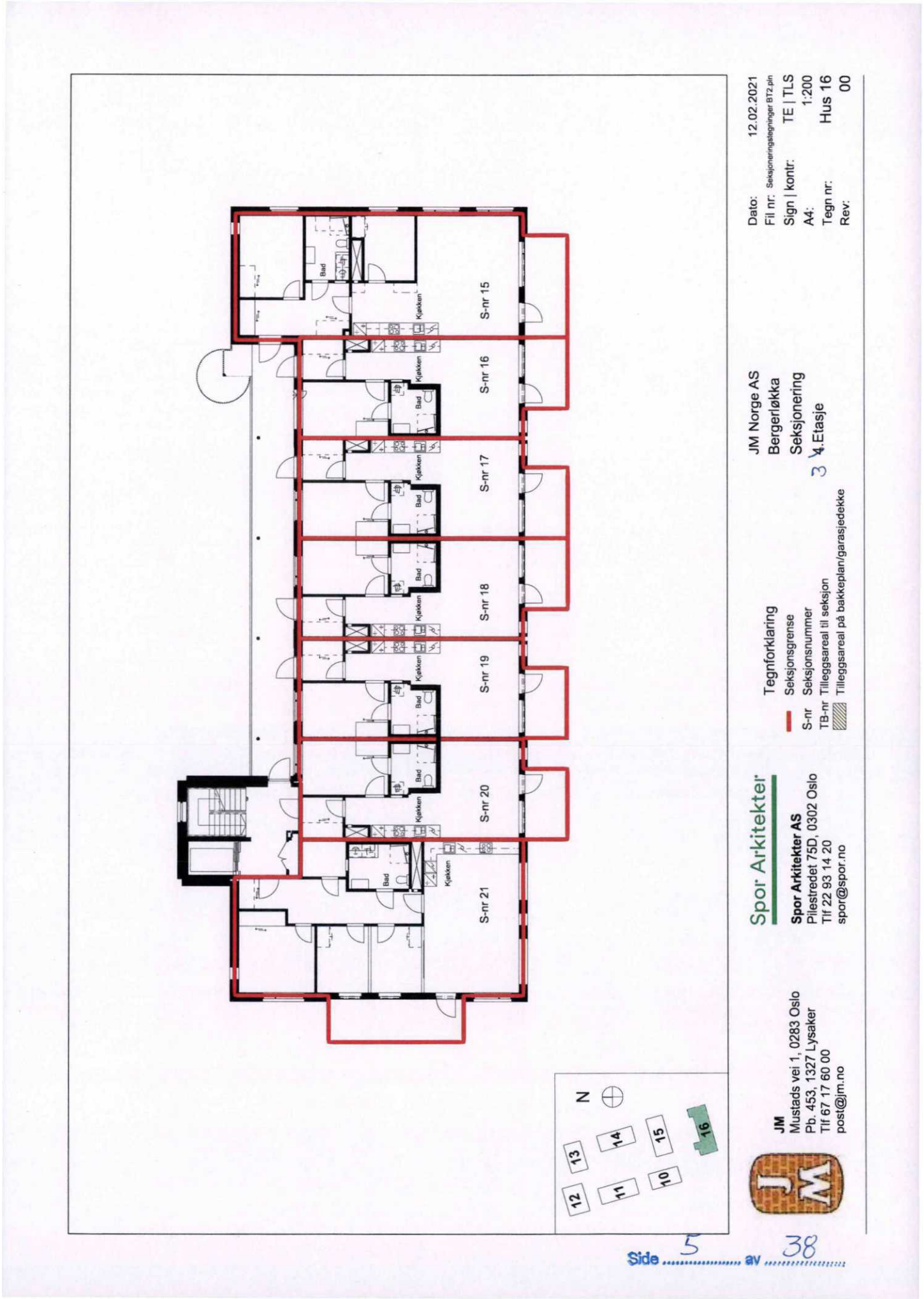
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

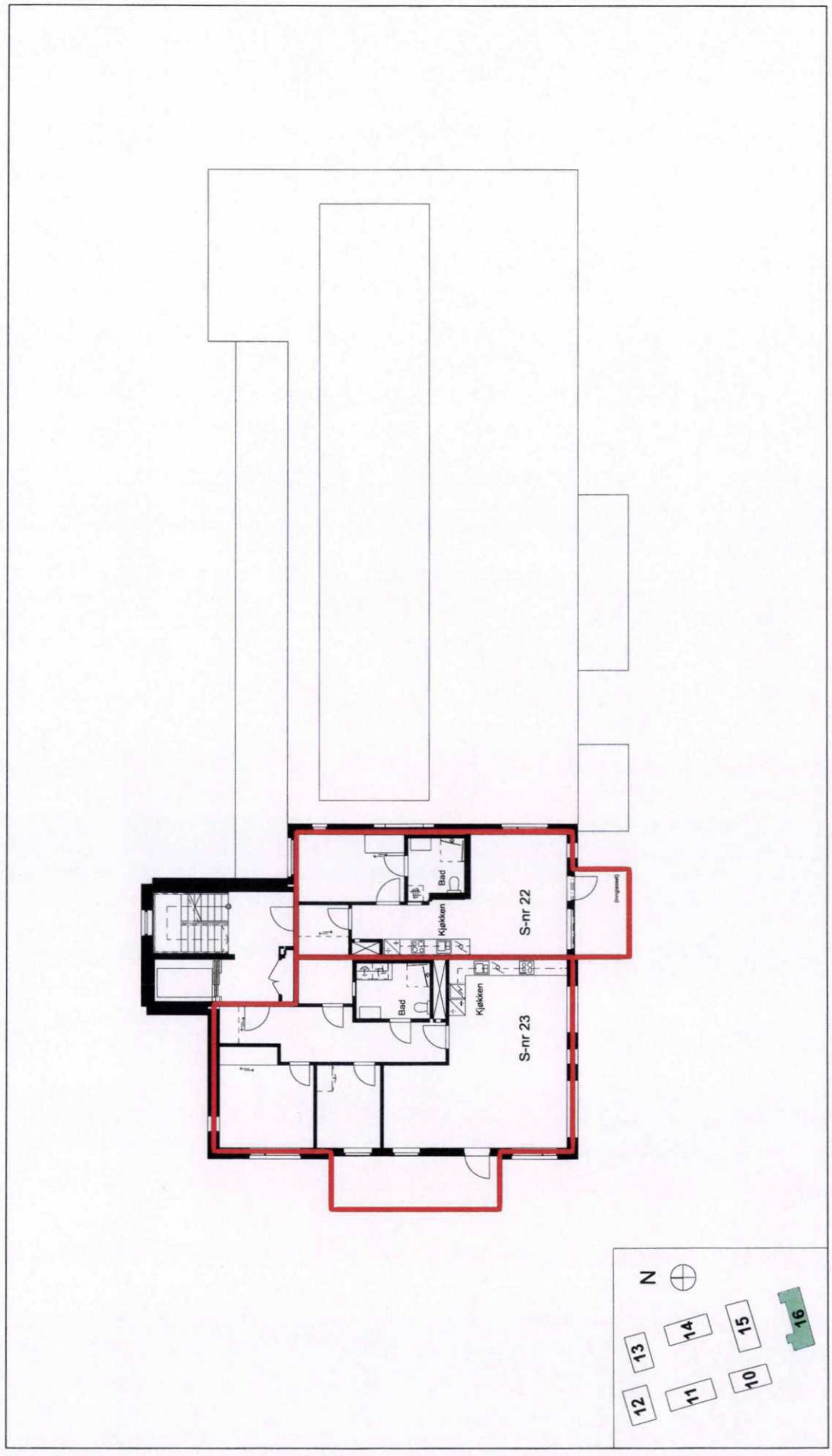
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
Kjeller bodseksjon hus 16

Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	
Rev:	00


2 623
5 520
4 300
4 300
4 313
4 275
4 300
S-nr 1
S-nr 2
S-nr 3
S-nr 4
S-nr 5
S-nr 6
S-nr 7
TB-nr 1
TB-nr 2
TB-nr 3
TB-nr 4
TB-nr 5
TB-nr 6
Bad
Kjøkken
N
12
13
14
11
15
10
16
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
1 2 Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 16
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Side 3 av 38


S-nr 8
S-nr 9
S-nr 10
S-nr 11
S-nr 12
S-nr 13
S-nr 14
Bad
Kjøkken
N
12
13
11
14
10
15
16
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
2. & Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BTZ.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 16
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Side 4 av 38


S-nr 15
S-nr 16
S-nr 17
S-nr 18
S-nr 19
S-nr 20
S-nr 21
Bad
Kjøkken
N
12
13
14
11
10
15
16
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
4.Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 16
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Side 5 av 38



Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

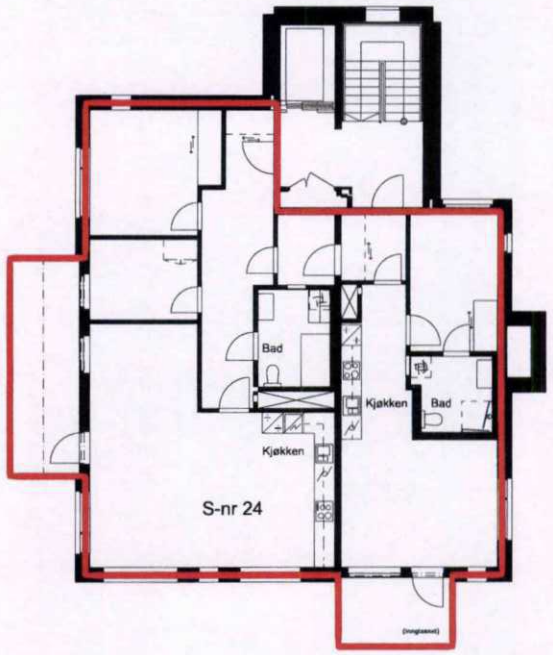
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
4 6. Etasje

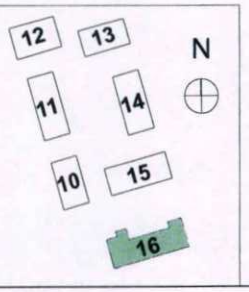
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 16
Rev: 00

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no





JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter

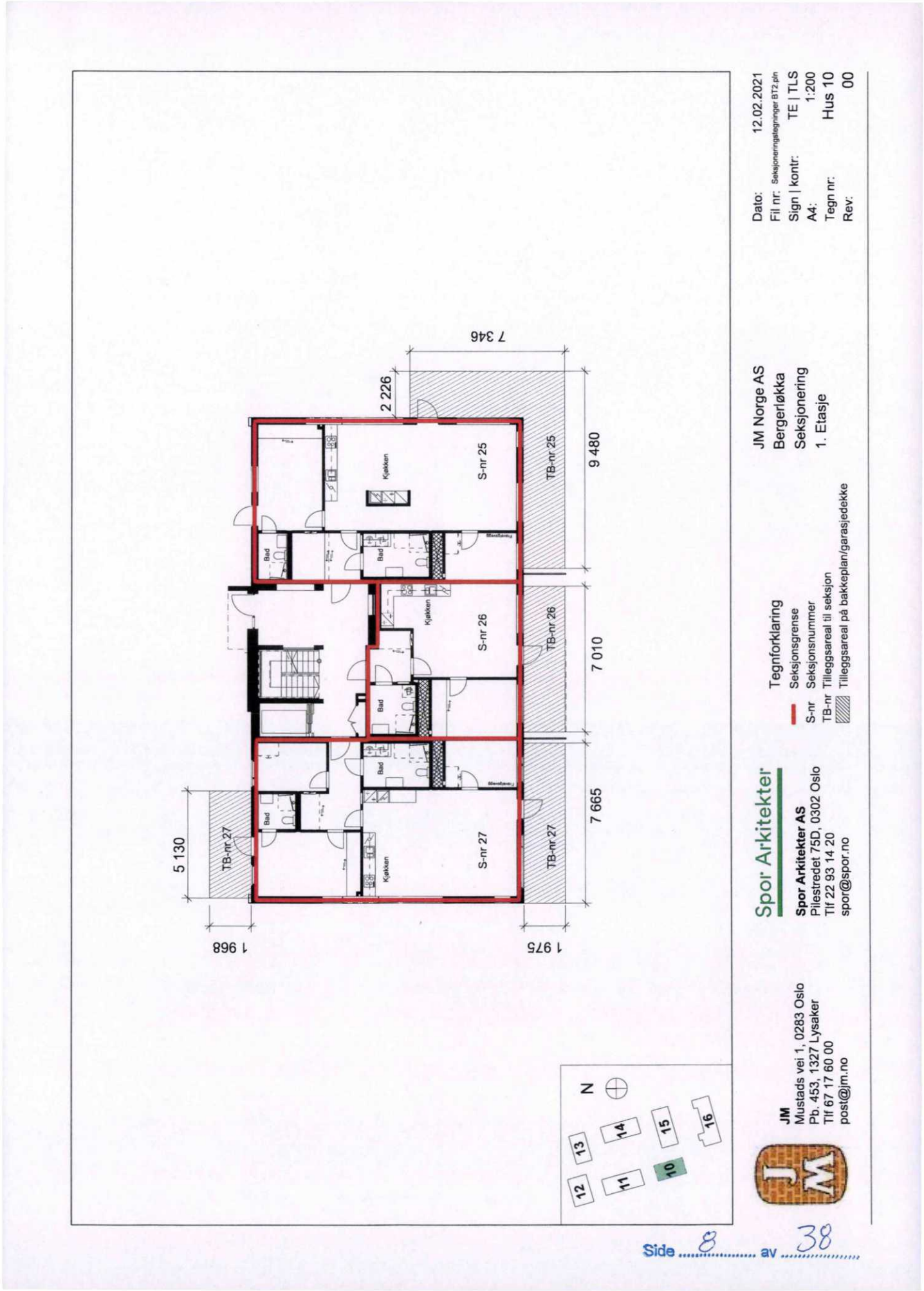
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

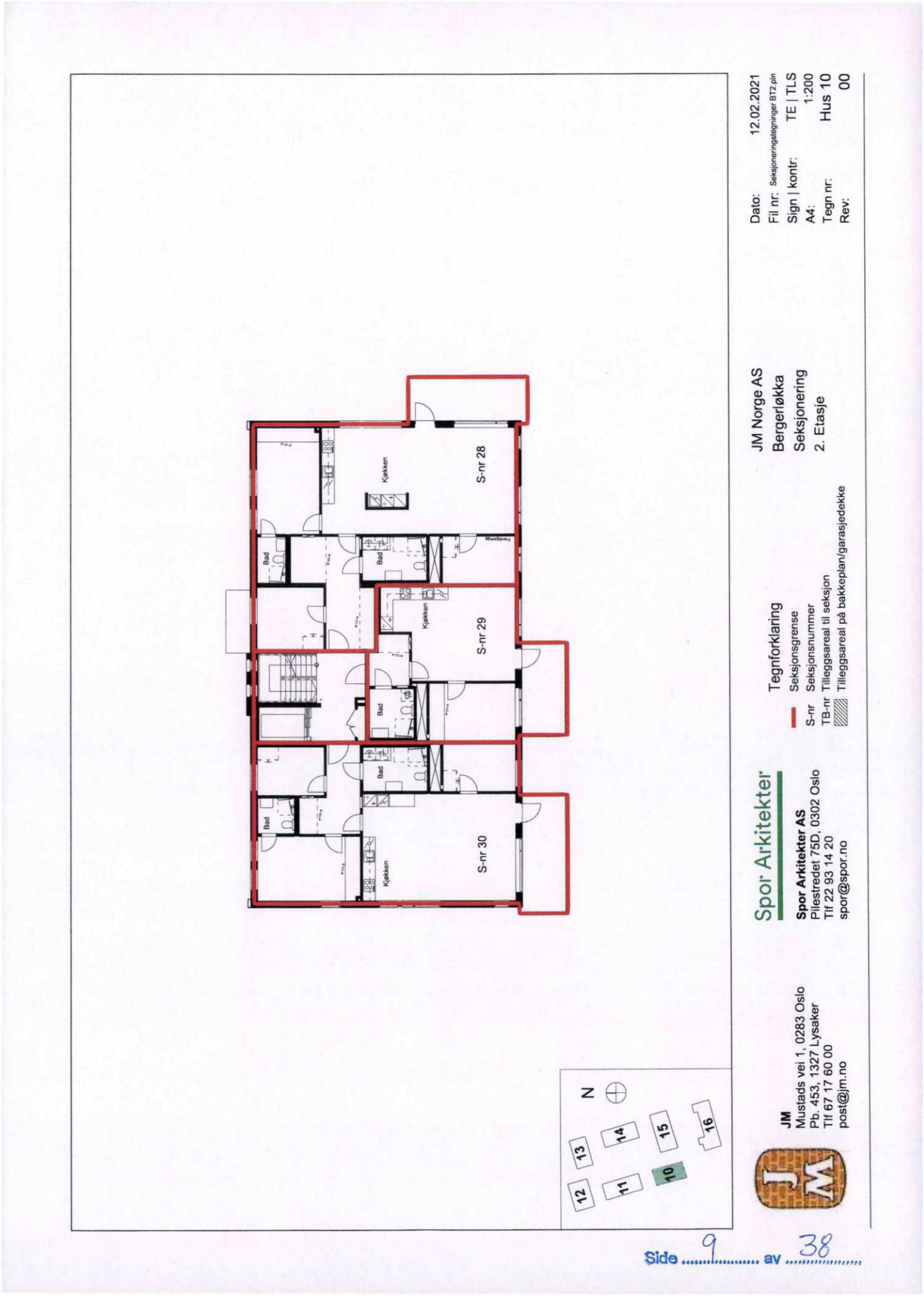
Tegnforklaring
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
5 6. Etasje

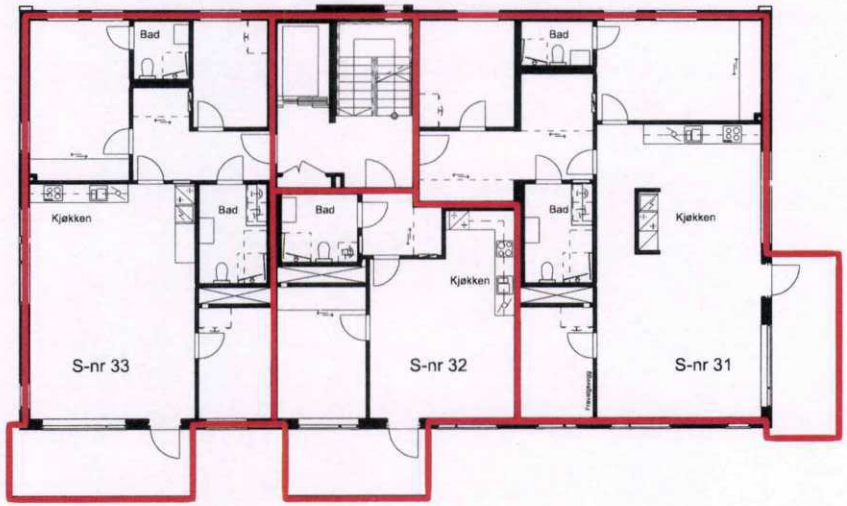
Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 16
Rev:	00

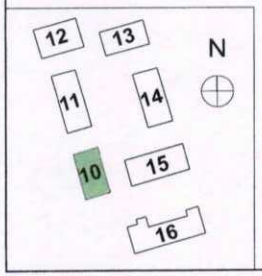
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 15:02


7 346
2 226
9 480
7 010
7 665
5 130
1 968
1 975
S-nr 25
S-nr 26
S-nr 27
TB-nr 25
TB-nr 26
TB-nr 27
Kjøkken
Bad
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
1. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringsteginger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 10
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
N
10
11
12
13
14
15
16
Side 8 av 38


S-nr 28
S-nr 29
S-nr 30
Kjøkken
Bad
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
2. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 10
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
N
10
11
12
13
14
15
16

Side 9 av 38





JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

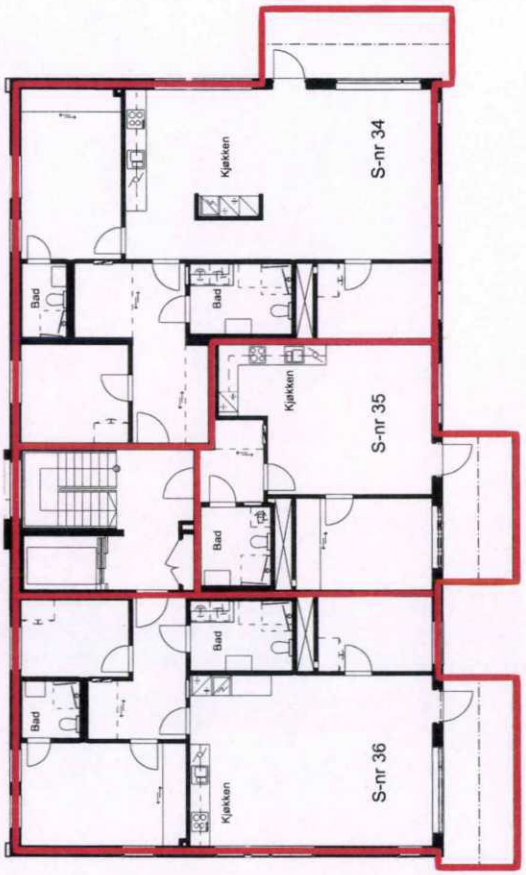
Tegnforklaring

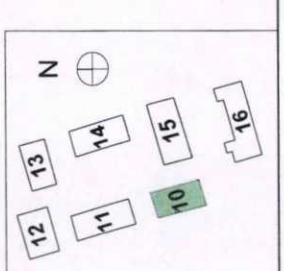
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
3. Etasje

Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 10
Rev:	00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 15:02





JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
4. Etasje

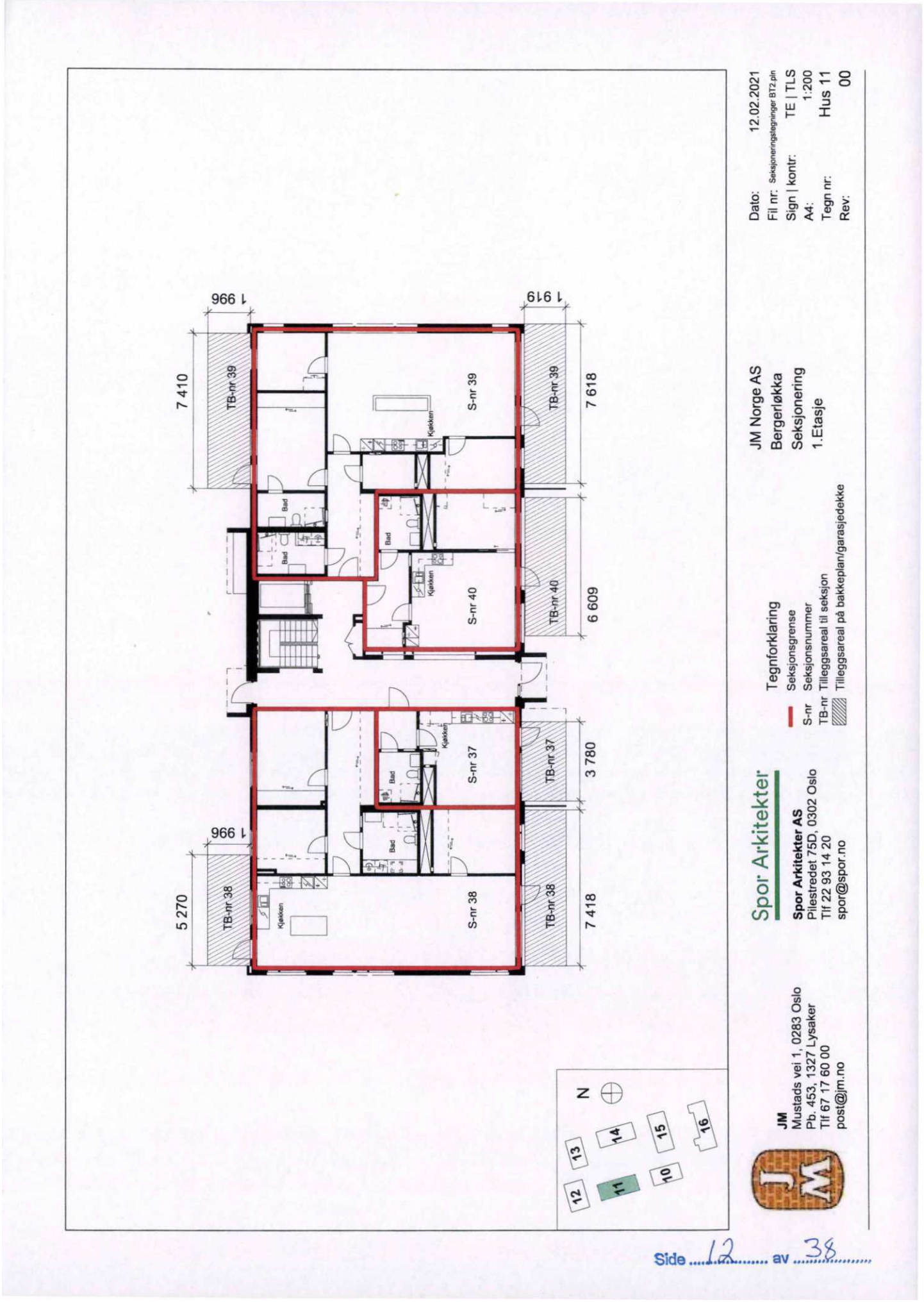
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 10
Rev: 00

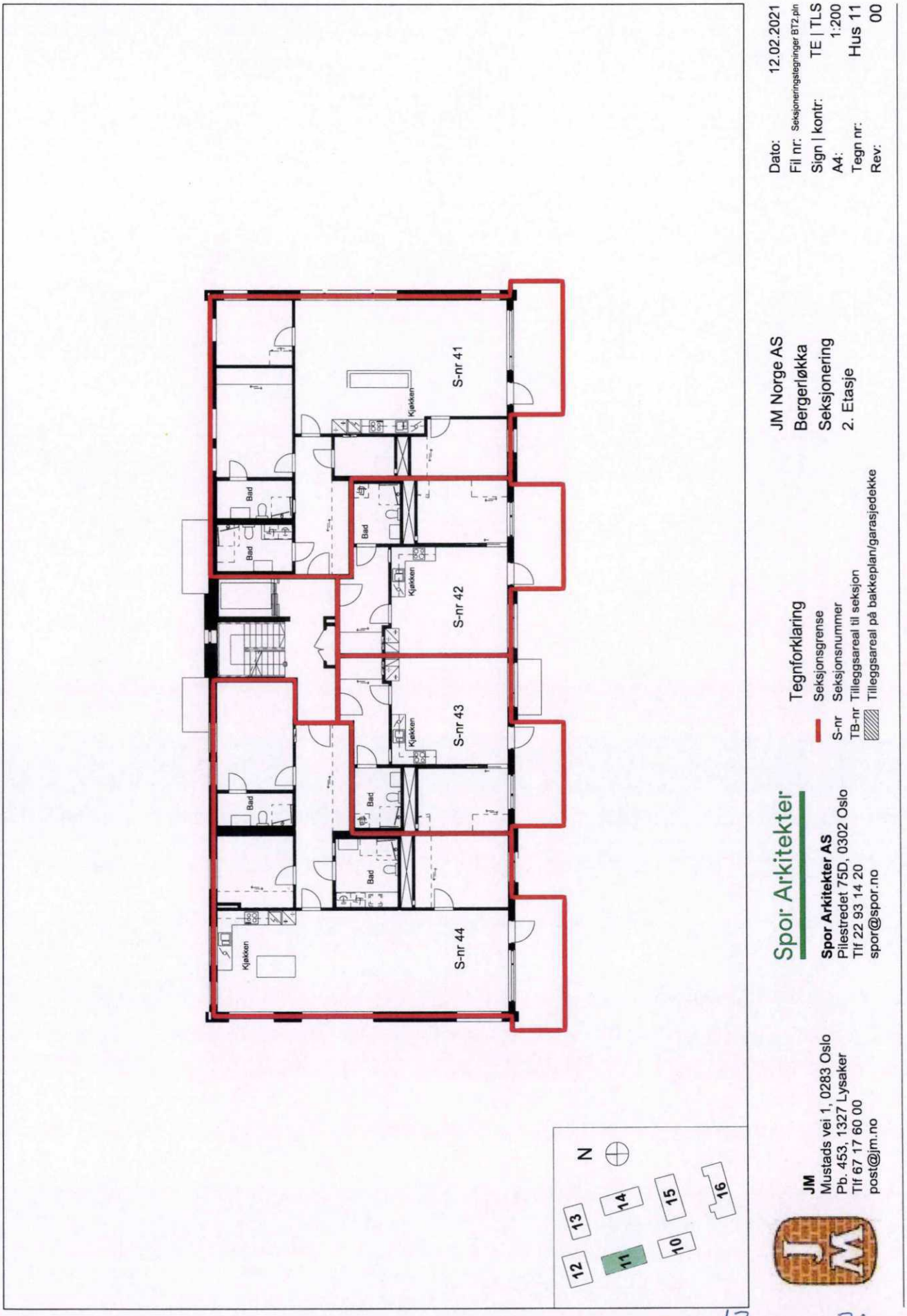
Spor Arkitekter

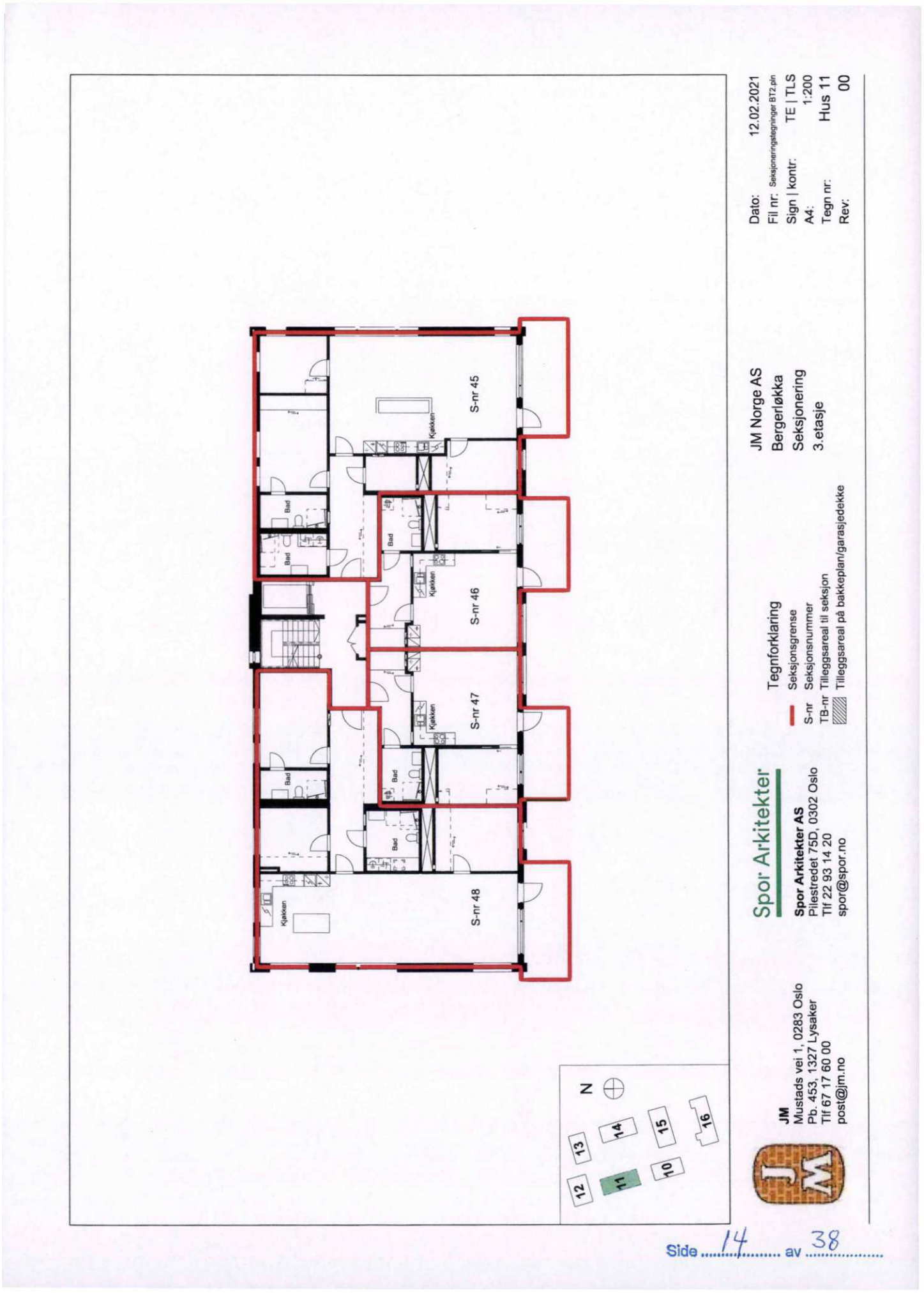
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

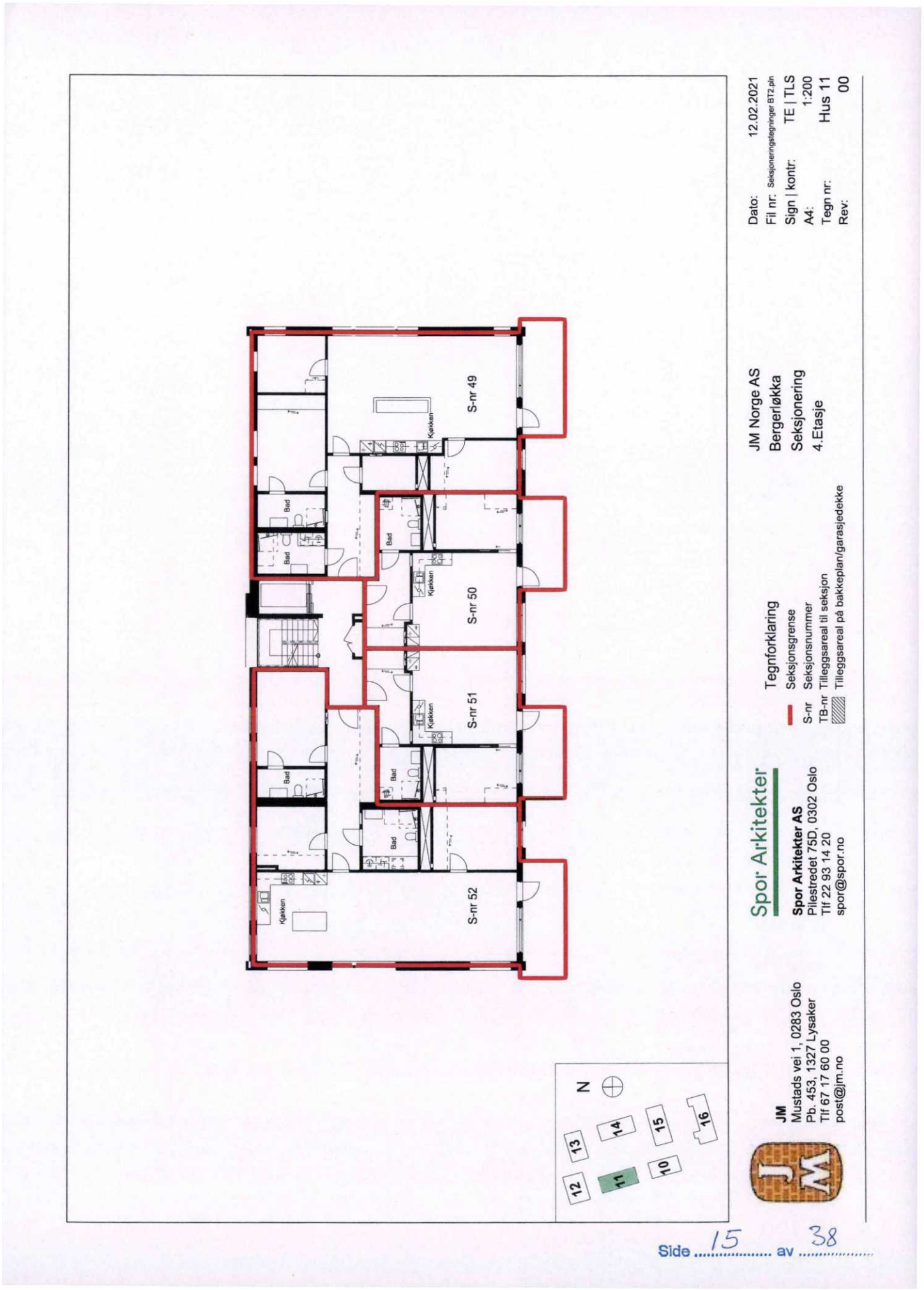
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

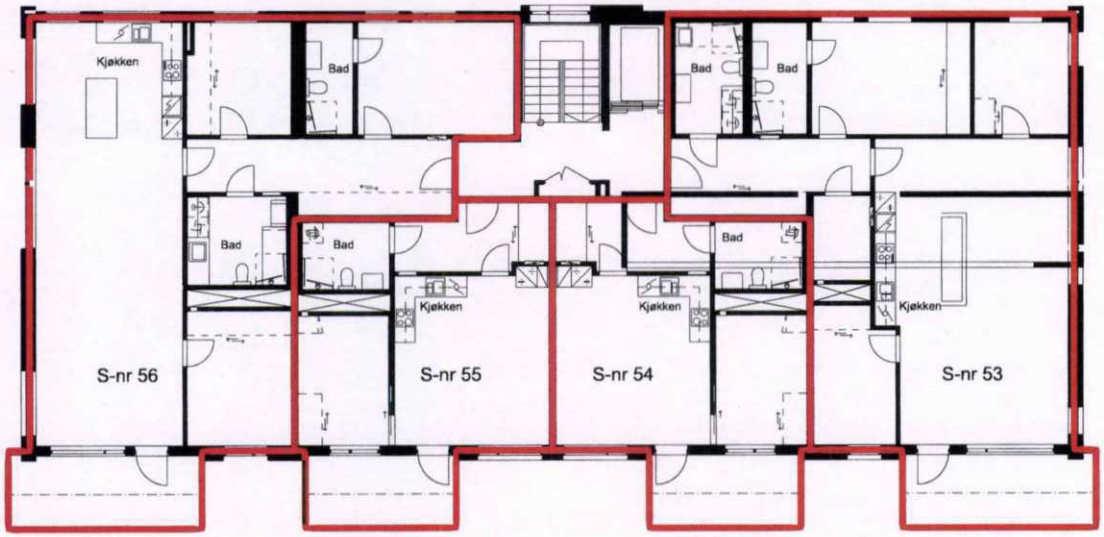

1 966
1 919
7 410
TB-nr 39
S-nr 39
Kjøkken
Bad
7 618
TB-nr 40
S-nr 40
6 609
TB-nr 37
S-nr 37
3 780
TB-nr 38
S-nr 38
7 418
5 270
1 966
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
1.Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 11
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
N
10
11
12
13
14
15
16

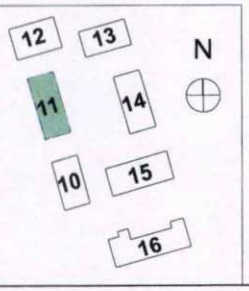
Side 12 av 38


S-nr 41
S-nr 42
S-nr 43
S-nr 44
Kjøkken
Bad
N
13
14
15
16
12
11
10
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
2. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 11
Rev: 00


S-nr 45
S-nr 46
S-nr 47
S-nr 48
Kjøkken
Bad
N
13
14
15
16
12
11
10
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
3.etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 11
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Side 14 av 38


S-nr 49
S-nr 50
S-nr 51
S-nr 52
Kjøkken
Bad
N
12
13
14
11
15
10
16
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
4.Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 11
Rev: 00
Side 15 av 38





JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

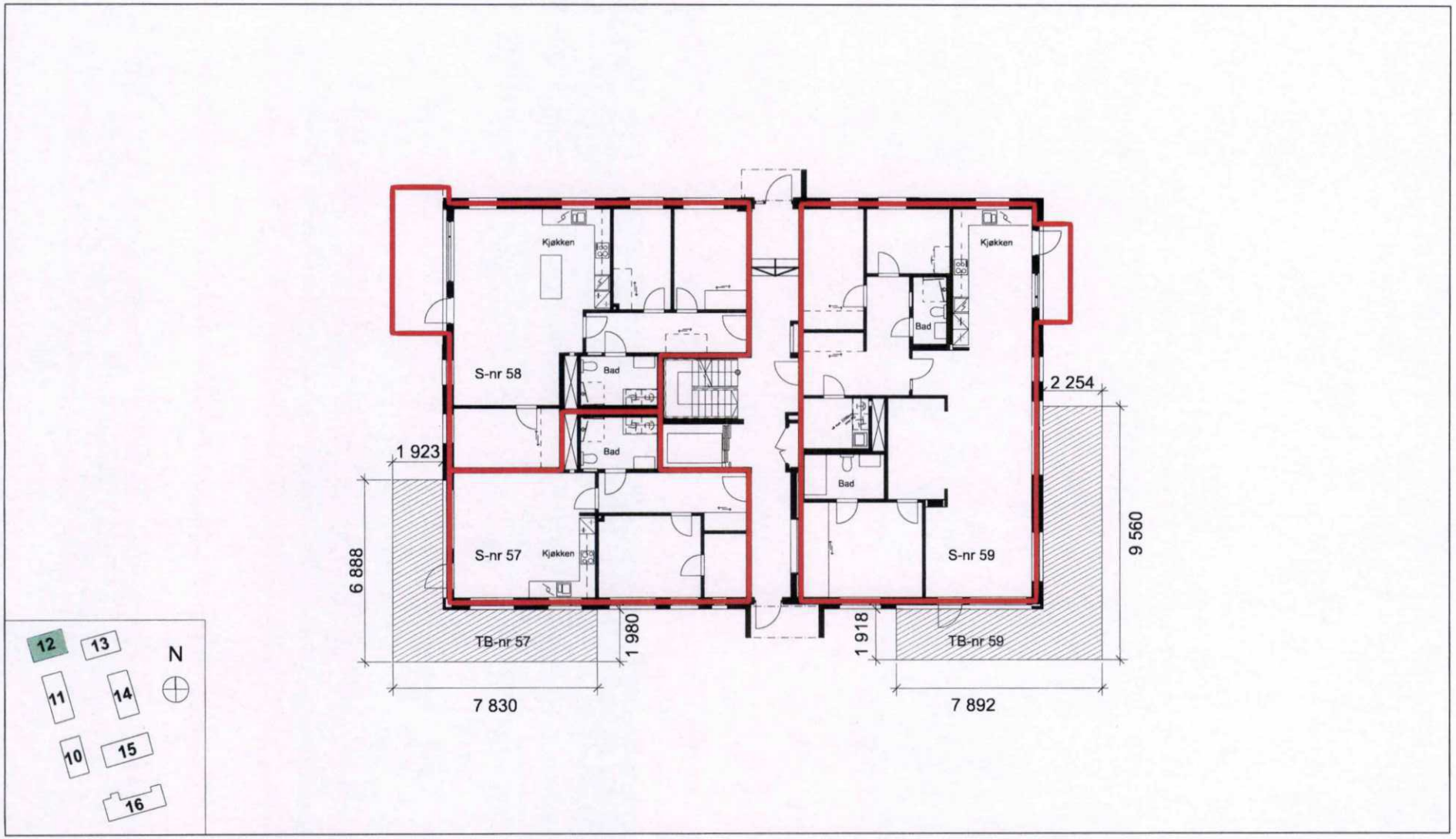
Tegnforklaring

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
5.Etasje

Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 11
Rev:	00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 15:02



JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

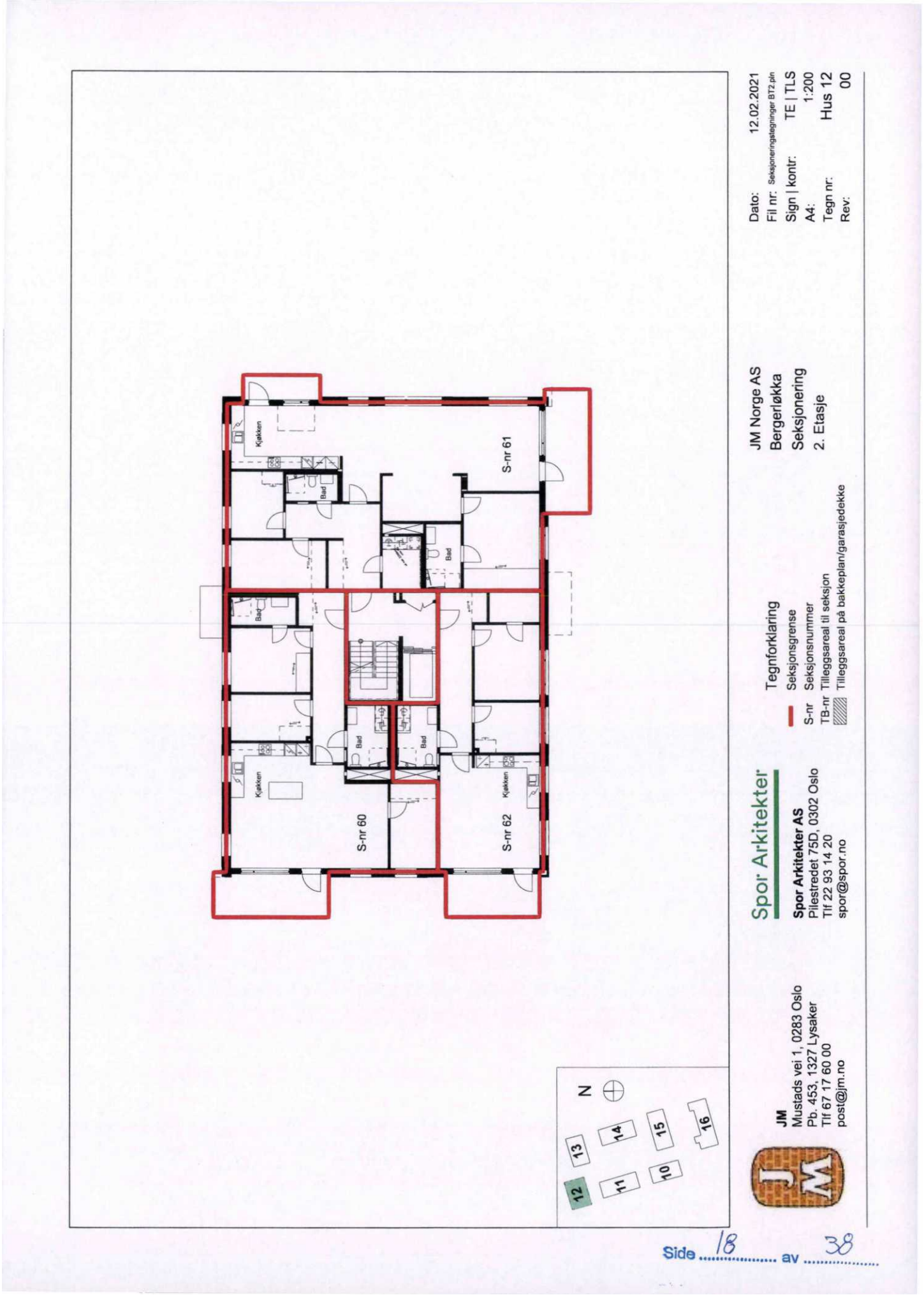
Tegnforklaring
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

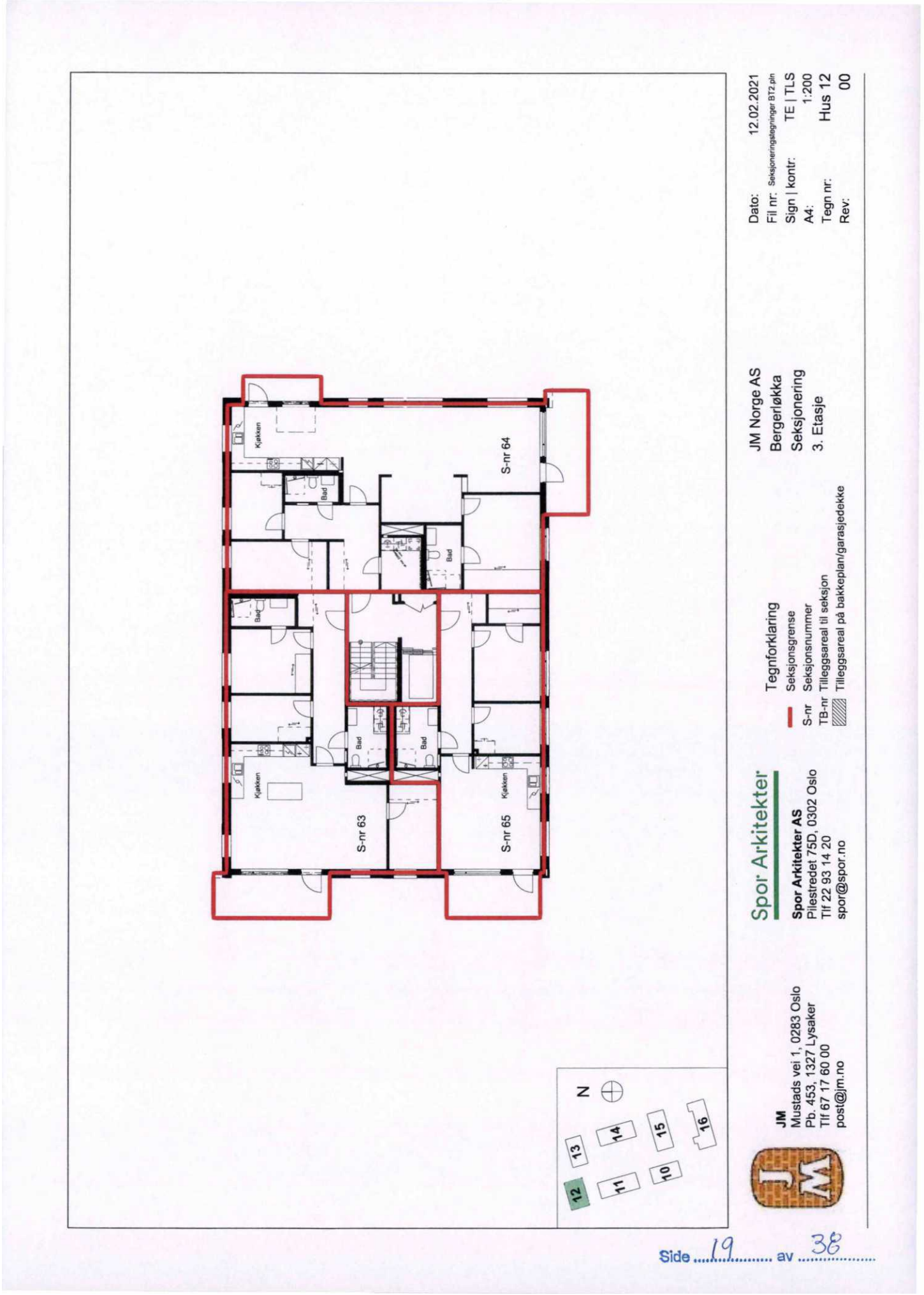
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
1. Etasje

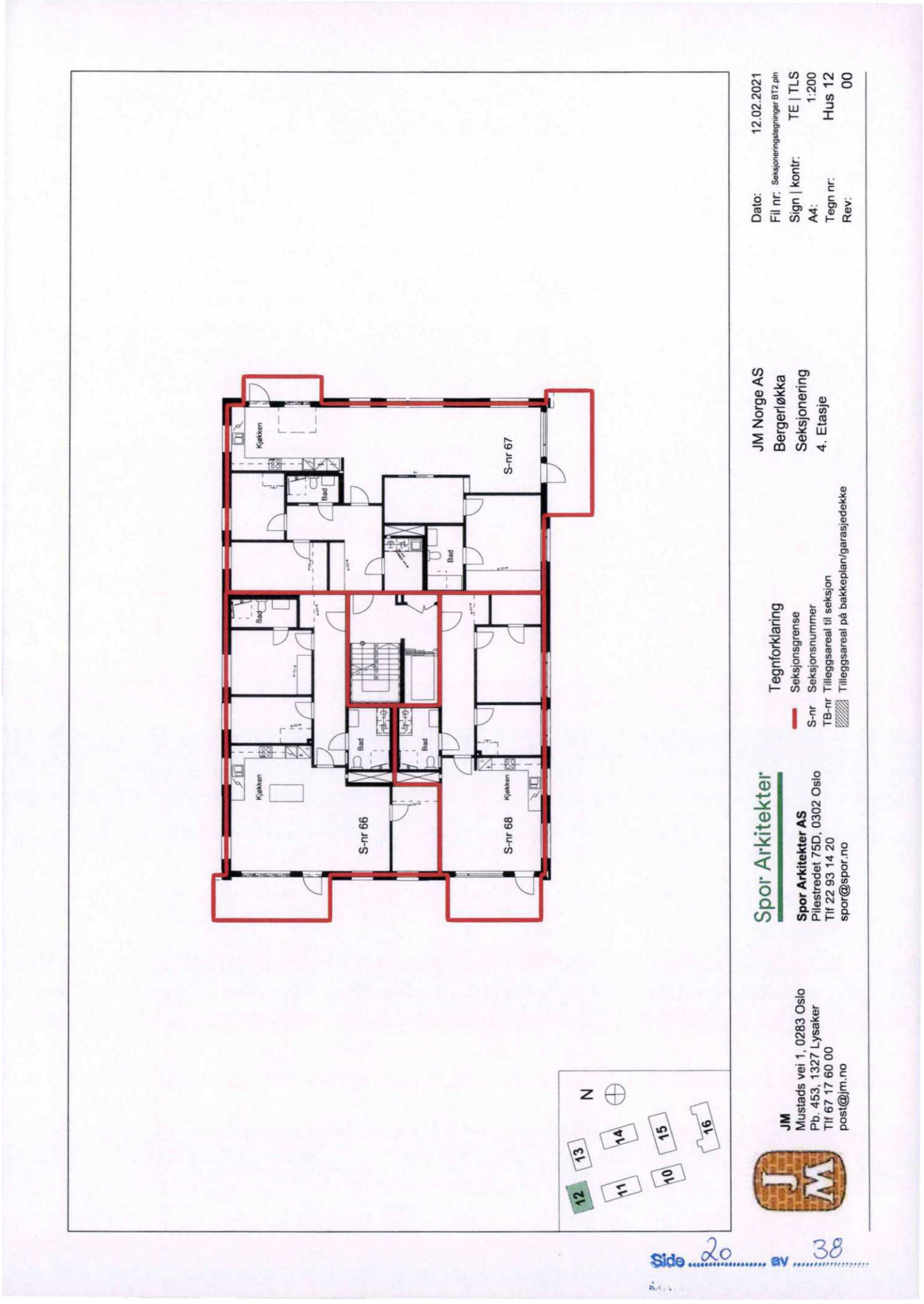
Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 12
Rev:	00

Side 17 av 38

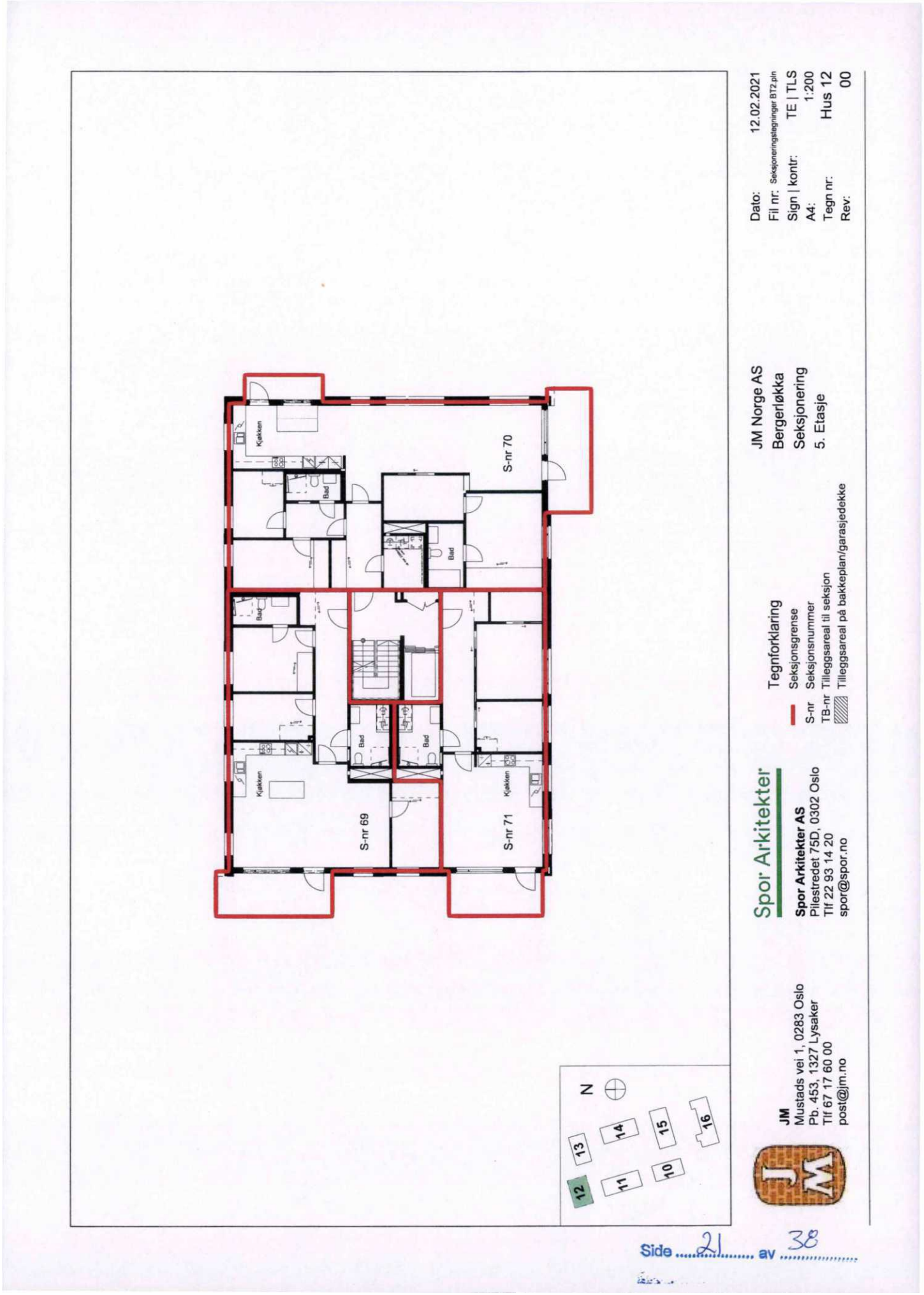
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 15:02


S-nr 61
S-nr 60
S-nr 62
Kjøkken
Bad
N
12
13
14
11
15
10
16
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
2. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 12
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Side 18 av 38

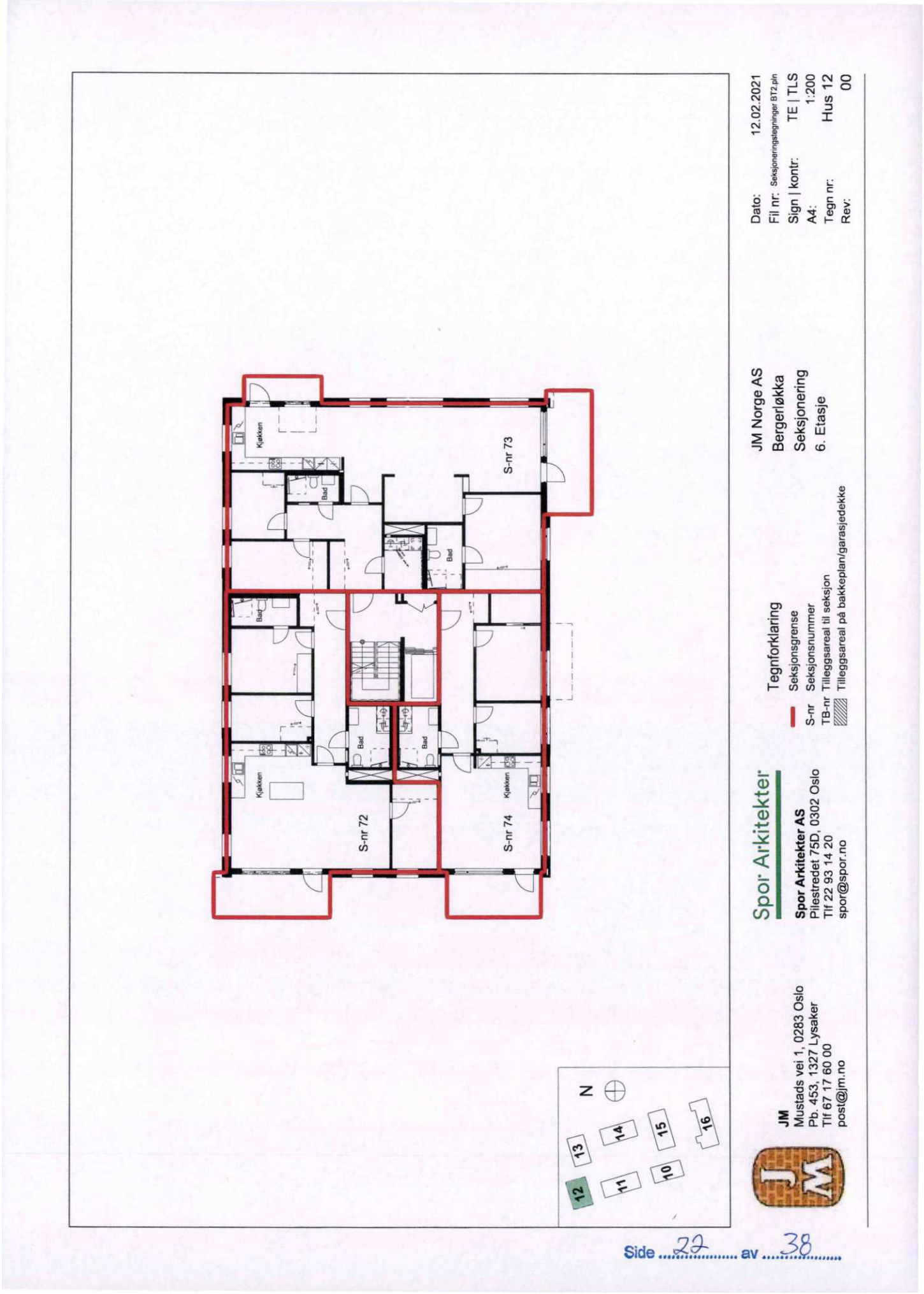

S-nr 64
S-nr 63
S-nr 65
Kjøkken
Bad
N
13
14
15
16
12
11
10
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
3. Etasje
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 12
Rev: 00
Side 19 av 38


S-nr 67
S-nr 66
S-nr 68
Kjøkken
Bad
N
12
13
14
11
15
10
16
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
4. Etasje
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 12
Rev: 00

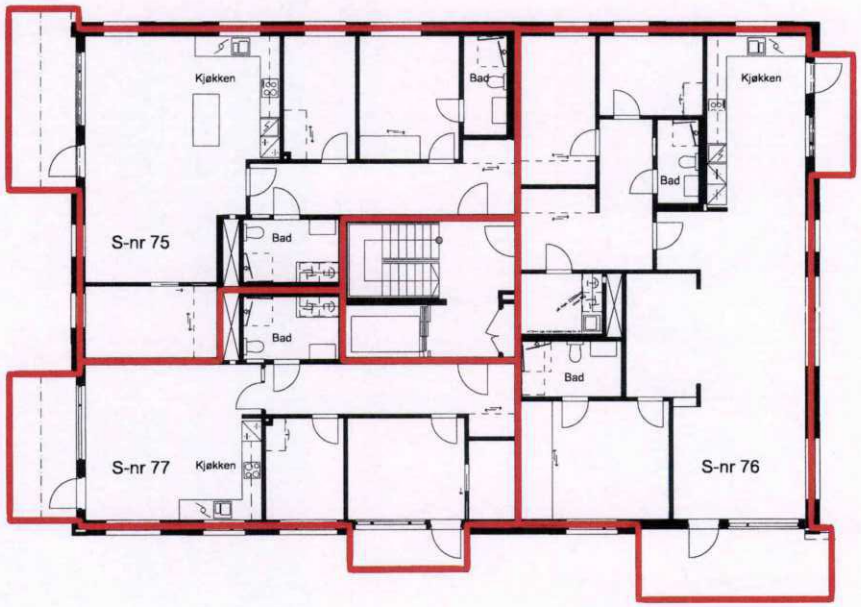
Side 20 av 38

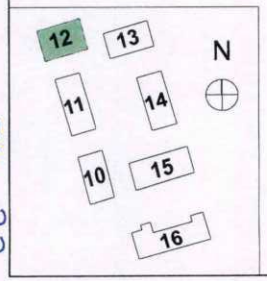

S-nr 70
S-nr 69
S-nr 71
Kjøkken
Bad
N
13
14
15
16
12
11
10
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
5. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 12
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Side 21 av 38


S-nr 73
S-nr 72
S-nr 74
Kjøkken
Bad
N
13
14
15
16
12
11
10
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
6. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 12
Rev: 00
Side 22 av 38

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 15:02





Side 23 av 38

JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

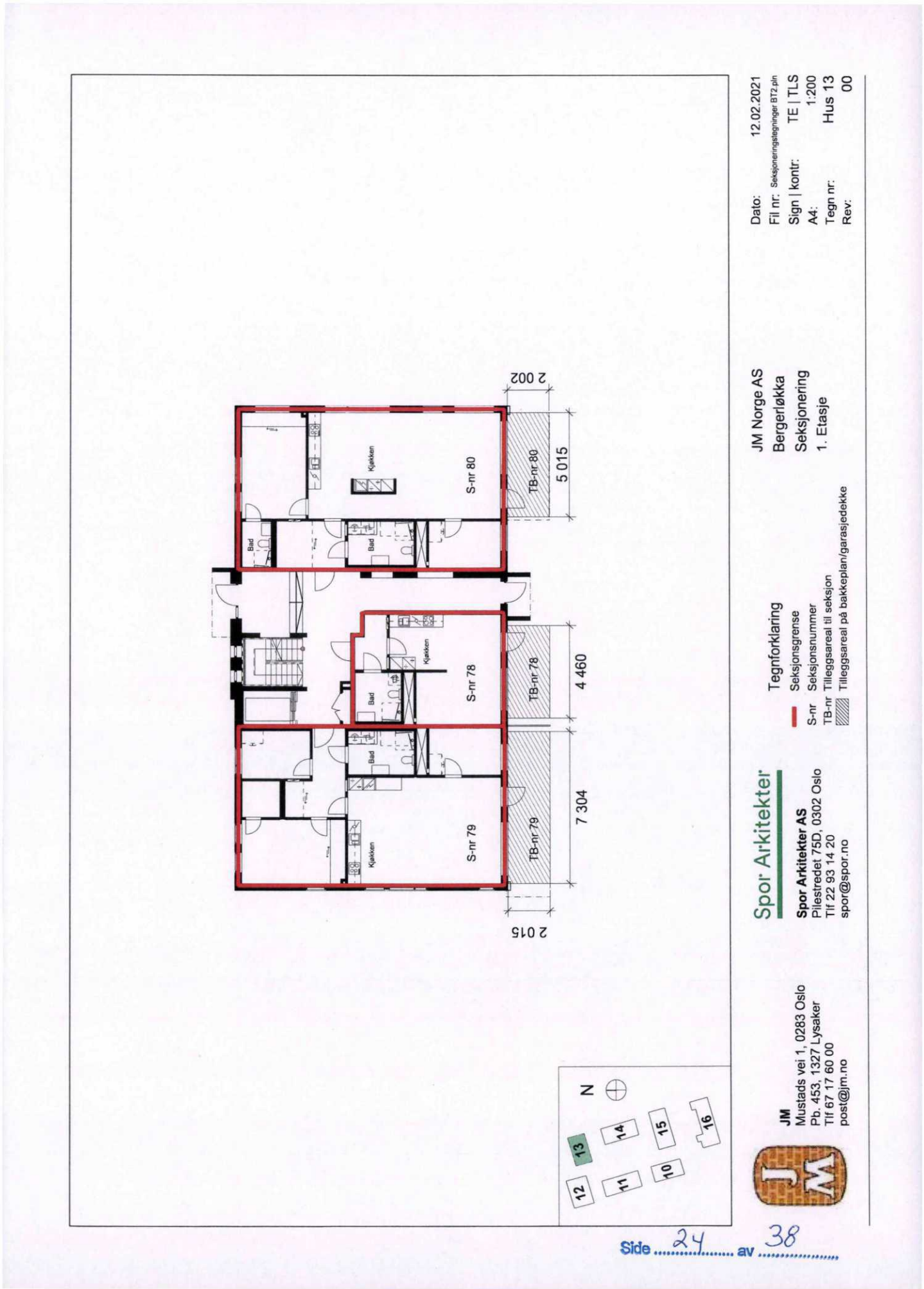
Spor Arkitekter

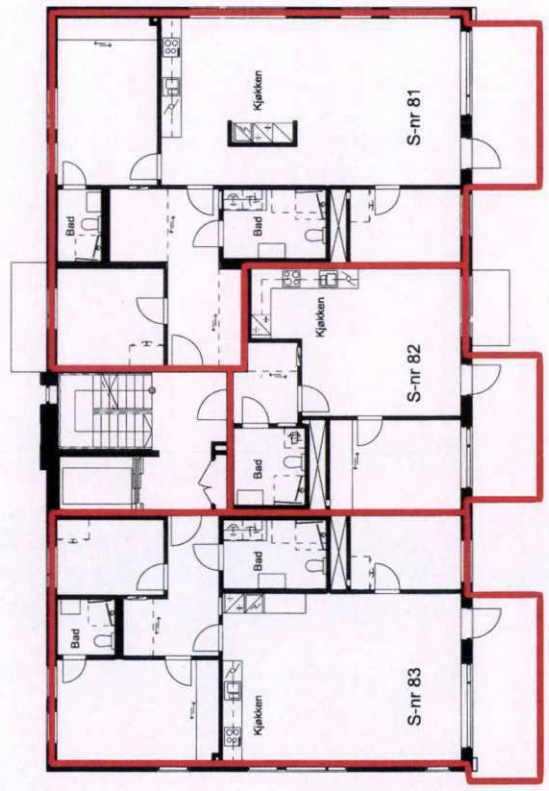
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

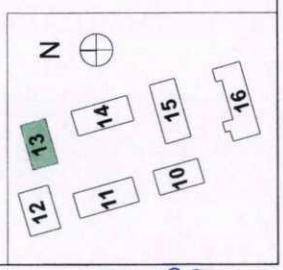
Tegnforklaring
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
7. Etasje

Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 12
Rev:	00


2 002
Kjøkken
S-nr 80
TB-nr 80
5 015
Bad
Bad
Kjøkken
S-nr 78
TB-nr 78
4 460
Bad
Bad
Kjøkken
S-nr 79
TB-nr 79
7 304
2 015
N
13
14
15
16
12
11
10
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
1. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BTZ.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 13
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Side 24 av 38





Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
2. Etasje

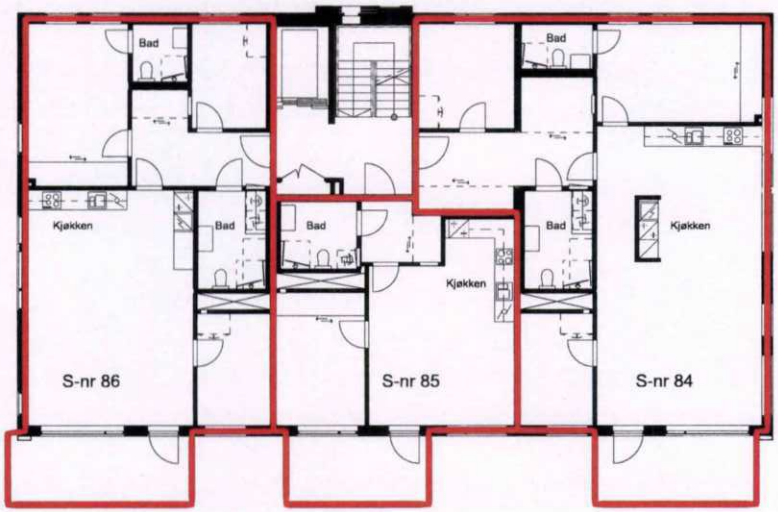
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 13
Rev: 00

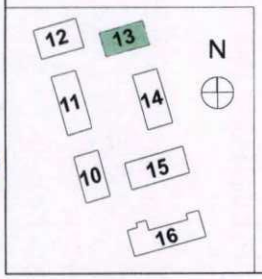
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Side 25 av 38

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 15:02





Side 26 av 38

JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

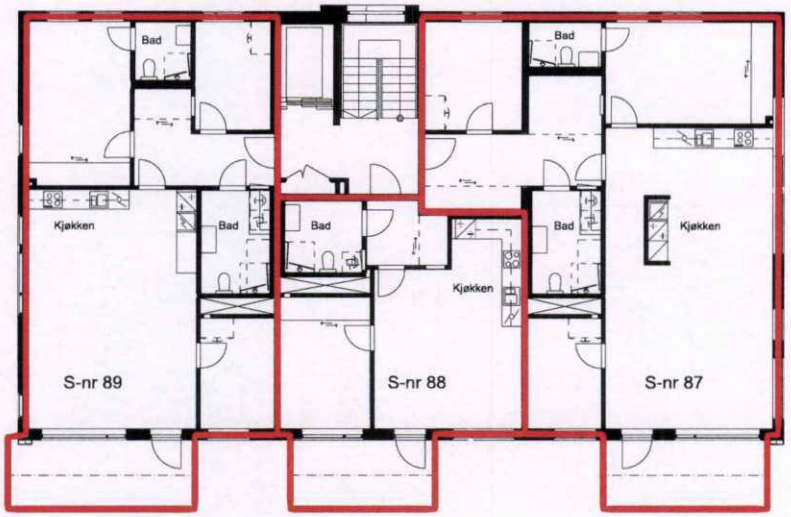
Tegnforklaring
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

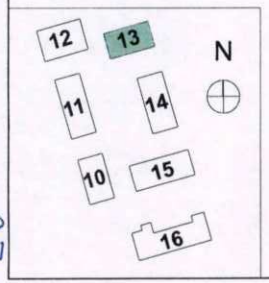
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
3. Etasje

Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 13
Rev:	00

Side 35 av 47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 15:02





Side 37 av 38

JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

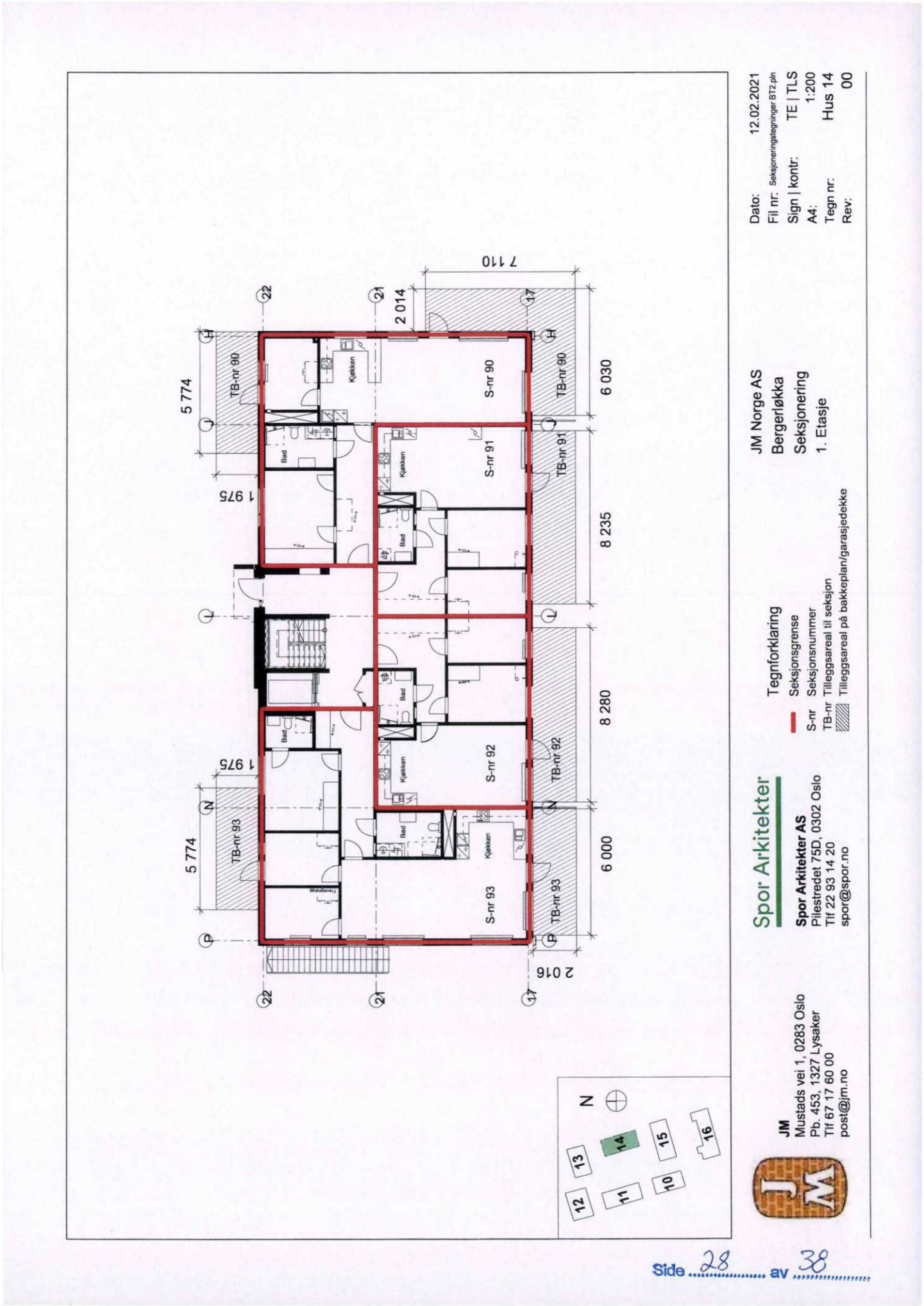
Spor Arkitekter

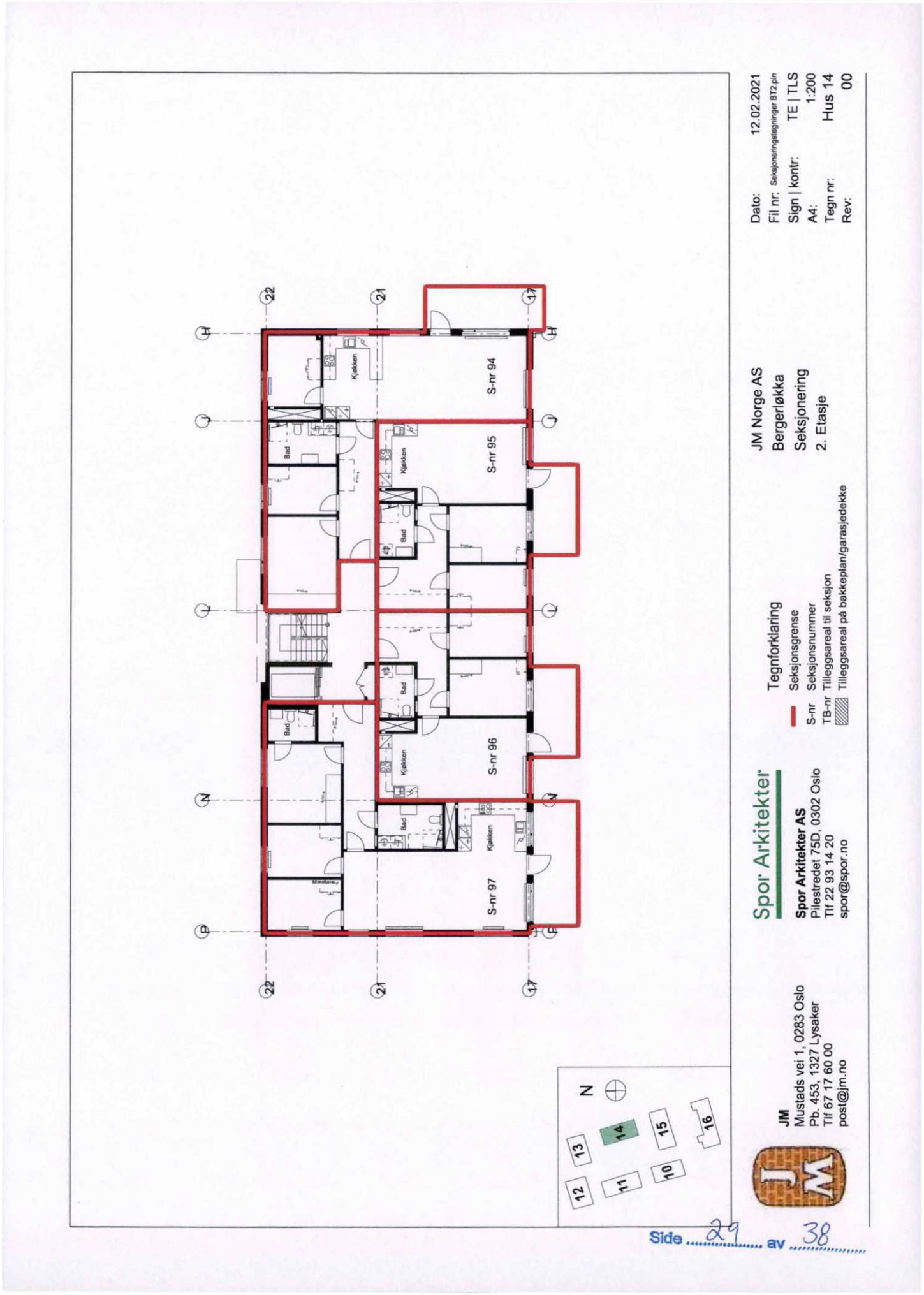
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

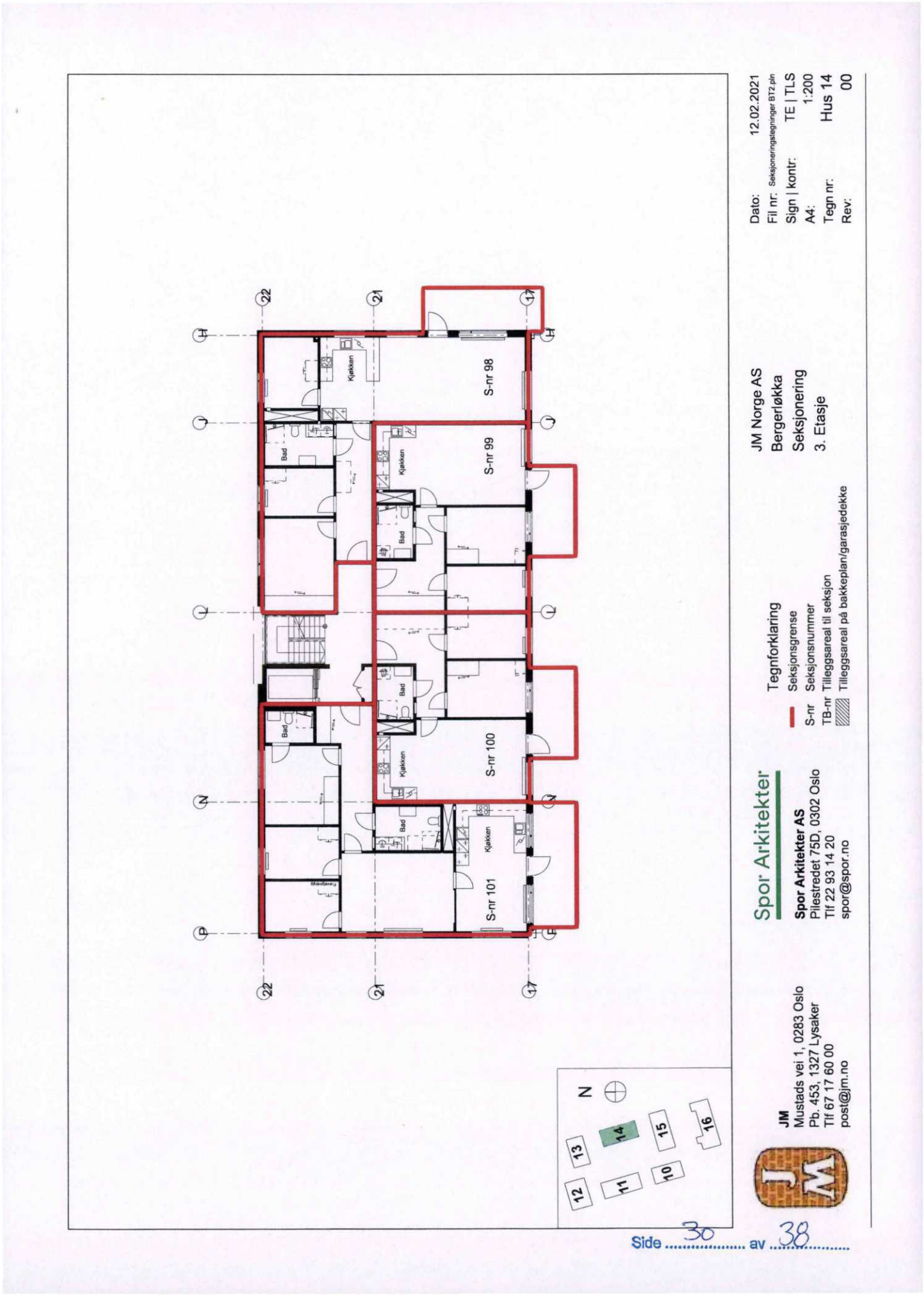
Tegnforklaring
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

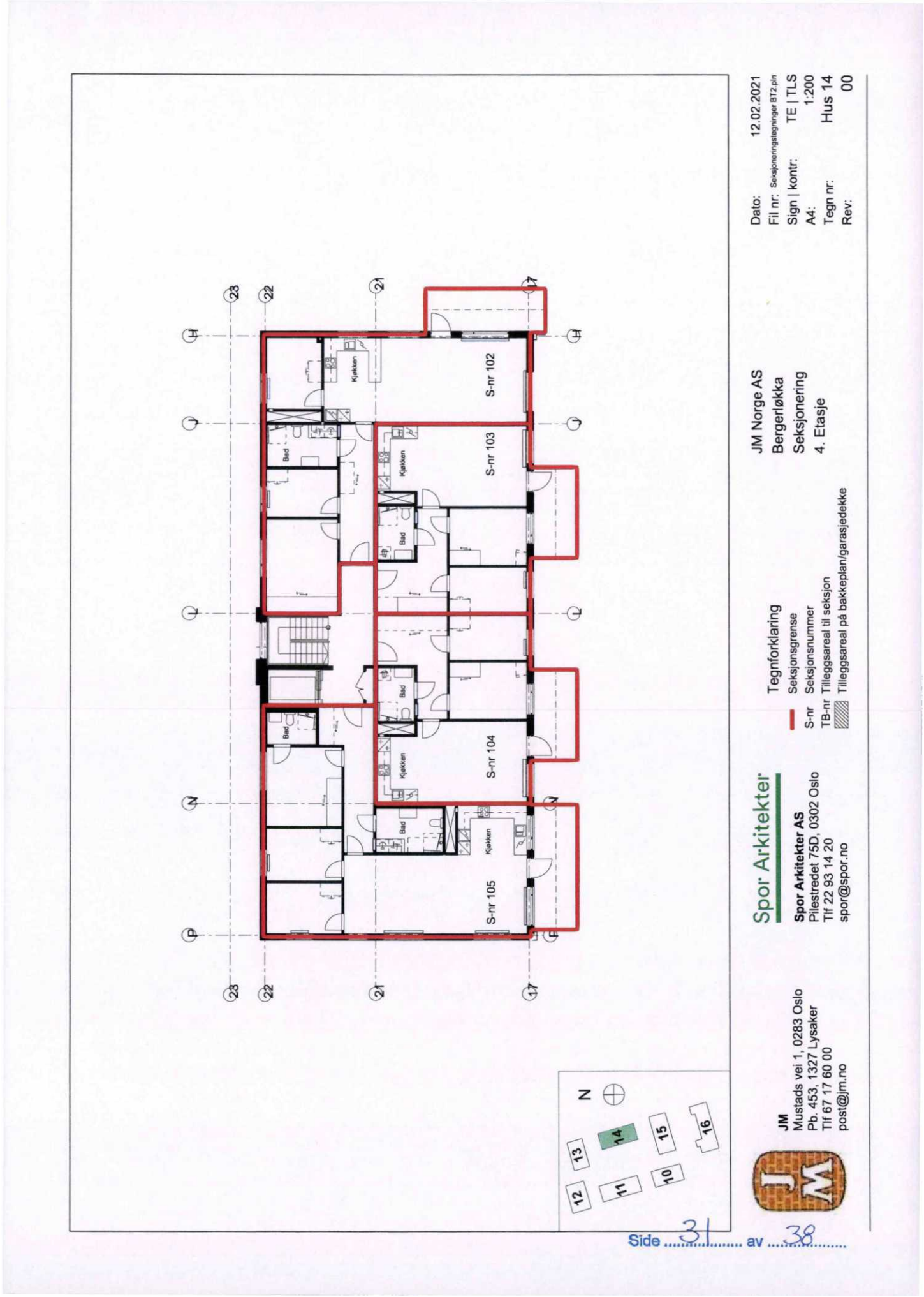
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
4. Etasje

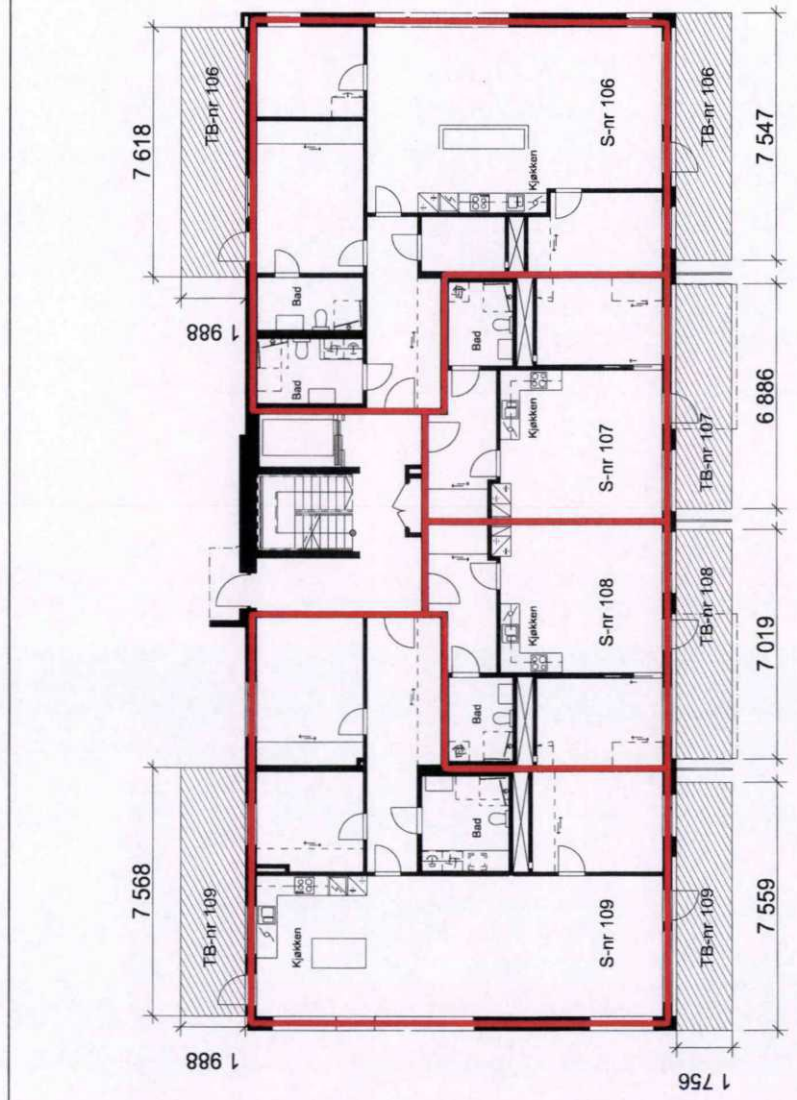
Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 13
Rev:	00

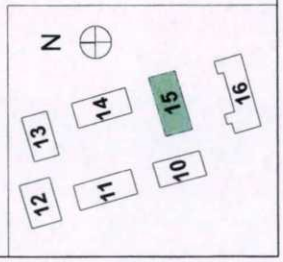

7 110
2 014
5 774
1 975
6 030
8 235
8 280
6 000
2 016
TB-nr 90
TB-nr 91
TB-nr 92
TB-nr 93
S-nr 90
S-nr 91
S-nr 92
S-nr 93
Kjøkken
Bad
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
1. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 14
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
N
12
13
14
11
15
10
16
Side 28 av 38


S-nr 94
S-nr 95
S-nr 96
S-nr 97
Kjøkken
Bad
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
2. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 14
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
N
12
13
14
11
15
10
16
Side 29 av 38


S-nr 98
S-nr 99
S-nr 100
S-nr 101
Kjøkken
Bad
Elevator
N
13
14
15
16
12
11
10
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
3. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 14
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Side 30 av 38


S-nr 102
S-nr 103
S-nr 104
S-nr 105
Kjøkken
Bad
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
4. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 14
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
N
12
13
14
11
15
10
16
Side 31 av 38





JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

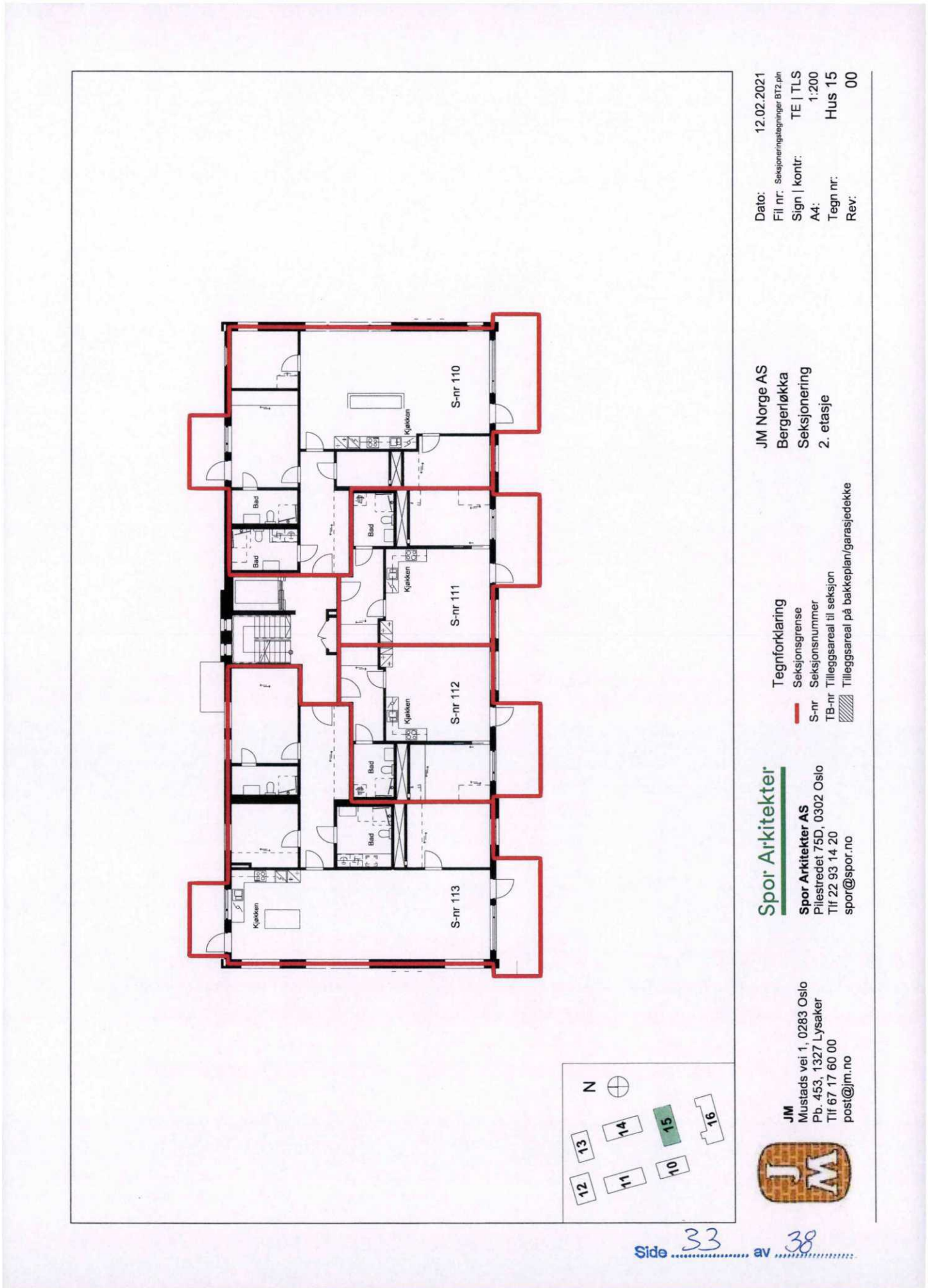
Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

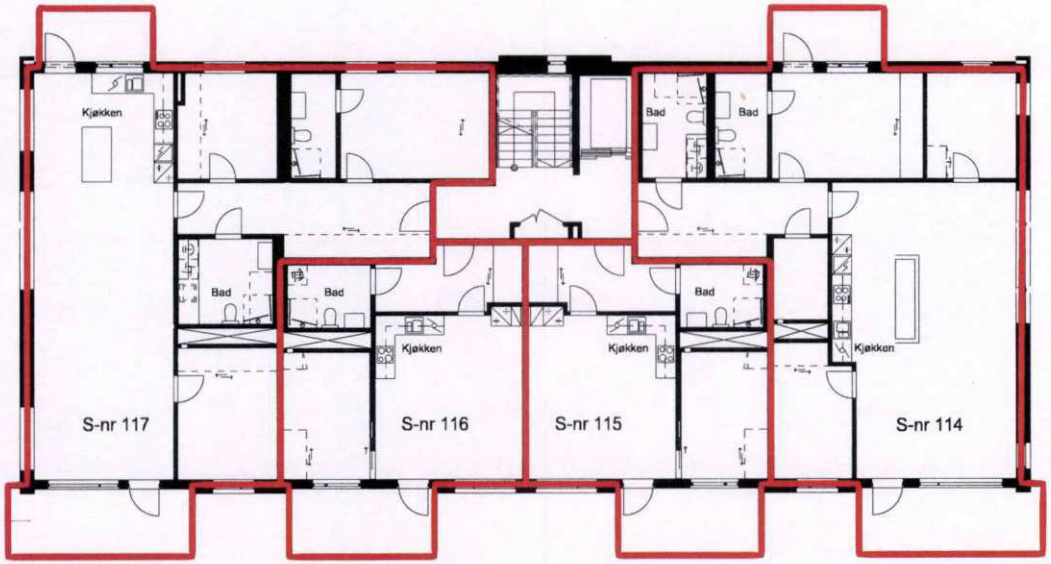
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
1. etasje

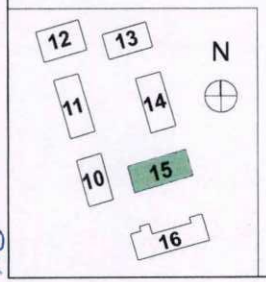
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 15
Rev: 00


S-nr 110
S-nr 111
S-nr 112
S-nr 113
Kjøkken
Bad
N
12
13
14
15
16
11
10
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
2. etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 15
Rev: 00

Side 33 av 38

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 15:02





JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter

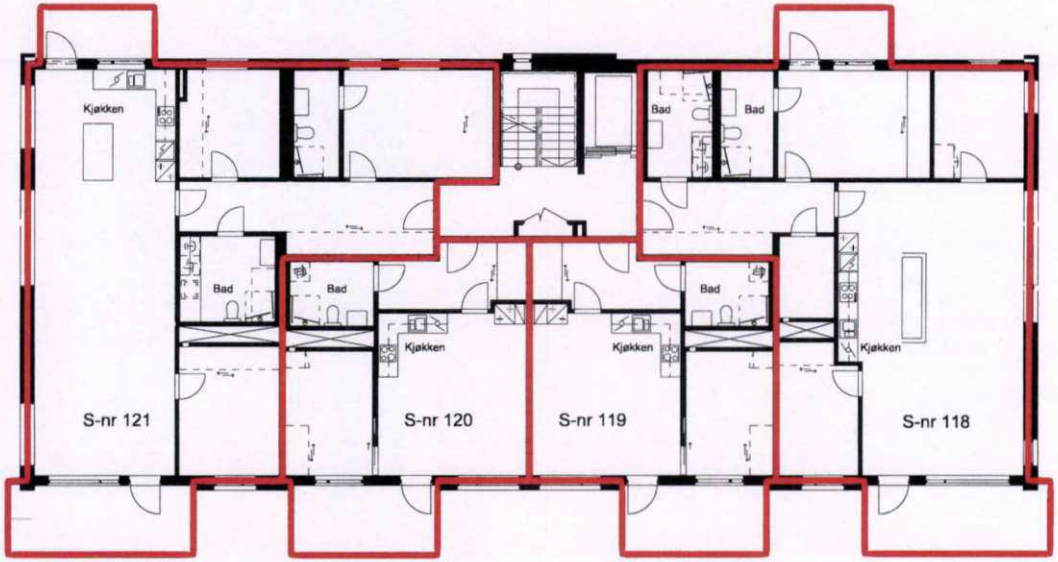
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

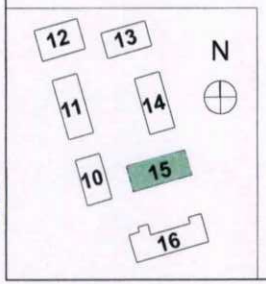
Tegnforklaring
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
3. etasje

Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 15
Rev:	00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 15:02





Side 35 av 38

JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter

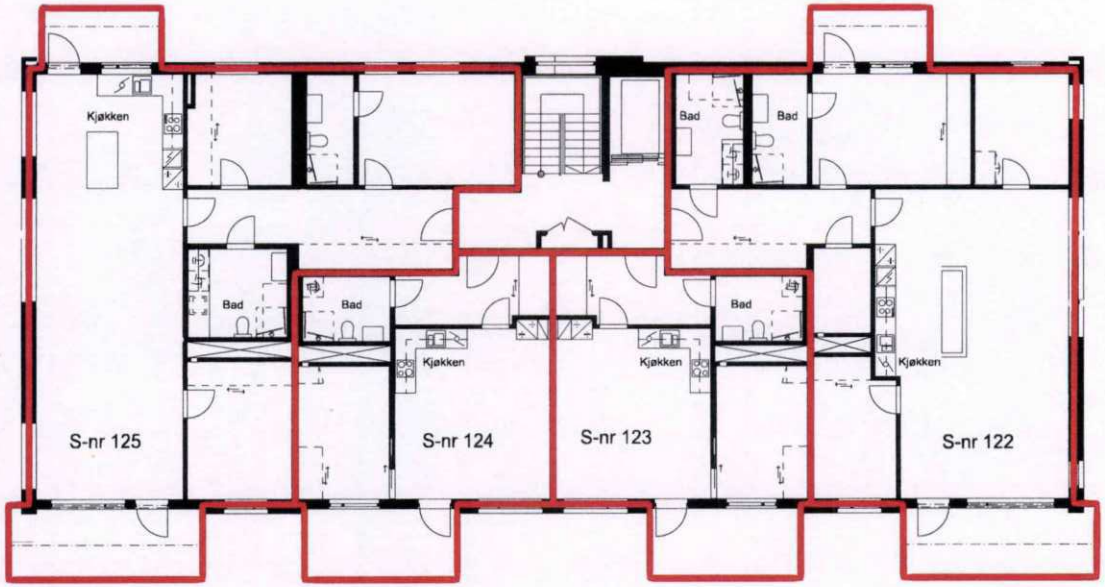
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

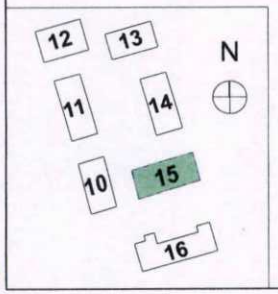
Tegnforklaring
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
4. etasje

Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 15
Rev:	00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 15:02





JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

Tegnforklaring

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
5. etasje

Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 15
Rev:	00


Dato: 25.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:250
Tegn nr:
Rev: 00
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
Garasje
Tegnforklaring
Bolig
Næring
Seksjonsgrense
Seksjonsnummer
Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
S-nr
TB-nr
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
TB-nr 129
S-nr 129
N
10
11
12
13
14
15
16

Side 37 av 38


Dato: 25.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:250
Tegn nr: 00
Rev:
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
Boder
Tegnforklaring
Bolig Næring
Seksjonsgrense
S-nr S-nr
Seksjonsnummer
TB-nr TB-nr
Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Muslads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
N
Side 38 av 38

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

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 Hansen

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 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

Doknr: 1197274 Tinglyst: 10.10.2019
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)

(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

og

JM Norge AS
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 32 og bnr. ~~282~~ 104 i Asker kommune, med eiendomsadresse: Satelittfaret 2
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 19/09-2019
Nettstasjon nr.: D0531

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr. 0.

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Oslo	Dato:	24.09.19

Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	MARTIN ASP
Foretaksnr./ personnr.:	JM NORGE AS
	orgnr. 829 350 122
Grunneier 2 signatur:	Egil Dahl
(Blokkbokst.):	EGIL DAHL
Foretaksnr./ personnr.:	JM NORGE AS
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

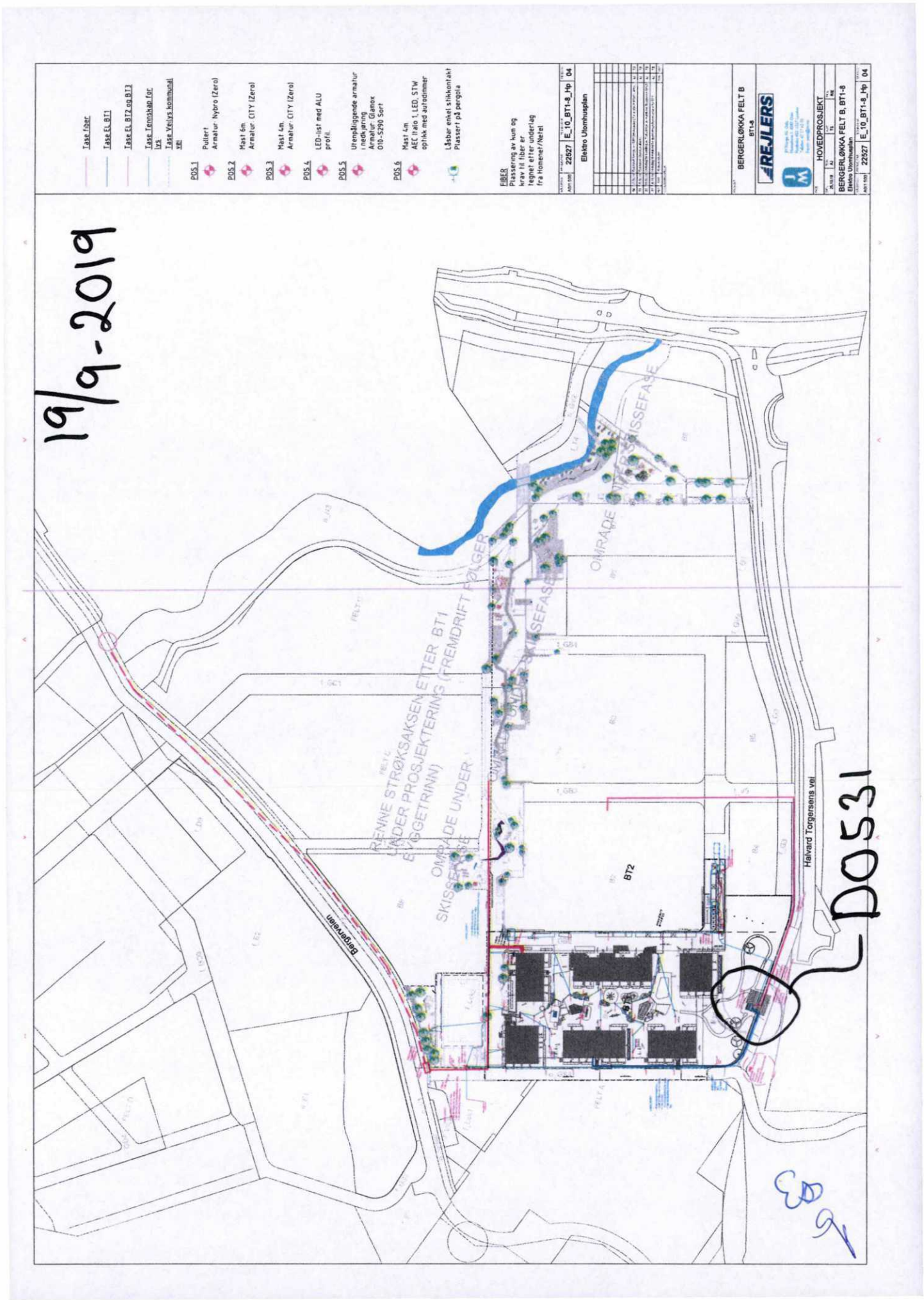
Sted:	Oslo	Dato:	7/10-19

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	Berit Letting
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	Knut Eyvind Aarud

EP


19/9-2019
D0531
Fase fiber
Fase El. BT1
Fase El. BT2 og BT3
Fase Trenskap for trx
Fase Veilys kommunal vei
POS 1 Pullert Armatur: Nybro (Zero)
POS 2 Mast 6m Armatur: CITY (Zero)
POS 3 Mast 4m Armatur: CITY (Zero)
POS 4 LED-list med ALU profil
POS 5 Utenpåliggende armatur i nedsenket ramme Armatur: Glamox O10-5290 Sort
POS 6 Mast 4m AEC Italo 1 LED, STW optikk med autodimmer
Låsbar enkel stikkontakt Plassert på pergola
FIBER Plassering av kum og krav til fiber er tegnet etter underlag fra Homenet/Nettel
Elektro Utomhusplan
BERGERLØKKA FELT B
BT1-8
REJLERS
HOVEDPROSJEKT
BERGERLØKKA FELT B, BT1-8
Elektro Utomhusplan
E_10_BT1-8_Hp
04
RENNE STRØKSAKSEN ETTER BT1 UNDER PROSJEKTERING (FREMDRIFT FØLGER BYGGETRINN)
OMRÅDE UNDER SKISSEFASE
BT2
Bergerveien
Halvard Torgersens vei

Kontroll og registrering av dokumenter

Vedlegg 2: Forsideark for dokumenter som skal skannes

TINGLYSINGEN

Kartverket

Etikett:

Doknr: 2878190 Tinglyst: 17.08.2020
STATENS KARTVERK

Denne forsiden tilhører dokument tinglyst på følgende registerenhet:

[ ] Knr. 3025 Gnr. 32 Bnr. 104 Fnr. Snr.

[ ] Org.nr. Andelsnr.

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt.
829350122
org.nr./~~fødselsnr~~.

ERKLÆRING HOVEDLEDNINGSANLEGG PÅ PRIVAT EIENDOM

Undertegnede, JM Norge AS som eier av eiendom/grunneier gnr. 32 bnr. 104 i Asker kommune, gir Asker kommune, (organisasjonsnummer: 920125298 MVA) tillatelse til å anlegge og ha liggende VA-ledninger på eiendom gnr. 32, bnr. 104 som vist på vedlagte kartskisser med tegningsnr. Z_40_H001_Kt og Z_40_H301_Kt.

Strøksaksen (i reguleringsplanen vist som f_GB1 og f_GB5) på gnr. 32 bnr. 104 skal driftes og vedlikeholdes av VB Drift AS. VB Drift AS eller den/de som til enhver tid har ansvar for drift og vedlikehold av ovennevnte arealer skal kontaktes dersom det skal utføres tiltak på hovedledningsanlegget her.

Gatetunene (i reguleringsplanen vist som f_GB2, f_GB3 og f_GB4) skal eies, driftes og vedlikeholdes av Bergerløkka Huseierforening. Bergerløkka Huseierforening eller den/de som til enhver tid har ansvar for drift og vedlikehold av ovennevnte arealer skal kontaktes dersom det skal utføres tiltak på hovedledningsanlegget her.

Tillatelsen innebærer følgende:

1. Kommunen gis rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av ovennevnte anlegg. Kommunen har fri adkomst til anlegget for personell og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging. Grunneier vil på forhånd bli varslet om arbeider på eiendommen.

2. Grunneier kan ikke bygge eller foreta tiltak i eller nær anlegget, eller benytte eiendommen på en slik måte at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging hindres, eller at ledningsanlegget kan utsettes for skade.

3. For hovedledning med rørdimensjon opp til 500 mm kreves en avstand på minimum **3,0 m.** mellom bebyggelse og hovedledning.

   Vedlagt VA plan, tegning nr. Z_40_H301_Kt viser også strekninger hvor avstandskravet etter avbøtende tiltak ble redusert til 1,0 m.

4. Det gjøres oppmerksom på at strøksaksen (jfr. Kart, markert området) er prosjektert som en flomvei. Grunneier plikter til å bidra aktivt med informasjon og dokumentasjon ovenfor ledningseier om utforming av overflaten i strøksaksen slik at flomveien ikke endres/påvirkes (negativt) /evt. Opprettholdes ved graving ifm arbeider på ledningsnettet.

5. Ved graving eller transport på eiendommen i forbindelse med senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering eller ombygging av anlegget, skal kommunen sette i stand berørt areal etter endt anleggsgjennomføring.

   Trær som vil måtte fjernes vil bli reetablert men med unge trær.

   Utemøblering og konstruksjoner som ikke lar seg fjerne uten å skade det vil ikke bli erstattet.

6. Skade påført eiendommen under ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal erstattes av kommunen (unntak se pkt. 4). I mangel av minnelig overenskomst, skal

erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn, jfr. Skjønnsprosessloven av 1. juni 1917 nr. 1 § 4.

7. Denne erklæring tinglyses på eiendom gnr. 32, bnr. 104. Asker kommune besørger og bekoster tinglysing. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Asker kommune.

Sted / dato: Lysaker 23/6-20
Eier av gnr. 32 bnr. 104
JM Norge AS

Org. nummer 829 350 122

.....
Personnavn (blokkbokstaver)

.....
Sign.

MARTIN ASP HANS T. LANDSVÆRK

Sted / dato: Lysaker 25/6-20

.....
Sign.
Bergerveien 12 AS

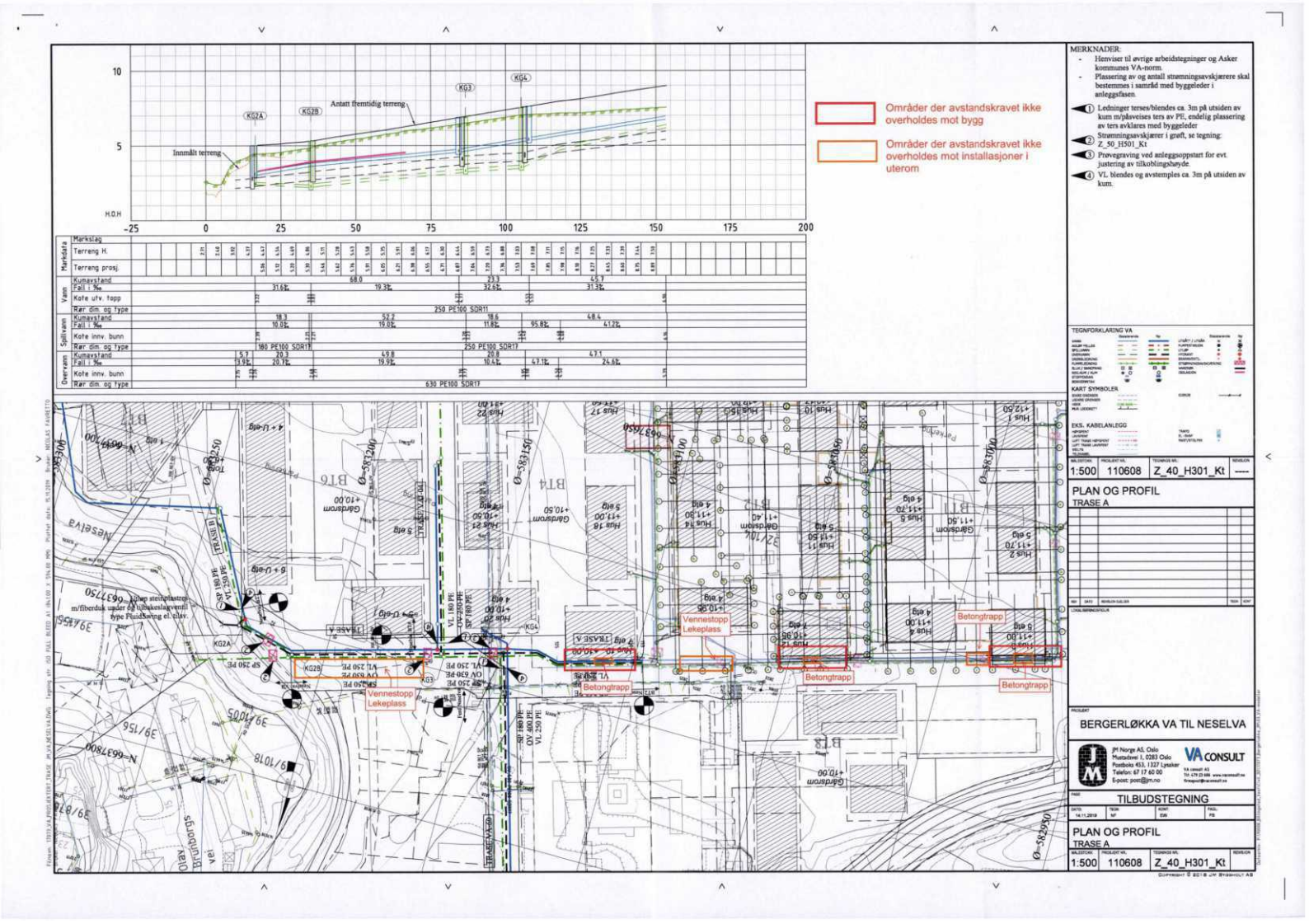
Sted / dato: 24/6-20

.....
Sign.
Sandekra AS

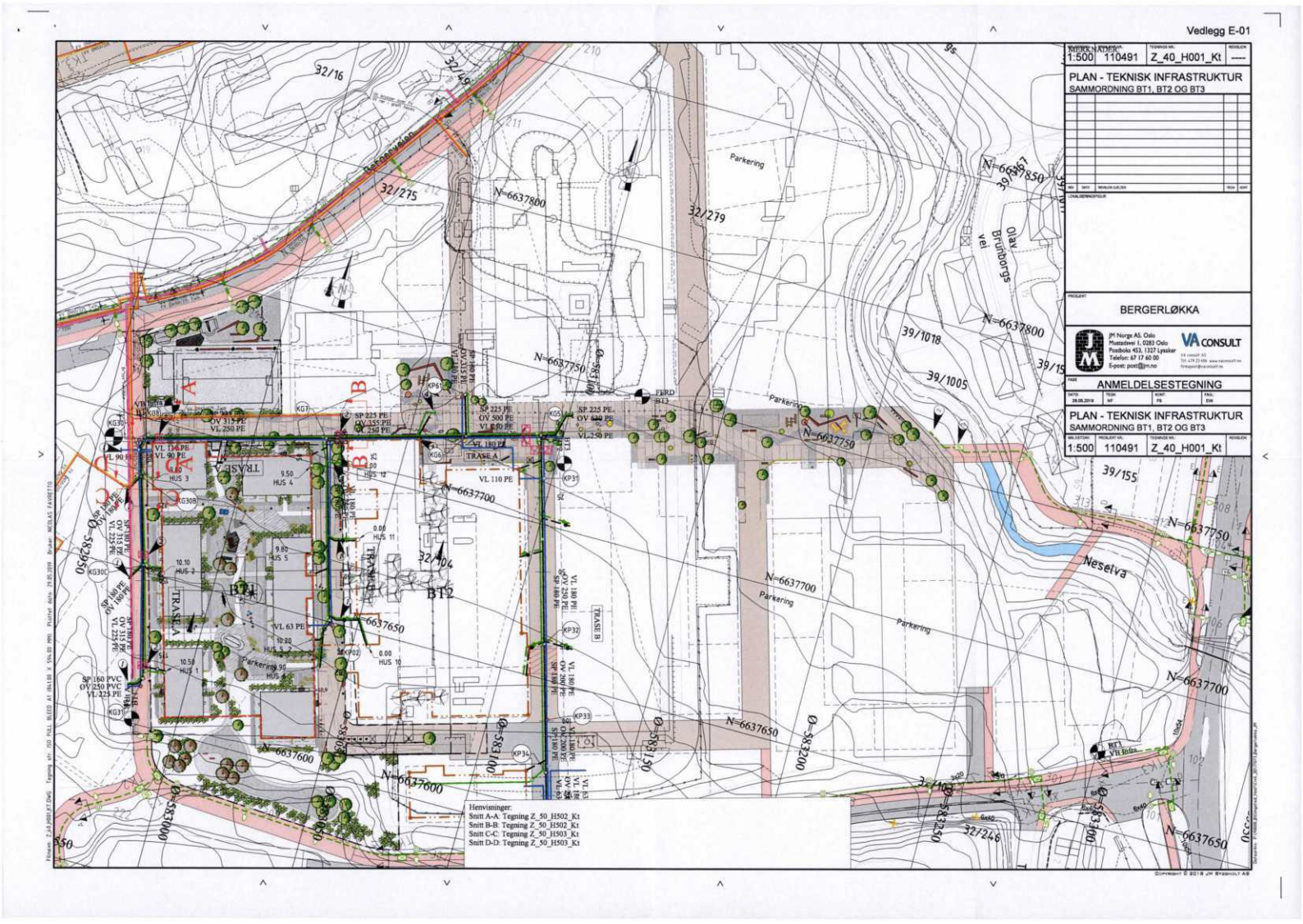
Sted / dato: 26/6-20

.....
Sign.
Bergerveien 24 AS

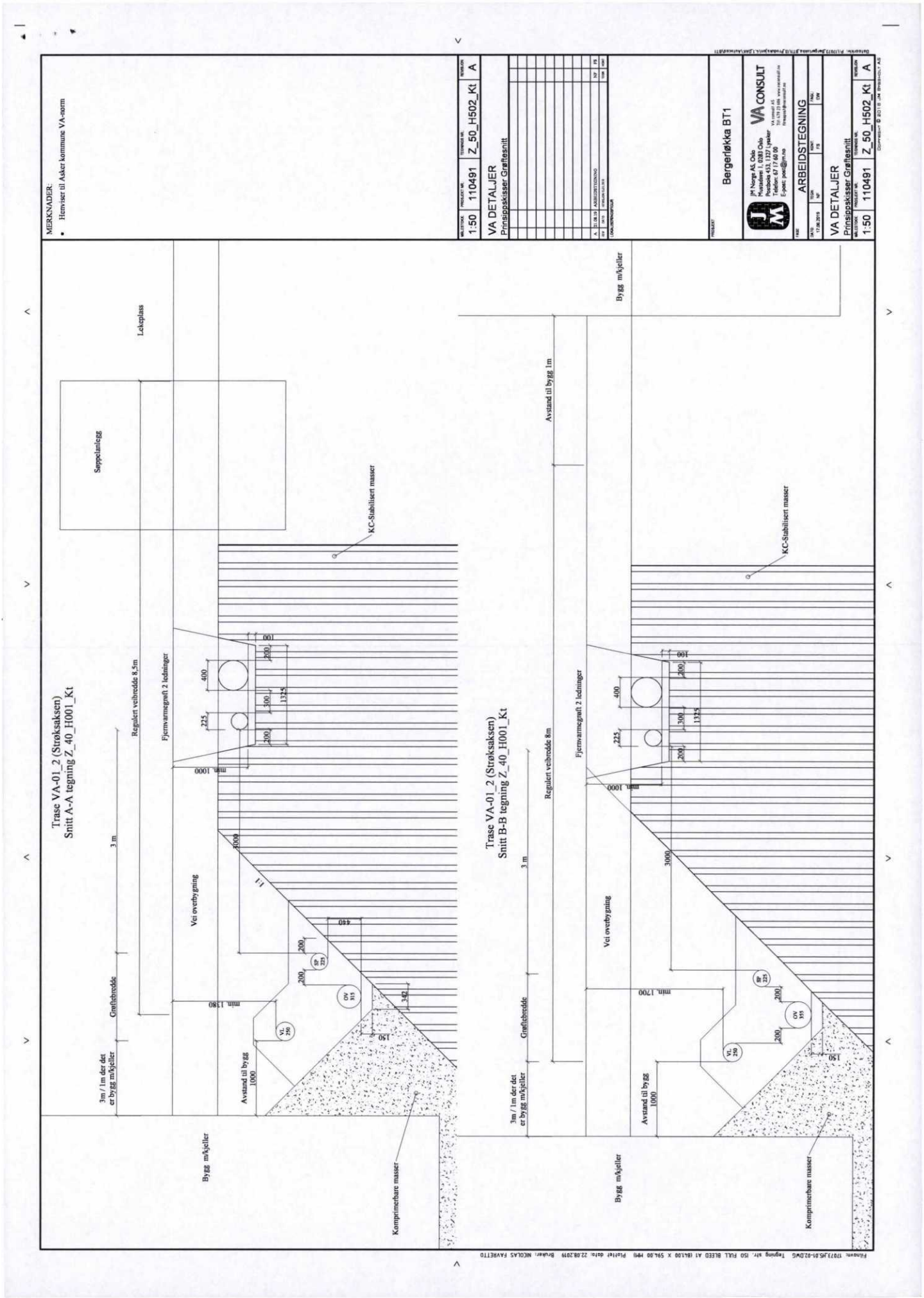
ANNE JOHNE HARALD THORSON


Områder der avstandskravet ikke overholdes mot bygg
Områder der avstandskravet ikke overholdes mot installasjoner i uterom
MERKNADER:
Henviser til øvrige arbeidstegninger og Asker kommunes VA-norm.
Plassering av og antall strømningsavskjærere skal bestemmes i samråd med byggeleder i anleggsfasen.
1 Ledninger terses/blendes ca. 3m på utsiden av kum m/påsveises ters av PE, endelig plassering av ters avklares med byggeleder
2 Strømningsavskjærer i grøft, se tegning: Z_50_H501_Kt
3 Prøvegraving ved anleggsoppstart for evt. justering av tilkoblingshøyde.
4 VL blendes og avstemples ca. 3m på utsiden av kum.
TEGNFORKLARING VA
KART SYMBOLER
EKS. KABELANLEGG
1:500 110608 Z_40_H301_Kt
PLAN OG PROFIL
TRASE A
BERGERLØKKA VA TIL NESELVA
JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1, 0250 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
VA CONSULT
TILBUDSTEGNING
14.11.2019
PLAN OG PROFIL
TRASE A
1:500 110608 Z_40_H301_Kt
Vennestopp Lekeplass
Betongtrapp
Neselva
Bergerløkkas vei

Vedlegg E-01


PLAN - TEKNISK INFRASTRUKTUR
SAMMORDNING BT1, BT2 OG BT3
1:500 110491 Z_40_H001_Kt
BERGERLØKKA
ANMELDELSESTEGNING
PLAN - TEKNISK INFRASTRUKTUR
SAMMORDNING BT1, BT2 OG BT3
1:500 110491 Z_40_H001_Kt
Henvisninger:
Snitt A-A: Tegning Z_50_H502_Kt
Snitt B-B: Tegning Z_50_H502_Kt
Snitt C-C: Tegning Z_50_H503_Kt
Snitt D-D: Tegning Z_50_H503_Kt
BT1
BT2
BT3
Neselva
Parkering
Olav Brunborgs vei


Tegnforklaring
Merknader:
Oversiktstegning kun som orientering-/feltoversikt. Alle mål og høyder må kontrolleres på stedet.
Områder som ikke er inkludert i byggetrinn BT1 og BT2 er kun vist som illustrasjon
1:500
2315
L_17_20_Pu
A
Bergerløkka
Oversiktsplan felt B
Bergerløkka BT2
Tilbudstegning
26.04.2019
OW
MN/EMM
JG
Bergerløkka
Oversiktsplan felt B
1:500
2315
L_17_20_Pu
A


MERKNADER:
• Henviser til Asker kommune VA-norm
Trase VA-01_2 (Strøksaksen)
Snitt A-A tegning Z_40_H001_Kt
Trase VA-01_2 (Strøksaksen)
Snitt B-B tegning Z_40_H001_Kt
Sandplanlegg
Lekeplass
Regulert veibredde 8,5m
Regulert veibredde 8m
Fjernvarmegrøft 2 ledninger
Vei overbygning
Grøftebredde
3m / 1m der det er bygg m/kjeller
Avstand til bygg 1m
Avstand til bygg 1000
Bygg m/kjeller
KC-Stabilisert masser
Komprimerbare masser
1:1
3 m
min. 1000
min. 1380
min. 1700
3000
1325
400
300
225
200
100
150
140
410
OV 315
VL 250
OV 355
VL 280
BP 225
VA CONSULT
JM Norge AS Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
ARBEIDSTEGNING
VA DETALJER
Prinsippskisser Grøftesnitt
Bergerløkka BT1
1:50
110491
Z_50_H502_Kt
A

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 23821 Tinglyst: 14.08.2002 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nåværende dokument kan tinglyses.
Oslo, 13/8-02

AKERSHUS EIENDOM AS

ODD KNUDSEN

TINGLYST
14 AUG. 2002
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR 23821

RIKTIG GJENPART BEKREFTES
Amund Medbø
Statsaut. eiendomsmegler

AVTALE

om

SERVITUTTER PÅ GNR 32 BNR 172, 173 og 104 I ASKER KOMMUNE

1. Den til enhver tid gjeldende hjemmelshaver av gnr 32 bnr 172, 173, 104 i Asker kommune samtykker i at den til enhver tid gjeldende hjemmelshaver til parsell gnr. 32.., bnr.274. i Asker kommune som er under fradeling (er fradelt) i henhold til kjøpekontrakt av 27./vii.. 2002 vedrørende forannevnte eiendom (Parsellen) gis rett til å opparbeide vei for bruk over gnr 32 bnr 172, 173, 104 slik at den dekker behovet for adkomst til Parsellen.

2. Den til enhver tid gjeldende hjemmelshaver av gnr 32 bnr 172, 173, 104 samtykker i at den til enhver tid gjeldende hjemmelshaver til Parsellen gis rett til å etablere nødvendige installasjoner over gnr 32 bnr 172, 173, 104 til fremføring av elektrisitet, kabler m.v. Retten omfatter også tilknytning til eksisterende anlegg på gnr 32 bnr 172, 173, 104 samt fremføringsrett fra dette.

3. Den til enhver tid gjeldende hjemmelshaver av gnr. 32 bnr. 172, 173, 104 samtykker i at den til enhver til gjeldende hjemmelshaver til Parsellen gis rett til å etablere nødvendige installasjoner over gnr. 32 bnr. 172, 173, 104 for Parsellens tilknytning til privat eller offentlig vann og kloakk. Retten omfatter også tilknytning til eksisterende anlegg på gnr. 32 bnr. 172, 173, 104 samt fremføringsrett fra dette.

4. Ovenstående rettigheter er kun bruksrettigheter og gjelder ved lovlig utvikling/utnyttelse av Parsellen. I den grad det er praktisk og økonomisk forsvarlig plikter eier av Parsellen å etablere de i pkt. 1-3 beskrevne anlegg på egen eiendom.

Alle kostnader med opparbeidelse, etablering, vedlikehold, samt nødvendig omlegging av eksisterende anlegg knyttet til de i pkt. 1-3 beskrevne rettigheter, skal dekkes av eier av Parsellen.

Ved behov skal eier av gnr. 32 bnr. 172, 173 og 104 gis rett til bruk av vei samt rett til tilknytning til eventuelle anlegg etablert overensstemmende med ovennevnte rettigheter. Eier av gnr. 32 bnr .172, 173 og 104 dekker selv kostnader forbundet med utøvelse av sin rett.

Lørenskog
~~Billingstad~~, den 27./vii.. 2002

ABB Holding AS org.nr. 911 374 285

KNUT HOGSNES
iflg. fullmakt

Bergerveien 12 KS

ANDREAS KORCHIK

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak:	18-142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD
Gnr.:	32 og 39
Kommune:	Asker
Saken gjelder:	Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett

Avsluttet ved jordskifteretten: 17.02.2021

Doknr: 1205907 Tinglyst: 12.03.2024
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Den 02.09.2019 avsa jordskifteretten dom med slik

slutning:

1. Grensen mellom gnr. 32 bnr. 1 og gnr. 32 bnr. 16 i Asker fastsettes i samsvar med jordskifterettens forslag av 27.05.19.
2. Sandekra AS skal sette opp gjerde i grensen i samsvar med bestemmelsene i reguleringsplanen.
3. Dommen settes til påanke straks.

Den 02.09.2019 avsa jordskifteretten jordskifteavgjørelse om merking og måling (grensebeskrivelse) for grensen mellom gnr. 32 bnr. 1 og gnr. 32 bnr. 16, jf. enighetsdom av 02.09.19.

Jordskifteavgjørelsen har slik:

Grensebeskrivelse
Grensepunktene er umerka punkt.

Grensepunktene er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, sone 32N

Nøyaktigheten er i henhold til standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0g, øst = 100g, sør = 200g og vest = 300g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grense 67
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 16

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
274	Umerket grensepunkt			6637793,53	582880,16
		363,34	88,35		
275	Umerket grensepunkt			6637867,63	582832,05
		395,34	21,22		
276	Umerket grensepunkt			6637888,79	582830,50
		58,25	21,89		
277	Umerket grensepunkt			6637902,14	582847,85
		361,98	14,97		
278	Umerket grensepunkt			6637914,52	582839,43

Fra punkt 5 går grensen videre til den treffer grensen mot gnr. 32 bnr. 18.

Jordskifteavgjørelsen har slik

slutning:

1. Grensebeskrivelse for grense nr. 67 fastsettes slik det framgår ovenfor.
2. Jordskifteavgjørelsen settes til påanke straks.

Den 07.02.2020 avsa jordskifteretten jordskifteavgjørelse med slike

Bruksordningsregler for arealer med felles bruk i jordskifteområdet

1. EIENDOMMER

Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 32 bnr. 274, gnr. 32 bnr. 276 (f_VA1) (felt A), gnr. 32 bnr. 104 og gnr. 32 bnr. 282 (felt B), gnr. 32 bnr. 279 (felt C), gnr. 32 bnr. 16 (felt D), gnr. 32 bnr. 49 (barnehagetomta E1), gnr. 32 bnr. 273 (kollen f_E2), gnr. 32 bnr. 15 (o_GV2), gnr. 32 bnr. 258 (o_TV4), gnr. 32 bnr. 275 (o_V1), gnr. 32 bnr. 254 (o_GS2), gnr. 32 bnr. 28 (f_Lek 1 og f_Lek2), gnr. 32 bnr. 102 (f_P1), gnr. 32 bnr 113 (f_GS7) og fremtidige eiendommer som fradeles disse.

2. ADKOMST

Eiendommene gnr. 32 bnr. 247, gnr. 32 bnr. 276 (f_VA1) (felt A), gnr. 32 bnr. 104 og gnr. 32 bnr. 282 (felt B), gnr. 32 bnr. 279 (felt C), gnr. 32 bnr. 16 (felt D), gnr. 32 bnr. 49 (barnehagetomta E1), gnr. 32 bnr. 273 (kollen f_E2) har adkomstrett fram til eiendommene

over gnr. 32 bnr. 275 (veg o_V1) i henhold til vedtatt reguleringsplan, utbyggingsavtale og rammetillatelse:

- Områdeplan for Vestre Billingstad 2014003, med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 30.01.2018 av Asker kommune
- Utbyggingsavtale, godkjent av Asker kommunestyre 30.01.2018 sak nr. 8
- Rammetillatelser

Ved motstrid mellom disse dokumentene skal siste dokument ha forrang foran et eldre dokument.

2.A MIDLERTIDIG ADKOMST

Midlertidig adkomst i anleggsperioden for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering, avfallshåndtering, samt midlertidig gang- og sykkelforbindelse løses iht. nevnte områdeplan, områdeplanbestemmelser, utbyggingsavtaler og rammetillatelser.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøy på adkomstveger, turveger og gang- og sykkelveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med ekstraordinært vedlikehold som følger av slik bruk.

All kjøring på veger nevnt i punkt 1 skal utøves på en aktsom måte.

3. PARKERINGSPLASS

Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil mm, samt handicapplasser i henhold til vedtatt områdereguleringsplan, utbyggingsavtale og rammetillatelse:

- Områdeplan for Vestre Billingstad 2014003, med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 30.01.2018 av Asker kommune
- Utbyggingsavtale, godkjent av Asker kommunestyre 30.01.2018 sak nr. 8
- Rammetillatelser

Ved motstrid mellom disse dokumentene skal siste dokument ha forrang foran et eldre dokument.

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøper og godkjent rammetillatelse.

Midlertidig parkeringsplasser på terrenget er etablerte gjennom privatrettslige avtaler.

4. BARNEHAGE

Det skal etableres en barnehage på gnr. 32 bnr. 49 (barnehagetomta E1)

Ansatte og brukere av gnr. 32 bnr. 49 (barnehagetomta E1) har rett til å benytte angitte parkeringsplasser innen gnr. 32 bnr. 102 (f_P1). Retten gjelder 50% av parkeringsplassene og i tidsrommet 07.00 – 17.00. Parkeringsplassene angis i samråd mellom felt A og VBInfra (senere VBDrift).

Allmenhetens rett til å benytte barnehagens parkeringsplasser på P1, etter barnehagens stengetid, skal også tinglyses på det aktuelle gårds- og bruksnummer, før delområde A og felt

E1 og E2 kan få brukstillatelse. Rettigheten kan kun slettes etter samtykke fra Asker kommune.

Dersom barnehagen endrer åpningstid, skal VBInfra (senere VBDrift) godkjenne endret tidsrom for bruk av parkeringsplassene.

Barnehagens uteområder inkluderer taket på den del av eiendommen gnr. 32 bnr. 49 der energisentralen er lokalisert. I tillegg til dette har barnehagens brukere rett til opphold på gnr. 32 bnr. 273 (kollen f_E2). Denne retten utelukker ikke allmennhetens rett til fri ferdsel.

Deler av uteoppholdsareal E2 kan brukes midlertidig som riggområde for delområdene C og D i anleggsperioden. Riggområdet skal legges til rivningstomter og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon og landskap, og tilbakeføres og opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

5. BIL- OG SYKKELDELING

Det etableres parkeringsplasser til bilpool ordning og eventuelt privat sykkelpool ordning i henhold til utbyggingsavtalen. Utbyggerne etablerer min 2 bilpool plasser pr. 100 boliger innenfor planområdet ved overlevering av de enkelte felt og inngår avtale med leverandør på vegne av VBInfra senere VBDrift.

Avtalen for bilpool og eventuelt sykkelpool forvaltes og finansieres av VBInfra senere VBDrift.

Bilpool leverandør har rett til parkering av biler og sykler innenfor planområde på plassering anvist av VBInfra senere VBDrift. Hvis parkering og tilhørende installasjoner flyttes skal grunneier holdes skadesløs.

VBDrift har rett til å kjøpe eller leie flere p-plasser til markedspris fra beboerne eller utbyggerne for å sikre nødvendig kapasitet for bilpoolen forutsatt at det er tilgjengelige plasser.

Avtalen for bilpool ordningen har en bindingsperiode på min. 5 år regnet fra tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for de enkelte byggetrinn.

6. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Felt A, B, C og D deler kostnader til drift og vedlikehold på følgende fellesområder:

- F_Lek1 og f_lek2
- Kollen f_E2
- Strøksaksene definert i reguleringsplanen f_GB1, f_GB5, f_GC1, f_GD1, f_GD2,
- Friområder: N1, N2, N3, N4 og N5
- Gang- og sykkelveg: f_GS6
- Parkeringsområde: f_P1
- Torg: f_T1, f_T2 og f_T3
- Gangveg: f_GV1, f_GV2 og f_GV3
- Andre: f_V6 og f_fortau.

Felt A, B, og C deler kostnader til drift og vedlikehold på følgende fellesområder:

- Overvannshåndtering fra jordet (gnr 32 bnr 1) langs felt A (gnr 32 bnr 274). I henhold til avtale om håndtering av overvann, dato signert av Skjulestad 21.02.2019.

Kostnader til drift og vedlikehold fordeles til sameiene etter eierbrøk for seksjonene med brukstillatelse.

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

Dersom en eller flere av næringsseksjonene ønsker utvidelse av avtale om drift og vedlikehold av tilliggende områder, bekostes dette av den aktuelle part.

7. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV- og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningsveier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds-reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspireres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

8. FJERNVARME

Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst til nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

9. VANN OG AVLØP

Eiendommene under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Brukshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoblingspunkt, med lik andel på hver.

10. ALLMENNHETEN

Allmennheten har rett til å ferdes på private gatetun, strøksaksene, gang- og sykkelveier, felles park- og grøntanlegg, felles uteoppholdsarealer, stier/turveier, nærmiljøanlegg, ballbaner, lekeplasser, barnehagens uteoppholdsareal etter barnehagens stengetid, naturområder og torg.

Områdeplan for Vestre Billingstad 2014003, med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 30.01.2018 av Asker kommune.

11. RETTIGHETER

Det enkelte felt har rett til å grave frem underjordiske konstruksjoner for vedlikehold og utbedringer av egne anlegg. Dette fordrer fullstendig tilbakestilling av arealet slik det var før tiltaket.

VBInfra vil inngå avtale med Asker kommune om rettigheter til fremtidig rehabilitering av offentlig hovedledningsanlegg i strøksakser og gatetun.

Og slike:

Grenser

Grensepunktene er umerkede punkt.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0g, øst = 100g, sør = 200g og vest = 300g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grensene er gjengitt på kart i målestokk: 1:700, som følger som vedlegg til denne avgjørelsen.

Grensebeskrivelse

Grense 1
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 274
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 102

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
18	Umerket grensepunkt			6637701,47	582891,06
		322,10	44,92		
289	Umerket grensepunkt			6637716,75	582848,82

Grense 2
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 274
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 254

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Umerket grensepunkt			6637574,80	582978,24
		66,42	8,34		
4	Umerket grensepunkt			6637579,00	582985,45
		Bue med radius 26,50 meter			
		(59,12	6,19)		
5	Umerket grensepunkt			6637582,71	582990,41
		Bue med radius 3,00 meter			
		(8,04	3,73)		
6	Umerket grensepunkt			6637586,41	582990,88
		Bue med radius 18,00 meter			
		(371,55	5,07)		
7	Umerket grensepunkt			6637590,98	582988,69
		380,84	5,94		
8	Umerket grensepunkt			6637596,65	582986,93
		382,14	84,65		
9	Umerket grensepunkt			6637677,99	582963,49

Grense 3
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 274
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 28

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
9	Umerket grensepunkt			6637677,99	582963,49
		322,52	8,89		
10	Umerket grensepunkt			6637681,07	582955,15
		222,50	1,99		
11	Umerket grensepunkt			6637679,20	582954,46
		322,54	22,64		
12	Umerket grensepunkt			6637687,05	582933,22
		22,80	2,00		
13	Umerket grensepunkt			6637688,92	582933,92
		322,57	31,50		
14	Umerket grensepunkt			6637699,85	582904,38

Grense 4
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 274
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
14	Umerket grensepunkt			6637699,85	582904,38
		Bue med radius 32,50 meter			
		(256,20	2,32)		
15	Umerket grensepunkt			6637698,38	582902,59
		322,50	5,00		
16	Umerket grensepunkt			6637700,11	582897,90
		250,39	1,17		
17	Umerket grensepunkt			6637699,29	582897,07
		322,15	6,39		
18	Umerket grensepunkt			6637701,47	582891,06

Grense 5
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 102
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
22	Umerket grensepunkt			6637719,84	582900,36
		318,99	6,09		
25	Umerket grensepunkt			6637721,63	582894,54
		Bue med radius 17,00 meter			
		(359,92	20,96)		
26	Umerket grensepunkt			6637738,57	582882,20
		2,18	4,96		
27	Umerket grensepunkt			6637743,53	582882,37

Grense 6
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 102
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
18	Umerket grensepunkt			6637701,47	582891,06
		Bue med radius 33,50 meter			
		(52,79	7,42)		
19	Umerket grensepunkt			6637706,48	582896,53
		Bue med radius 5,00 meter			
		(9,24	6,43)		
20	Umerket grensepunkt			6637712,84	582897,46
		368,69	4,59		
21	Umerket grensepunkt			6637716,89	582895,29
		66,45	5,87		
22	Umerket grensepunkt			6637719,84	582900,36

Grense 7
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 28
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 254

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
9	Umerket grensepunkt			6637677,99	582963,49
		382,08	46,84		
42	Umerket grensepunkt			6637722,99	582950,48
		Bue med radius 4,00 meter			
		(333,96	4,62)		
43	Umerket grensepunkt			6637725,34	582946,50

Grense 8
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 28
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 276

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43	Umerket grensepunkt			6637725,34	582946,50
		197,09	6,36		
44	Umerket grensepunkt			6637718,99	582946,79
		Bue med radius 4,00 meter			
		(232,05	4,17)		
45	Umerket grensepunkt			6637715,34	582944,78
		266,84	23,39		
46	Umerket grensepunkt			6637703,70	582924,49
		366,70	6,85		
47	Umerket grensepunkt			6637709,63	582921,07

Grense 9
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 28
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
47	Umerket grensepunkt			6637709,63	582921,07
		267,19	15,16		
48	Umerket grensepunkt			6637702,16	582907,88
		Bue med radius 32,50 meter			
		(262,88	4,19)		
14	Umerket grensepunkt			6637699,85	582904,38

Grense 11
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 254
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 28

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
57	Umerket grensepunkt			6637701,37	582963,00
		382,15	24,03		
58	Umerket grensepunkt			6637724,46	582956,35

Grense 12
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 28

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
58	Umerket grensepunkt			6637724,46	582956,35
		82,33	45,62		
60	Umerket grensepunkt			6637736,96	583000,22
		182,29	23,99		
61	Umerket grensepunkt			6637713,89	583006,81
		282,28	45,56		
57	Umerket grensepunkt			6637701,37	582963,00

Grense 13
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 254
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
50	Umerket grensepunkt			6637693,24	582965,34
		382,16	8,46		
57	Umerket grensepunkt			6637701,37	582963,00

Grense 14
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 254

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
49	Umerket grensepunkt			6637600,43	582992,07
		181,12	7,91		
62	Umerket grensepunkt			6637592,87	582994,38
		Bue med radius 12,00 meter			
		(142,33	13,65)		
64	Umerket grensepunkt			6637584,45	583005,12
		103,83	63,91		
65	Umerket grensepunkt			6637580,61	583068,91

Grense 15
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 254

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
65	Umerket grensepunkt			6637580,61	583068,91
		205,94	6,01		
66	Umerket grensepunkt			6637574,63	583068,35
		303,87	9,56		
67	Umerket grensepunkt			6637575,21	583058,81

Grense 17
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 174
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
179	Umerket grensepunkt			6637594,79	583125,89
		382,29	6,73		
178	Umerket grensepunkt			6637601,27	583124,04

Grense 18
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
186	Umerket grensepunkt			6637636,94	583193,93
		182,31	9,37		
187	Umerket grensepunkt			6637627,93	583196,50

Grense 19
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
193	Umerket grensepunkt			6637662,55	583258,33
		182,37	7,95		
194	Umerket grensepunkt			6637654,90	583260,50

Grense 20
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 174
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
74	Umerket grensepunkt			6637574,03	583052,15
		88,86	6,76		
67	Umerket grensepunkt			6637575,21	583058,81

Grense 22
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 16
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
76	Umerket grensepunkt			6637790,55	582882,12
		63,34	25,70		
77	Umerket grensepunkt			6637804,55	582903,68
		Bue med radius 2,00 meter			
		(39,90	1,43)		
78	Umerket grensepunkt			6637805,71	582904,52
		162,73	6,62		
79	Umerket grensepunkt			6637800,19	582908,18

Grense 23
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 113
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
86	Umerket grensepunkt			6637723,22	582920,21
		292,06	6,29		
84	Umerket grensepunkt			6637722,44	582913,97
		318,07	18,51		
83	Umerket grensepunkt			6637727,62	582896,21
		Bue med radius 11,00 meter			
		(360,07	13,49)		
82	Umerket grensepunkt			6637738,54	582888,29
		2,07	45,64		
81	Umerket grensepunkt			6637784,16	582889,77
		Bue med radius 8,00 meter			
		(32,71	7,41)		
80	Umerket grensepunkt			6637790,61	582893,41
		63,35	17,60		
79	Umerket grensepunkt			6637800,19	582908,18

Grense 24
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 275
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
86	Umerket grensepunkt			6637723,22	582920,21
		167,35	2,00		
87	Umerket grensepunkt			6637721,48	582921,19
		267,09	10,93		
88	Umerket grensepunkt			6637716,08	582911,69
		Bue med radius 8,00 meter			
		(316,85	11,24)		
89	Umerket grensepunkt			6637719,02	582900,84
		366,28	0,95		
22	Umerket grensepunkt			6637719,84	582900,36

Grense 25
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 16
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
79	Umerket grensepunkt			6637800,19	582908,18
		63,33	45,07		
90	Umerket grensepunkt			6637824,74	582945,97

Grense 26
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 273
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
90	Umerket grensepunkt			6637824,74	582945,97
		172,12	64,08		
91	Umerket grensepunkt			6637766,70	582973,15
		115,26	11,45		
92	Umerket grensepunkt			6637763,98	582984,27

Grense 27
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 275
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
92	Umerket grensepunkt			6637763,98	582984,27
		Bue med radius 90,00 meter			
		(257,79	26,47)		
95	Umerket grensepunkt			6637747,69	582963,41
		267,19	49,65		
86	Umerket grensepunkt			6637723,22	582920,21

Grense 28
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 16
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 273

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
90	Umerket grensepunkt			6637824,74	582945,97
		63,33	55,76		
96	Umerket grensepunkt			6637855,11	582992,74
		37,43	9,19		
97	Umerket grensepunkt			6637862,76	582997,84
		137,05	24,85		
98	Umerket grensepunkt			6637849,10	583018,60
		36,09	28,06		
99	Umerket grensepunkt			6637872,77	583033,67
		36,51	26,46		
102	Umerket grensepunkt			6637895,00	583048,03
		136,78	20,78		
106	Umerket grensepunkt			6637883,65	583065,44

Grense 29
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 275
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 273

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
106	Umerket grensepunkt			6637883,65	583065,44
		Bue med radius 394,50 meter			
		(231,53	28,13)		
108	Umerket grensepunkt			6637858,90	583052,07
		268,64	1,54		
109	Umerket grensepunkt			6637858,17	583050,71
		236,27	25,73		
285	Umerket grensepunkt			6637836,50	583036,83
		238,65	8,89		
110	Umerket grensepunkt			6637829,20	583031,76
		203,41	1,50		
111	Umerket grensepunkt			6637827,70	583031,68
		240,11	67,73		
112	Umerket grensepunkt			6637772,97	582991,77
		Bue med radius 90,00 meter			
		(244,25	11,71)		
92	Umerket grensepunkt			6637763,98	582984,27

Grense 30
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 16
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
106	Umerket grensepunkt			6637883,65	583065,44
		136,81	1,99		
113	Umerket grensepunkt			6637882,56	583067,11
		28,56	10,08		
114	Umerket grensepunkt			6637891,64	583071,48
		27,14	26,92		
116	Umerket grensepunkt			6637916,15	583082,61
		Bue med radius 33,00 meter			
		(41,05	11,15)		
117	Umerket grensepunkt			6637925,06	583089,31
		51,79	12,50		
118	Umerket grensepunkt			6637933,65	583098,40

Grense 32
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
119	Umerket grensepunkt			6637923,05	583103,18
		251,73	8,96		
120	Umerket grensepunkt			6637916,89	583096,67
		Bue med radius 21,00 meter			
		(238,77	8,40)		
142	Umerket grensepunkt			6637910,00	583091,86

Grense 33
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 279
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
142	Umerket grensepunkt			6637910,00	583091,86
		227,01	27,36		
125	Umerket grensepunkt			6637885,06	583080,60
		229,05	9,76		
126	Umerket grensepunkt			6637876,30	583076,30
		134,98	1,51		
127	Umerket grensepunkt			6637875,51	583077,59
		Bue med radius 445,50 meter			
		(234,64	64,90)		
130	Umerket grensepunkt			6637819,98	583043,99
		240,20	0,83		
131	Umerket grensepunkt			6637819,31	583043,50
		382,33	1,93		
132	Umerket grensepunkt			6637821,17	583042,97
		239,87	6,17		
174	Umerket grensepunkt			6637816,17	583039,36

Grense 34
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
174	Umerket grensepunkt			6637816,17	583039,36
		239,87	2,98		
133	Umerket grensepunkt			6637813,76	583037,61
		182,38	1,90		
134	Umerket grensepunkt			6637811,93	583038,13
		240,11	58,78		
135	Umerket grensepunkt			6637764,44	583003,50
		Bue med radius 104,50 meter			
		(253,64	44,12)		
140	Umerket grensepunkt			6637735,08	582970,57
		267,21	16,69		
141	Umerket grensepunkt			6637726,86	582956,05

Grense 35
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 254
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
58	Umerket grensepunkt			6637724,46	582956,35
		382,16	0,69		
143	Umerket grensepunkt			6637725,12	582956,16
		Bue med radius 4,00 meter			
		(395,98	1,74)		
141	Umerket grensepunkt			6637726,86	582956,05

Grense 36
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 254
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
141	Umerket grensepunkt			6637726,86	582956,05
		Bue med radius 4,00 meter			
		(38,76	3,46)		
142	Umerket grensepunkt			6637729,70	582958,03
		270,42	4,17		
288	Umerket grensepunkt			6637727,83	582954,30
		280,33	8,19		
43	Umerket grensepunkt			6637725,34	582946,50

Grense 38
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 258

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
144	Umerket grensepunkt			6637906,08	583097,74
		137,32	3,04		
145	Umerket grensepunkt			6637904,40	583100,27
		Bue med radius 2,00 meter			
		(122,92	0,91)		
146	Umerket grensepunkt			6637904,08	583101,12
		108,26	14,06		
147	Umerket grensepunkt			6637902,26	583115,06
		Bue med radius 6,00 meter			
		(142,58	6,14)		
150	Umerket grensepunkt			6637898,45	583119,88
		Bue med radius 37,50 meter			
		(154,15	25,96)		
151	Umerket grensepunkt			6637878,94	583137,00
		131,55	35,07		
152	Umerket grensepunkt			6637862,26	583167,85
		Bue med radius 38,00 meter			
		(154,60	28,19)		
153	Umerket grensepunkt			6637840,94	583186,29
		Bue med radius 24,50 meter			
		(195,29	12,45)		
154	Umerket grensepunkt			6637828,52	583187,21
		211,74	19,03		
155	Umerket grensepunkt			6637809,81	583183,72
		Bue med radius 47,50 meter			
		(185,25	33,92)		
156	Umerket grensepunkt			6637776,80	583191,51
		Bue med radius 35,50 meter			
		(150,52	12,89)		
157	Umerket grensepunkt			6637767,61	583200,55

Grense 39
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 279
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 258

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
158	Umerket grensepunkt			6637766,57	583196,93
		Bue med radius 38,50 meter			
		(352,13	11,22)		
159	Umerket grensepunkt			6637774,77	583189,26
		Bue med radius 50,50 meter			
		(385,03	36,52)		
160	Umerket grensepunkt			6637810,28	583180,75
		11,76	19,12		
161	Umerket grensepunkt			6637829,07	583184,26
		Bue med radius 21,50 meter			
		(395,27	10,92)		
162	Umerket grensepunkt			6637839,96	583183,45
		Bue med radius 35,00 meter			
		(354,60	25,98)		
163	Umerket grensepunkt			6637859,61	583166,45
		331,55	35,09		
164	Umerket grensepunkt			6637876,30	583135,58
		Bue med radius 40,50 meter			
		(354,14	28,05)		
165	Umerket grensepunkt			6637897,38	583117,08
		Bue med radius 3,00 meter			
		(342,50	3,07)		
166	Umerket grensepunkt			6637899,28	583114,67
		308,34	19,21		
167	Umerket grensepunkt			6637901,79	583095,62
		29,16	4,79		
144	Umerket grensepunkt			6637906,08	583097,74

Grense 40
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 279
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
144	Umerket grensepunkt			6637906,08	583097,74
		337,42	7,06		
142	Umerket grensepunkt			6637910,00	583091,86

Grense 41
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 279

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
284	Umerket grensepunkt			6637809,94	583041,15
		382,16	6,49		
174	Umerket grensepunkt			6637816,17	583039,36

Grense 42
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
65	Umerket grensepunkt			6637580,61	583068,91
		Bue med radius 36,50 meter			
		(93,75	11,53)		
175	Umerket grensepunkt			6637581,74	583080,38
		83,64	2,67		
176	Umerket grensepunkt			6637582,42	583082,97

Grense 43
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
176	Umerket grensepunkt			6637582,42	583082,97
		382,19	7,75		
177	Umerket grensepunkt			6637589,87	583080,83

Grense 44
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
179	Umerket grensepunkt			6637594,79	583125,89
		182,46	1,51		
180	Umerket grensepunkt			6637593,34	583126,30
		82,16	9,00		
181	Umerket grensepunkt			6637595,83	583134,95
		382,46	1,51		
182	Umerket grensepunkt			6637597,28	583134,54

Grense 45
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
182	Umerket grensepunkt			6637597,28	583134,54
		382,28	6,94		
183	Umerket grensepunkt			6637603,95	583132,63

Grense 46
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
187	Umerket grensepunkt			6637627,93	583196,50
		182,40	1,54		
188	Umerket grensepunkt			6637626,45	583196,92
		68,08	3,08		
189	Umerket grensepunkt			6637627,93	583199,62
		382,40	1,54		
190	Umerket grensepunkt			6637629,41	583199,20

Grense 47
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
190	Umerket grensepunkt			6637629,41	583199,20
		382,24	9,33		
191	Umerket grensepunkt			6637638,38	583196,63

Grense 48
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
194	Umerket grensepunkt			6637654,90	583260,50
		182,35	1,50		
195	Umerket grensepunkt			6637653,46	583260,91
		78,70	8,84		
196	Umerket grensepunkt			6637656,36	583269,26
		382,31	1,50		
197	Umerket grensepunkt			6637657,80	583268,85
		Bue med radius 144,00 meter			
		(74,26	21,86)		
198	Umerket grensepunkt			6637666,41	583288,95
		69,39	13,93		
199	Umerket grensepunkt			6637672,85	583301,30
		72,35	4,11		
200	Umerket grensepunkt			6637674,58	583305,03
		4,86	4,72		
201	Umerket grensepunkt			6637679,29	583305,39

Grense 49
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
206	Umerket grensepunkt			6637711,14	583320,19
		390,71	7,43		
207	Umerket grensepunkt			6637718,49	583319,11

Grense 50
Eiendom til venstre: Gnr. 39 bnr. 155
Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
207	Umerket grensepunkt			6637718,49	583319,11
		390,71	8,11		
208	Umerket grensepunkt			6637726,52	583317,93
		Bue med radius 28,00 meter			
		(384,73	7,58)		
209	Umerket grensepunkt			6637733,88	583316,13
		376,14	9,07		
210	Umerket grensepunkt			6637742,32	583312,81

Grense 52
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
210	Umerket grensepunkt			6637742,32	583312,81
		Bue med radius 9,00 meter			
		(105,69	2,24)		
211	Umerket grensepunkt			6637742,12	583315,04
		376,45	6,97		
212	Umerket grensepunkt			6637748,62	583312,52
		317,09	2,38		
213	Umerket grensepunkt			6637749,25	583310,23

Grense 53
Eiendom til venstre: Gnr. 39 bnr. 155
Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
213	Umerket grensepunkt			6637749,25	583310,23
		Bue med radius 26,50 meter			
		(387,84	4,63)		
214	Umerket grensepunkt			6637753,80	583309,35
		393,42	32,28		
215	Umerket grensepunkt			6637785,91	583306,02
		Bue med radius 26,00 meter			
		(399,04	4,65)		
216	Umerket grensepunkt			6637790,56	583305,95
		4,52	10,01		
217	Umerket grensepunkt			6637800,54	583306,66
		Bue med radius 27,00 meter			
		(398,89	4,01)		
218	Umerket grensepunkt			6637804,55	583306,59
		393,45	11,88		
219	Umerket grensepunkt			6637816,37	583305,37
		Bue med radius 10,00 meter			
		(13,08	6,08)		
220	Umerket grensepunkt			6637822,32	583306,61
		31,92	5,33		
221	Umerket grensepunkt			6637826,99	583309,17

Grense 54
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
213	Umerket grensepunkt			6637749,25	583310,23
		317,09	10,61		
222	Umerket grensepunkt			6637752,06	583300,00
		Bue med radius 26,00 meter			
		(305,96	9,04)		
223	Umerket grensepunkt			6637752,91	583291,00
		294,81	19,48		
224	Umerket grensepunkt			6637751,32	583271,58
		Bue med radius 13,00 meter			
		(323,91	11,45)		
225	Umerket grensepunkt			6637755,52	583260,93
		352,89	15,10		
226	Umerket grensepunkt			6637766,67	583250,75
		Bue med radius 3,00 meter			
		(317,55	3,16)		
227	Umerket grensepunkt			6637767,53	583247,71
		282,31	12,83		
228	Umerket grensepunkt			6637764,01	583235,37

Grense 55
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
228	Umerket grensepunkt			6637764,01	583235,37
		282,17	12,59		
229	Umerket grensepunkt			6637760,53	583223,27
		133,31	5,48		
230	Umerket grensepunkt			6637757,79	583228,02
		182,45	2,06		
231	Umerket grensepunkt			6637755,81	583228,58
		82,24	12,20		
232	Umerket grensepunkt			6637759,17	583240,31

Grense 56
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
232	Umerket grensepunkt			6637759,17	583240,31
		82,24	6,94		
233	Umerket grensepunkt			6637761,08	583246,98
		Bue med radius 1,00 meter			
		(117,80	1,05)		
234	Umerket grensepunkt			6637760,79	583247,99
		152,89	12,62		
235	Umerket grensepunkt			6637751,47	583256,50
		Bue med radius 19,00 meter			
		(123,88	16,73)		
236	Umerket grensepunkt			6637745,34	583272,07
		94,79	7,81		
237	Umerket grensepunkt			6637745,98	583279,85

Grense 57
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
237	Umerket grensepunkt			6637745,98	583279,85
		94,78	3,32		
238	Umerket grensepunkt			6637746,25	583283,16

Grense 58
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
238	Umerket grensepunkt			6637746,25	583283,16
		94,85	8,36		
239	Umerket grensepunkt			6637746,93	583291,49
		Bue med radius 20,00 meter			
		(105,99	6,96)		
240	Umerket grensepunkt			6637746,27	583298,42
		117,06	14,92		
210	Umerket grensepunkt			6637742,32	583312,81

Grense 59
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
244	Umerket grensepunkt			6637739,29	583280,54
		22,94	7,44		
238	Umerket grensepunkt			6637746,25	583283,16

Grense 60
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
237	Umerket grensepunkt			6637745,98	583279,85
		222,81	8,02		
245	Umerket grensepunkt			6637738,47	583277,04

Grense 61
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 239

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
74	Umerket grensepunkt			6637574,03	583052,15
		190,20	10,10		
250	Umerket grensepunkt			6637564,05	583053,70
		90,11	1,80		
251	Umerket grensepunkt			6637564,33	583055,48
		Bue med radius 6,75 meter			
		(140,76	9,64)		
252	Umerket grensepunkt			6637558,57	583063,22
		191,39	2,33		
253	Umerket grensepunkt			6637556,26	583063,53
		91,44	7,68		
254	Umerket grensepunkt			6637557,29	583071,14

Grense 62
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 120

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
254	Umerket grensepunkt			6637557,29	583071,14
		50,85	12,79		
255	Umerket grensepunkt			6637566,21	583080,30
		380,90	3,62		
256	Umerket grensepunkt			6637569,67	583079,23
		Bue med radius 100,00 meter			
		(84,51	7,70)		
257	Umerket grensepunkt			6637571,52	583086,70
		82,12	4,94		
258	Umerket grensepunkt			6637572,89	583091,45
		250,83	5,92		
259	Umerket grensepunkt			6637568,76	583087,21

Grense 63
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 239
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 120

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
259	Umerket grensepunkt			6637568,76	583087,21
		250,83	19,51		
260	Umerket grensepunkt			6637555,14	583073,23
		350,90	3,00		
254	Umerket grensepunkt			6637557,29	583071,14

Grense 64
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 239

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
259	Umerket grensepunkt			6637568,76	583087,21
		Bue med radius 617,50 meter			
		(82,75	59,20)		
262	Umerket grensepunkt			6637584,60	583144,25
		76,64	14,11		
263	Umerket grensepunkt			6637589,66	583157,42
		80,18	6,05		
264	Umerket grensepunkt			6637591,52	583163,18
		72,32	5,28		
265	Umerket grensepunkt			6637593,74	583167,97
		64,55	12,45		
266	Umerket grensepunkt			6637600,32	583178,54
		59,20	6,87		
267	Umerket grensepunkt			6637604,43	583184,05
		63,76	9,79		
268	Umerket grensepunkt			6637609,71	583192,30

Grense 66
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 246

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
272	Umerket grensepunkt			6637638,05	583261,56
		86,00	16,34		
273	Umerket grensepunkt			6637641,62	583277,51

Grense 67
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 16

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
274	Umerket grensepunkt			6637793,53	582880,16
		363,34	88,35		
275	Umerket grensepunkt			6637867,63	582832,05
		395,34	21,22		
276	Umerket grensepunkt			6637888,79	582830,50
		58,25	21,89		
277	Umerket grensepunkt			6637902,14	582847,85
		361,98	14,97		
278	Umerket grensepunkt			6637914,52	582839,43

Grense 68
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 276
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43	Umerket grensepunkt			6637725,34	582946,50
		279,78	0,77		
49	Umerket grensepunkt			6637725,10	582945,77
		Bue med radius 10,00 meter			
		(273,82	2,05)		
50	Umerket grensepunkt			6637724,28	582943,89
		267,27	3,19		
51	Umerket grensepunkt			6637722,71	582941,11
		196,97	1,68		
52	Umerket grensepunkt			6637721,03	582941,19
		267,18	23,13		
47	Umerket grensepunkt			6637709,63	582921,07

Grense 69
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 174
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
176	Umerket grensepunkt			6637582,42	583082,97
		82,14	44,67		
179	Umerket grensepunkt			6637594,79	583125,89

Grense 70
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
182	Umerket grensepunkt			6637597,28	583134,54
		82,14	19,28		
279	Umerket grensepunkt			6637602,62	583153,07
		Bue med radius 46,50 meter			
		(71,26	15,79)		
280	Umerket grensepunkt			6637609,51	583167,28
		61,00	2,69		
281	Umerket grensepunkt			6637611,06	583169,48
		Bue med radius 302,50 meter			
		(64,08	28,26)		
282	Umerket grensepunkt			6637626,17	583193,36
		67,48	3,60		
187	Umerket grensepunkt			6637627,93	583196,50

Grense 71
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 174
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
190	Umerket grensepunkt			6637629,41	583199,20
		Bue med radius 304,50 meter			
		(73,56	48,82)		
283	Umerket grensepunkt			6637649,11	583243,87
		78,66	17,61		
194	Umerket grensepunkt			6637654,90	583260,50

Grense 72
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
205	Umerket grensepunkt			6637711,14	583319,29
		100,00	0,90		
206	Umerket grensepunkt			6637711,14	583320,19

Grense 73
Eiendom til venstre: Gnr. 100 bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 32 Bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
290	Umerket grensepunkt			6637684,87	583318,70
		163,47	8,58		
291	Umerket grensepunkt			6637677,67	583323,36
		52,08	2,70		
292	Umerket grensepunkt			6637679,51	583325,32

Jordskifteavgjørelsen har slik

slutning

1. Ny eiendomsutforming fastsettes slik det framgår av grensebeskrivelsen ovenfor og jordskiftekartet som følger vedlagt.
2. Bruksordningsregler fastsettes slik det framgår ovenfor.

Rett utdrag

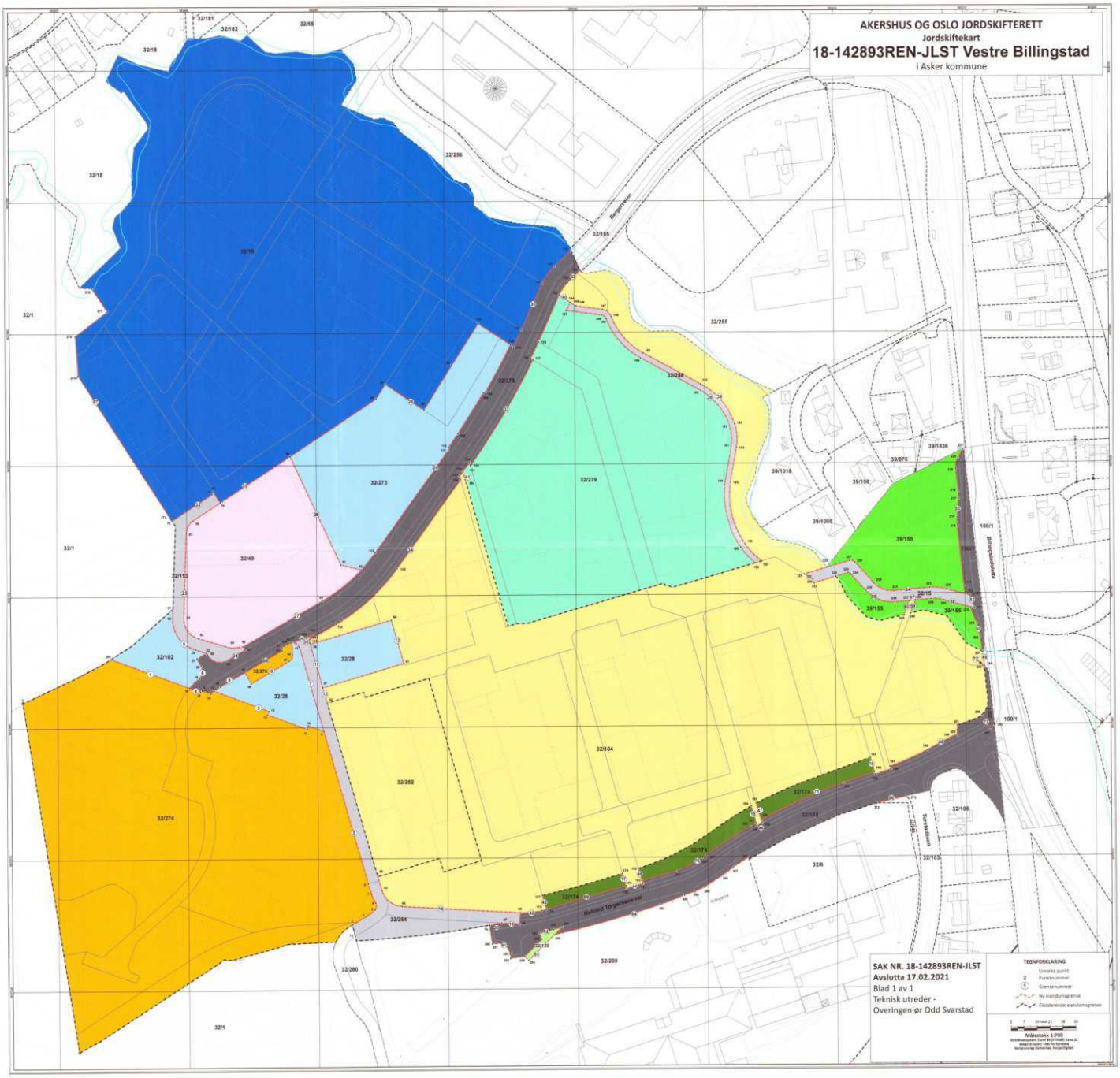
Desirée Grytbak

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Asker (3203)	32	1		
Asker (3203)	32	15		
Asker (3203)	32	16		
Asker (3203)	32	28		
Asker (3203)	32	49		
Asker (3203)	32	102		
Asker (3203)	32	103		
Asker (3203)	32	104		
Asker (3203)	32	113		
Asker (3203)	32	120		
Asker (3203)	32	174		
Asker (3203)	32	239		
Asker (3203)	32	246		
Asker (3203)	32	254		

Asker (3203)	32	258		
Asker (3203)	32	273		
Asker (3203)	32	274		
Asker (3203)	32	276		
Asker (3203)	32	279		
Asker (3025)	32	282		
Asker (3025)	32	283		
Asker (3025)	32	284		
Asker (3025)	32	285		
Asker (3025)	32	286		
Asker (3025)	32	287		
Asker (3025)	32	288		
Asker (3025)	32	290		
Asker (3025)	32	291		
Asker (3203)	39	155		


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart
18-142893REN-JLST Vestre Billingstad
i Asker kommune
SAK NR. 18-142893REN-JLST
Avslutta 17.02.2021
Blad 1 av 1
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
TEGNFORKLARING
Målestokk 1:700

Asker kommune
KOMMUNALTEKNIKK

Doknr: 3287379 Tinglyst: 05.11.2020
STATENS KARTVERK

Avtale

Mellom
Asker kommune
Org. 944 382 038
og
Billingstad Energi
Org.nr 921 660 944
om
samordning av ledninger i grunnen

1. Bakgrunnen for avtalen

I planområde Vestre Billingstad med plan ID 2014003 skal det etableres en felles infrastruktur, blant annet VA-rør og fjernvarmerør. I henholdt til §15-7(3) a, § 15-8 (4) b, TEK17 og VA-norm til Asker kommune skal minimum avstand til VA-rør være minimum 3m fra rør mindre enn Ø500mm, og 5m fra rør som er Ø500mm eller mer.

Under detaljprosjekteringen ble det avdekket strekninger hvor avstand mellom VA-rør og fjernvarmerør ikke lot seg overholde. Senere ble omfanget redusert ved å prosjektere kompenserende tiltak, slik at avstand kan reduseres uten negative konsekvenser for verken VA-rør eller fjernvarmerør. Tilgjengelighet til senere vedlikehold er sikret med prosjekterte kompenserende tiltak.

Det er fortsatt noen strekninger hvor avstandskravet verken er oppnådd, eller hvor det ikke er oppnådd løsning som ivaretar de ovennevnte hensyn gjennom kompenserende tiltak. Det er derfor blitt utarbeidet tegninger som viser alle forskjellige strekninger merket med avtalt farge (vedlagt, R200, R201, R202, R203, R204, R205):

- Grønn merking - påkrevd avstand overholdt,
- Gul merking - sikkerheten og tilgjengeligheten til VA-rør ivaretatt,
- Rød merking («Rød sone») - avstand ikke overholdt, umulig med kompenserende tiltak innen rimelig omfang.

Forhold i rød sone reguleres av denne avtalen.

Reguleringene i denne avtalen bygger på en underliggende forutsetning om at begge parter i avtalen skal vise aktsomhet for hverandres rør/ledninger.

2. Innhold

- Varselnett skal legges ut langs hele rørtrase for fjernvarme i hele planområdet, ett over hvert rør. Varselsnettet skal merkes med FJERNVARME.

- Eier av VA-anlegg, eller den som på dennes vegne, utfører grave- eller vedlikeholdsarbeid i rød sone, skal varsle eier av fjernvarme i rimelig tid på forhånd slik at påvisning av fjernvarmerør og vurdering av eventuelle tiltak kan finne sted.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

- Dersom kommunen må gjennomføre avbøtende tiltak for å sikre fjernvarmerør under reparasjon/vedlikehold av sitt VA–anlegg, skal ekstra kostnader forbundet med det dekkes av eier av fjernvarmerør. Eier av VA-anlegg skal så langt praktisk mulig gi eier av fjernvarmerør mulighet til å kommentere og eventuelt justere på de avbøtende tiltakene og tilhørende kostnadskonsekvenser, innen en rimelig frist.

- Ved akutte reparasjoner hvor kommunen må iverksette umiddelbare tiltak for å sikre forsyning av VA, vil eier av fjernvarmeanlegget bli informert så fort det lar seg gjøre og faktureres for merkostnader forårsaket av sikring av fjernvarmeanlegget.

- Skade som måtte oppstå på fjernvarmeanlegget som følge av brudd/vannlekkasje på VA-rør, fordi fjernvarme rør ligger nærmere vann- og avløpsledning enn avstandskravet på 3 m, er kommunen uvedkommende.

- Dersom hensyn knyttet til VA-nett pga. sitt endrede behov tilsier det, kan kommunen kreve, at deler av fjernvarmerør i rød sone tilpasses (flyttes) innen en rimelig frist. En slik vurdering skal skje i samarbeid med eier av fjernvarmerør (se kontaktpunkt i pkt.3) Kommunen dekker ingen kostnader for eier av fjernvarmerør knyttet til slik tilpasning (flytting).

- Eventuelt tap eller skade som oppstår hos tredjepart som følge av skade på fjernvarmeanlegg som ligger i rød sone som skyldes reparasjoner/ vedlikehold på kommunale vann - og avløpsledning er, er kommunen uvedkommende.

- Ved planlagte vedlikeholdsarbeider eller fornyelse av fjernvarmerør skal eier av VA nett varsles god tid i forveien. Arbeider skal utføres på en slik måte at de er til minst mulig ulempe for partene.

- Ved akutte reparasjoner av fjernvarmerør, skal eier av VA nett bli informert så fort det lar seg gjøre. Eventuelle skader som blir påført VA anlegget skal utbedres og bekostes av eier av fjernvarme.

- Kommunen eller dens entreprenør plikter å varsle eier av fjernvarmeanlegget dersom skade på fjernvarmerør oppdages (gjelder generelt). Ordinære drifts- og vedlikeholdsarbeider av offentlig veianlegg, f.eks. brøyting, kantklipping, grøfting gjennomføres uten varsling av eier av fjernvarmeanlegget.

- Avtalen gjelder den/de som til enhver tid eier fjernvarmeanlegget. Avtalen skal tinglyses på gnr/bnr 32/275, 32/274, 32/102, 32/16 32/104 og kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Asker kommune
KOMMUNALTEKNIKK

3. Kontaktpunkt:

Asker kommune, v/virksomhetsleder, Kari Ekerholt, mob. 93 62 48 96, epost kari.ekerholt@asker.kommune.no

Billingstad Energi, v/daglig leder, Per Just Skaret, mob. 92 28 25 53, epost per.just.skaret@enaktiva.no

4. Signatur:

Asker kommune
Dato: 26/6-20 Sign: Kari Ekerholt
v/virksomhetsleder, Kari Ekerholt

Billingstad Energi
Dato: 28/5-19 Sign: PS J. Skaret
Ola Lindh
Styrets leder
Per Just Skaret
Styremedlem/adm.dir

5. Signatur fra grunneiere for tinglysning:

Eier av gnr/bnr 32/104, 32/275
JM NORGE AS,
Org nr: 829 350 122
Sign:
HANS T. LANDSVÆRK
Frode Brogren Lid

Eier av 32/16 og 32/102
SANDEKRA AS
Org nr: 969 916 871
Sign:

Eier av gnr/bnr 32/274, 32/275
BERGERVEIEN 24 AS,
Org nr:
Sign:
KATHARINA HERNES
HARALD TAASEN

Eier av gnr/bnr 32/275
BERGERVEIEN 12 AS,
Org nr: 913 499 166
Sign:
CARL BRYNJULFSEN
Thorbjørn Barrett Sek
ERIK RØNNES

Asker kommune
KOMMUNALTEKNIKK

Side 4 av 4

Eier av gnr/bnr 32/275
ABB HOLDING AS,
Org nr:.....

Sign:.....

Thorbjørn Barrett Sele

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom undertegnede Inger Gabriel, f. 31. mars 1921, Yvonne Henriette Gabriel, f. 19. juli 1948 og Mona Marie Gabriel, f. 8. mars 1950 (nedenfor kalt selgerne) på den ene side og på den annen side A/S Elektrisk Bureau (nedenfor kalt EB) er det idag inngått denne avtale:

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE 13136 *11.10.72

Stempelmerker kr. 17.000,- påsatt originaldokumentet og kassert den 20/9 - 1971 av adv. Chr. Lundstad

konsesjon gitt 26/8-71

§ 1.

Selgerne som eiere av parsell gnr. 32, bnr. 104 i Asker av størrelse iflg. skyldelingsdokumentet ca. 48 dekar selger parsellen til EB for en omforenet pris stor kr. 35,- kronertrettifem - pr. m^2, beregnet overdragelsessum kr. 1.680.000,- kronerenmillionsekshundreogåttitusen-. Parsellens nøyaktige overdragelsessum blir å basere på arealets størrelse iflg. den offentlige oppmåling som av selgerne er rekvirert.

Parsellens beliggenhet og avgrensning fremgår av inntegningen på vedlagte kart nr. M - 46/316 datert 20/11 1969, rettet 3/12 1969 fra Asker Oppmålingsvesen, hvilket kart signeres av begge partsider og som ansees som bilag til kontrakten.

./.

Parsellen overtas av kjøperen i den stand og stilling som den befinner seg og uten at det påhviler selgerne opparbeidelsesforpliktelser av noen art. For øvrig henvises til den stadfestede reguleringsplanen for området og hvorefter den solgte parsell er regulert til industriformål, dog med inntegnet regulert turvei i arealets søndre side.

Kjøpesummen for parsellen kr. 1.680.000,- kronerenmillionsekshundreogåttitusen - avgjøres ved at EB mot kjøpekontrakt og 1. prioritets pantobligasjon pålydende kr. 300.000,- kronertrehundretusen - med pant i gnr. 32, bnr. 104 - begge i underskrevet stand - utbetaler til selgerne kr. 300.000,- kronertrehundretusen -, mens den beregnede restkjøpesum kr. 1.380.000 mot panterettighet i arealet henstår til oppsigelse fra begge parters side med 3 måneders varsel. For kjøpesumsbeløpet blir å svare 6% renter fra 15. juni 1970.

Pantobligasjonen pålydende kr.300.000,- som sikkerhet for forskuddsbetalingen skal av EB avleses når skjøting finner sted efter at EB er meddelt konsesjon. Såfremt konsesjon ikke skulle bli innvilget plikter selgerne å tilbakebetale EB forskuddsbeløpet kr. 300.000,- med tillegg av renter senest 3 - tre - måneder efter at selgerne fra EB har mottatt underretning

om at konsesjonssøknaden er avslått. Tilbakebetalingen fra selgerens side skjer mot overlevering av pantobligasjonen pålydende kr. 3oo.ooo,- i kvittert stand. Renter beregnes efter den da gjeldende rentesats for sparebankinnskudd på 3 måneders oppsigelse.

Parsellen overdras fri for pengeheftelser samt realheftelser av betydning.

§ 2.

Selgerne forbeholder seg for Øvre Berger,gnr.32,bnr.1. rettighet for tiden frem til det tidspunkt da parsellen skal tas i bruk til utbygningsformål å kunne disponere arealet,eventuelt den ikke utbygde del av dette til jordbruksformål. Leievederlaget herfor blir å fastsette ut fra vanlige og gjengse priser i distriktet for jordleie til jordbruksformål.

§ 3.

Overdragelsen av arealet efter nærværende kontrakt finner sted efter at det fra Asker kommunes side er kommet til uttrykk at ekspropriasjon av arealet vil finne sted om overdragelse i minnelighet ikke kommer i stand.Det forutsettes fra selgerenes side at det som ledd i kontraktens gjennomføring blir avgitt skriftlig erklæring herom fra Asker kommune/Departementet som grunnlag for deres beskatning i lov av 3.juli 1953,nr.8.

§ 4.

EB er av selgerne gjort kjent med at det over den solgte parsell samt likeledes over EB's parsell av eiendommen Nedre Berger, gnr.32, bnr. 6 går hoveddrensgrøfter fra eiendommen Øvre Berger, gnr.32, bnr.1. Såfremt disse grøfter, som er inntegnet på det vedlagte kart,skades av anleggsarbeidene eller i fremtiden på annen måte,forplikter BB seg til å istandsette grøftene.EB har rett til å legge om grøftene i stedet for å istandsette de bestående grøfter, men forutsetningen er i så fall at de høyere liggende deler av gnr.32,bnr.1 fortsatt får tilfredsstillende avløp.

§ 5.

EB forplikter seg til ikke å søke refundert av selgerne eller senere eiere av eiendommen Øvre Berger noen del av utgiftene i forbindelse med opparbeidelsen av Bergerveien eller anlegg av vann- og overvannsledninger som EB blir pålagt å bære - for Bergerveiens vedkommende i henhold til veirefusjonsskjønn vedrørende veiparsellen fra Stasjonsveien til avkjørselen til gnr.32,bnr.1o5, og for vannledningens vedkommende i henhold til de avtaler EB har inngått med Asker

kommune og Jarlsberg Mineralvann A/S vedrørende vannledningen over gnr.32 bnr.105. EB forplikter seg på samme måte til ikke å kreve vederlag av selgerne eller senere eiere av Øvre Berger gnr.32,bnr. 1 i anledning av at denne eiendom eller deler av den tilkobles nu eksisterende vann- og overvannsledninger over gnr.32.bnr.1o4 og 1o5, eller i anledning av at den nu opparbeidede Bergerveien føres videre på gnr. 32 bnr.1.

EB forplikter seg til å dimensjonere overvannsledningene på gnr.32.bnr.1o4 under hensyntagen til overvannet fra den høyere beliggende del av gnr.32.bnr.1.

Ved den kommende opparbeidelse,eventuelt videreføring av Halvard Torgersens vei skal selgerne og senere eiere av Øvre Berger gnr.32.bnr.1 kun svare refusjon i den utstrekning eierne eier grunn som støter til veien og de efter loven plikter å svare refusjon i anledning opparbeidelse eller videreføring av veien.

EB forplikter seg til vederlagsfritt å avstå grunn av gnr.32 bnr.1o4 og 1o5 for fremføring av nødvendige vann-,spillvanns- og overvannsledninger i forbindelse med en kommende utbygning av de deler av eiendommen Øvre Berger gnr.32.bnr.1 som naturlig har behov for slik fremføring over parsellene. Valg av trasé for ledningene skal på forhånd diskuteres med EB med sikte på å finne frem til en plassering som blir til minst mulig belastning for tomteutnyttelsen.

Selgerne eller senere eiere av Øvre Berger gnr.32 bnr.1 har ikke rett til å tilkoble spillvannsledningene fra denne eiendom til nu eksisterende spillvannsledning på bnr.105 som senere skal føres videre til bnr.1o4.

§ 6.

Parsellen forutsettes utnyttet til høyverdig industribebyggelse og til formål som ikke vil genere naboomgivelsene ved røyk, lukt og støy utover det som må tåles i naboforhold,jfr.lov av 16/6. 1961 nr.15. Ved den kommende utbyggingen av parsellen forutsettes det at kjøperen forelegger utbygningsplanene for eieren(e) av Øvre Berger gård,gnr.32,bnr.1 til uttalelse og bemerkninger.

§ 7.

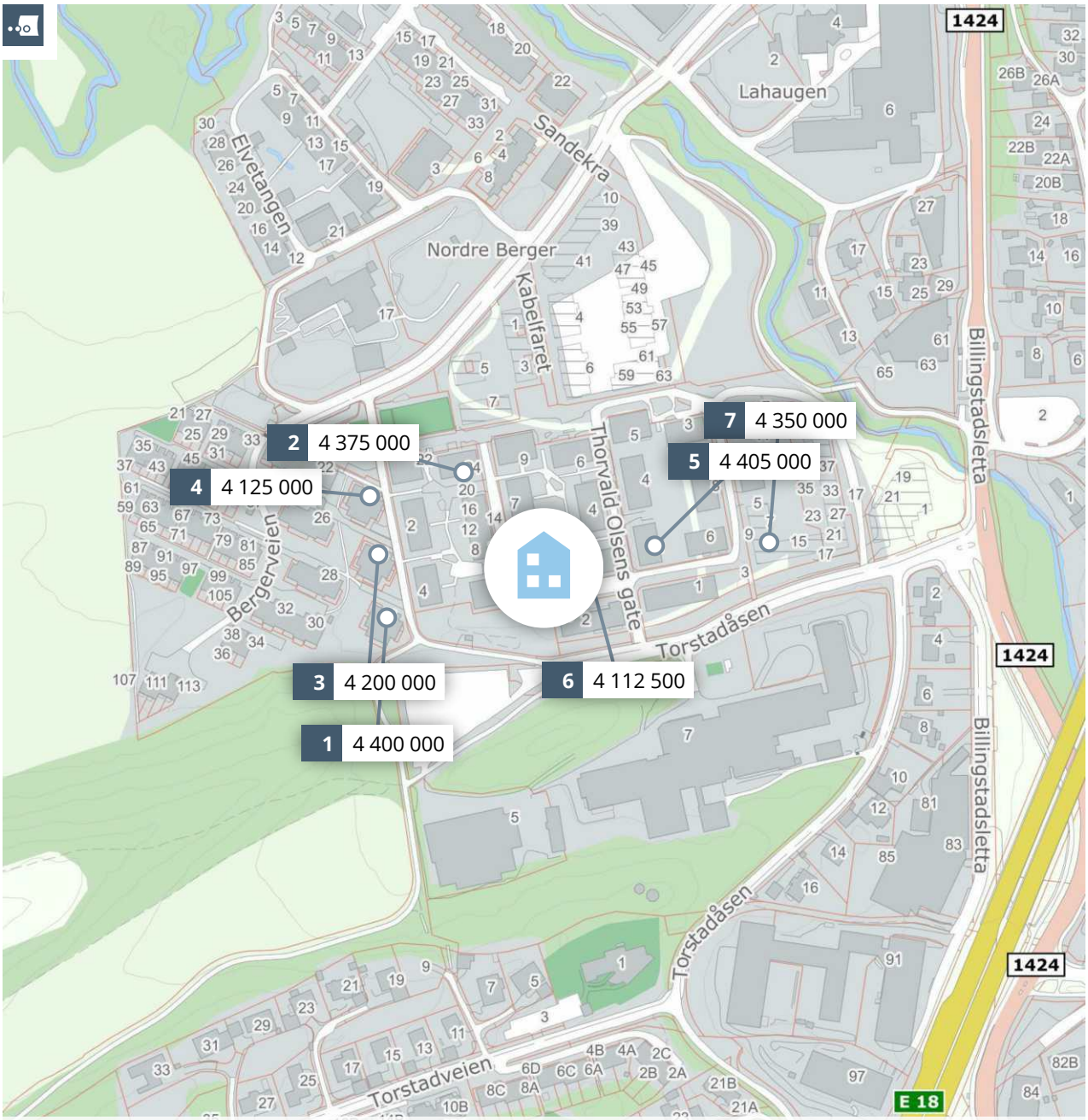
EB bærer alle med eiendomsoverføringen påløpne utgifter, herunder arealets skylddelings- og oppmålingsomkostninger.

stempelavgift og tinglysningsgebyrer, pristakstgebyr m.v., samt vanlig provisjon.

Asker, den 14/2.1971.

A/S Elektrisk Bureau
? Gard (s)
E. Bjørnstad (s)

Inger Gabriel (s).
Yvonne Henriette Gabriel (s)
Mona Marie Gabriel (s).



Meglers verdivurdering

TRANSISTORFARET 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 02.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Carl Fredrik Solli.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Transistorfaret 5, 1396 BILLINGSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 32 BNR 285 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ASKENGA

Verdivurdert til

4 590 000

0	4 590 000	93 673
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	5 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	2 803
Formue	6 021
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Satellittfaret 7									
	43 m²	2021	3. etg	1 sov	10.03.2026	4 250 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**102 326**
2	Transistorfaret 24									
	49 m²	2020	4. etg	1 sov	15.06.2026	4 375 000	**4 375 000**	0	4 375 000	**89 286**
3	Satellittfaret 5									
	43 m²	2021	4. etg	1 sov	29.01.2026	4 200 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**97 674**
4	Satellittfaret 3									
	44 m²	2021	3. etg	1 sov	19.05.2026	4 190 000	**4 125 000**	0	4 125 000	**93 750**
5	Vekslerfaret 2									
	49 m²	2024	3. etg	1 sov	04.12.2025	4 375 000	**4 405 000**	0	4 405 000	**89 898**
6	Thorvald Olsens gate 2									
	49 m²	2021	2. etg	1 sov	17.08.2026	4 150 000	**4 112 500**	0	4 112 500	**83 929**
7	Vekslerfaret 11									
	48 m²	2025	4. etg	1 sov	04.03.2026	4 390 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**90 625**

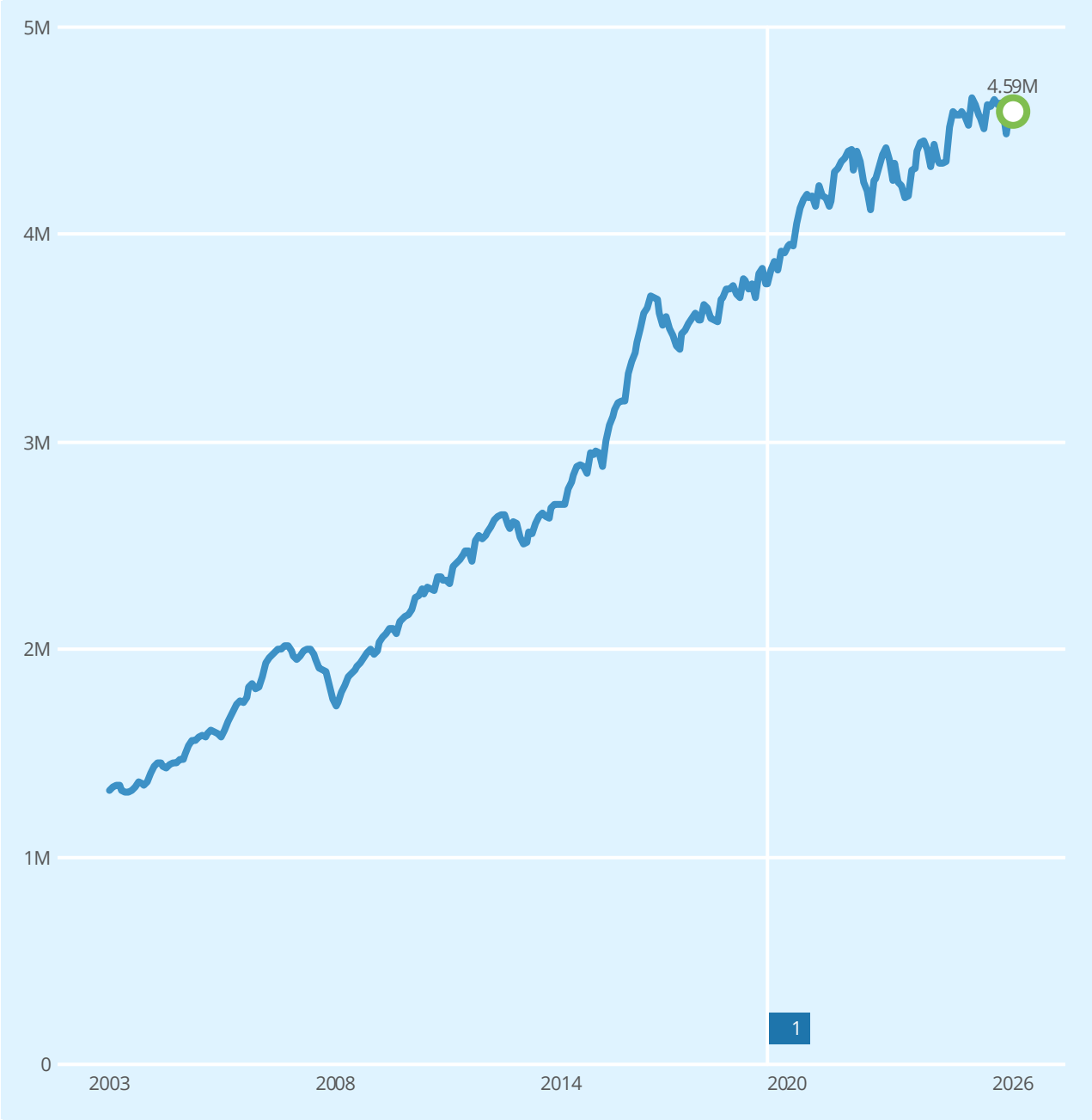
Moderne leilighet med god planløsning.
Fin og sentral beliggenhet på Billingstad.

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 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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.03.2022		17.03.2022	-	3 350 000	-	3 350 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen ble kjøpt på prosjekt.

Leiligheter til salgs i ASKENGA grunnkrets nå

29
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6.7M
6 573 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
95
dager

Leiligheter solgt i ASKENGA grunnkrets siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

5.5M
5 369 000 Prisantydning i snitt
5 299 000 Salgspris i snitt
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

93 673 Transistorfaret 5 Totalpris 4 590 000
89 093 ASKENGA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

72 383 ASKER kommune i snitt siste 3 mnd

Transistorfaret 5

Nabolaget Billingstad - vurdert av 70 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 ... 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) 158 barn	4 min 0.4 km
Holmen barnehage (1-5 år) 78 barn	8 min 0.5 km
Vekstbarnehagen (1-5 år) 26 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Neselva	4 min
Kiwi Billingstad	5 min

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

VARER/TJENESTER

Holmen Senter	6 min
Vitusapotek Nesbru	12 min
Holmensenteret Vinmonopol	6 min

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

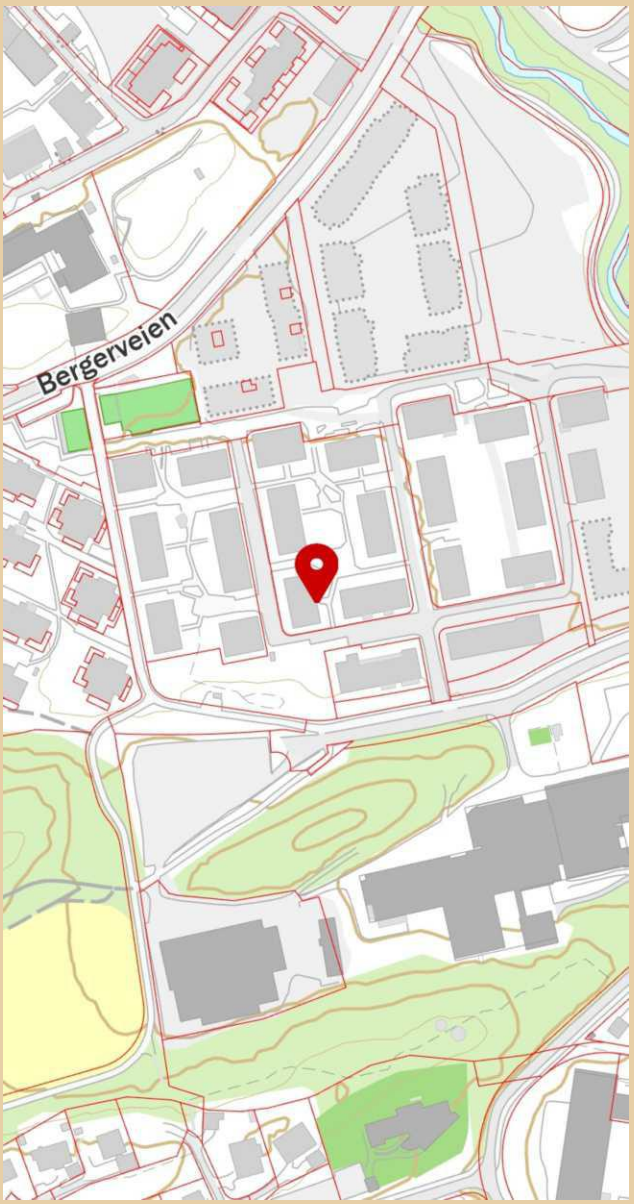
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss



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:
Transistorfaret 5, 1396 Billingstad
Gnr. 32, Bnr. 285, Snr. 32, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260196

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Carl Fredrik Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 913 00 093

E-post: carl.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.
