NORDVIK

Torstadåsen 1

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Torstadåsen 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
66	Vedlegg
223	Kontaktinfo
226	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
229	Forbrukerinformasjon om budgivning
230	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.03.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og romslig 2-roms fra 2026 med sydvendt, delvis innglasset terrasse. Nybyggaranti. Heis. Fyring/varmtvann inkl.

Prisantydning	**4 350 000,-**
Omkostninger	**110 130,-**
Totalpris	**4 460 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 498,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Moderne og romslig 2-romsleilighet fra 2026! Leiligheten ligger i 2. etasje og byr på en praktisk planløsning med romslig entré med skyvedørsgarderobe, delikat bad med opplegg for vaskemaskin og et romslig soverom. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har utgang til en sydvendt, delvis innglasset terrasse, på 12 m².

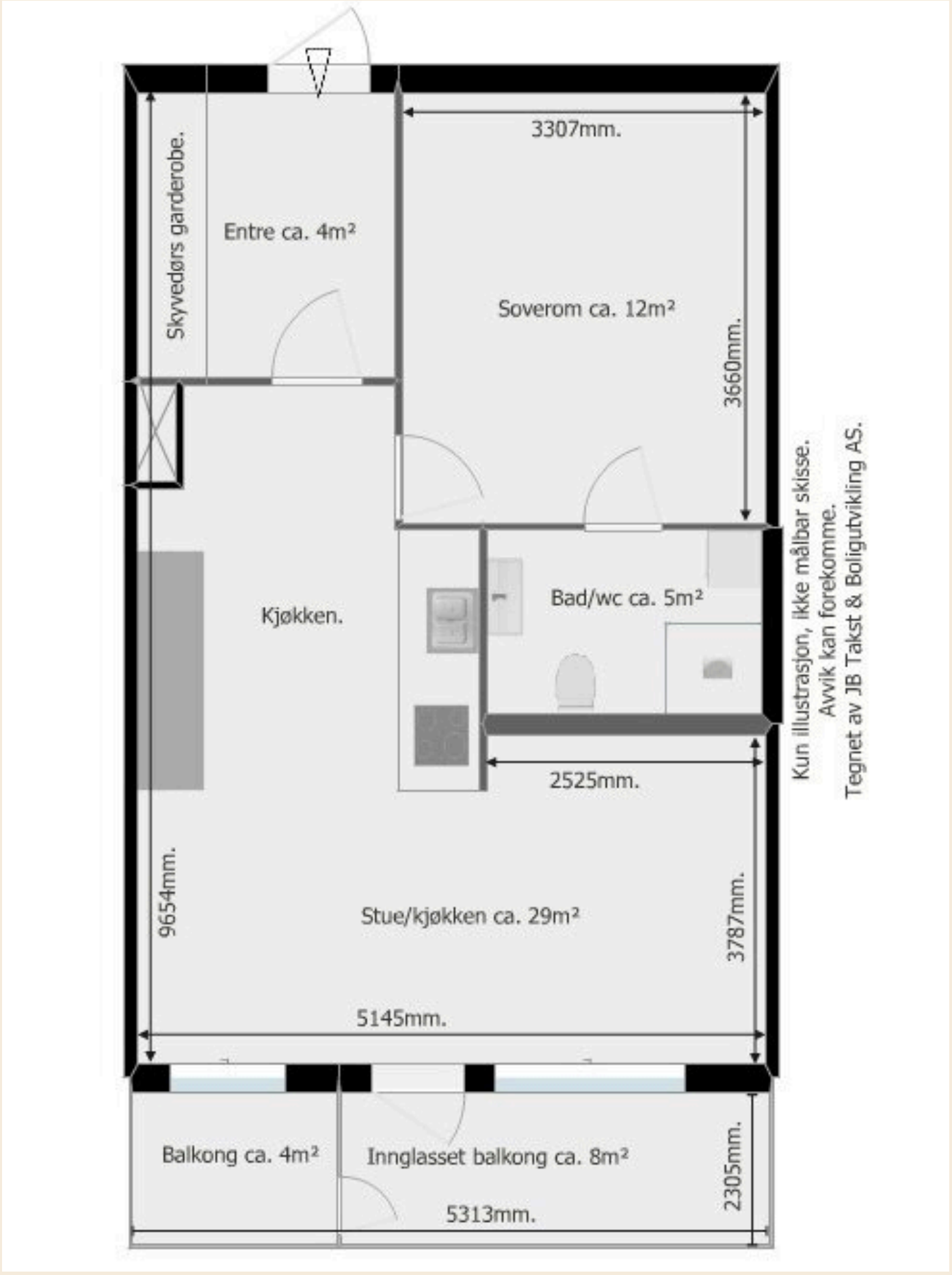
Leiligheten holder høy standard fra 2026 med heis, vannbåren varme, balansert ventilasjon og TG1 på alt. I tillegg er det 5 års nybyggaranti. Felleskostnadene inkluderer internett, varmtvann og oppvarming. Det medfølger en bod i 1. etasje på ca. 3 m².

Bergerløkka er et spennende boligprosjekt på Vestre Billingstad, med kort vei til dagligvarebutikk, skoler og barnehager, samt tog og buss.

Velkommen til Torstadåsen 1!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 58 kvm




















NESBRU




LA BOTANIQUE
DR
EM
CHIPPERFIELD





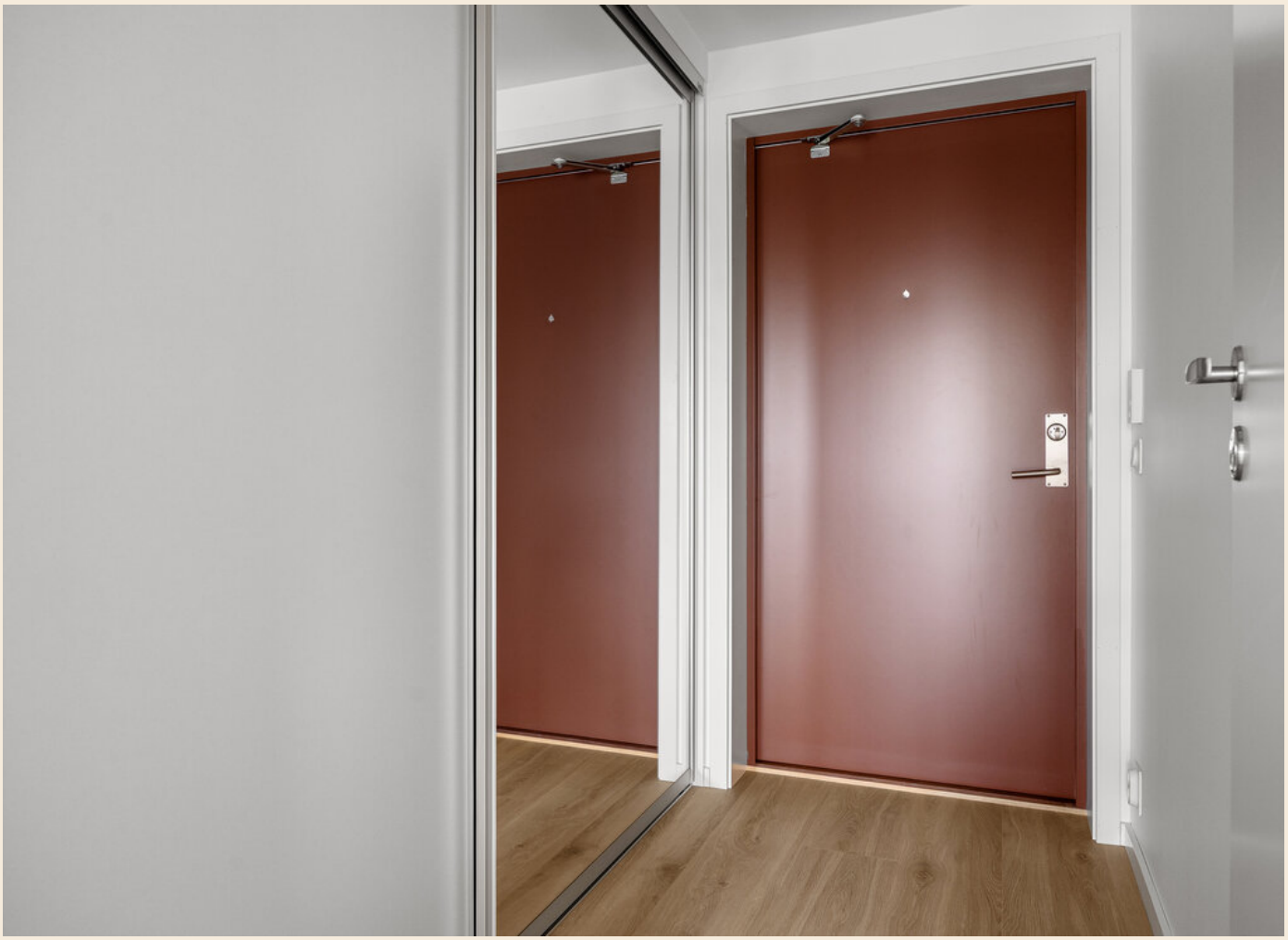












Moderne bygg med heisadkomst.





Flott fellesarealer til glede for beboerne.

Velkommen til en hyggelig visning!



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0075/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Torstadåsen 1, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32, bnr 299, snr 28 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Carl Henrik Bjurstrøm

Kjøpesum og omkostninger
4 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
108 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
110 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 460 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 473 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2026

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen ble målt til sammen ca. 49,66m², avrundes til 50m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Boligen har forskjellige rom høyder fra ca. 2219mm inne på badet og helt opp til ca. 2495mm i øvre rom.
Bod i 1-etasje ble målt til ca. 2,72m², avrundes til 3m²
Innglasset balkong ble målt til ca. 7,5m², avrundes til 8m²
Balkongen ble målt til ca. 3,8m², avrundes til 4m²

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré/gang, stue, kjøkken, bad og soverom. Utgang til en delvis innglasset balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca. 3m² i første etasje.

Standard
Entré:
Allerede ved inngangsdøren møtes du av en innbydende og lys entré som gir et fint førsteinntrykk. En stor skyvedørsgarderobe sikrer god plass til yttertøy og sko, og gjør det enkelt å holde det pent og ryddig. Veggene er malt i en lun fargetone, og gulvet er dekket med pent

laminatgulv.

Stue:
Stuen er et lyst og trivelig oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har en fin planløsning hvor man enkelt kan møblere med en koselig sofakrok, plassere TV-møbler og innrede med spiseplass. Delikate fargetoner skaper et innbydende oppholdsrom man virkelig trives i. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

Fra stuen er det utgang til en herlig sydvendt, delvis innglasset terrasse, på 12 m². Her kan man enkelt innrede med ulike utemøbler, planter og grill. Balkongen er delvis innglasset, noe som gjør at den kan benyttes året rundt. Her får du en lun og hyggelig uteplass som forlenger sesongen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er utformet med fokus på både funksjon og stil. Her får du godt med skap- og benkeplass, samt moderne innredning fra Sigdal. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp fra Siemens, og det er lagt til rette for frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Over stekesonen er det mekanisk avtrekksvifte.

Bad:
Moderne bad med tidløse fliser, behagelig gulvvarme og downlights i taket. Badet er innredet med nedfelt servant med underskap, speil med integrert lys, vegghengt toalett og dusjplass med inn- og utadslående dusjvegger. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Romslig og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Myke fargetoner på veggene skaper en behagelig og avslappende atmosfære.

Innvendig overflater:
- Gulv. Laminat og fliser på baderom.
- Vegger: Malte plater, fliser på bad.
- Tak: Malte plater/etasje skille.

Parkering
Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Jung Bui

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

Byggemåte:
Boligbygg oppført i 2025 med 7 etasjer med u. etasje.
Ferdigstilt i 2026.
Boligen ligger i 2. etasje som er merket med H0202.
Tilgang via felles entre/gang, heis og trapp.

Støpt betonggulv på antatt fast grunn. Grunnmur i betong.
Yttervegger i bærende betong/murkonstruksjon. Fasader er forblendet med teglstein.
Kompakt tak, betongdekke isolert på overside. Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran.
Vinduer antatt fra byggeår med 2 lags isolerglass fra 2024
Heltmalt inngangsdør med brannklasse B35 og dB42.

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

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Samt naturlig ventilering gjennom vinduer og dører.
- Primært med vannbåren termostatstyrt radiator.

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

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruket er ikke opplyst.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 498,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som omfatter bl.a. fjernvarme(vannbåren) og varmt tappevann, felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, trappevask, vaktmestertjeneste, forretningsførsel, kommunale avgifter, bredbånd og strøm i fellesarealer.

Felleskostnadene pr. 11/3-26 utgjør kr. 3.498,00,- pr md og er fordelt slik:
- Kontingent huseierforeningen: 220,-
- Felleskostnader bolig: 2.989,-
- Bredbånd: 289,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom sameiets felleskostnader.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: Strøm etter forbruk, tv og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Tredjepartsopplysninger vil først foreligge i 2027 da første overtakelse er i 2026.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000 000, og deretter 70% av den delen ?som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Det er inngått felles avtale med GlobalConnect, med bindingstid på 3 år. Avtalen innbefatter internett med hastighet på 500/500 Mbits/s. Kunden kan selv oppgradere abonnement med eventuell TV-pakke etter avtale med signalleverandør.

Sameiet

Navn og orgnr.
Bergerløkka Hus 28 Eierseksjonssameie, orgnr. 936729487

Om sameiet
Bergerløkka hus 28 eierseksjonssameie.
Organisasjonsnummer: 936729487

Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst 20.2.2025.

Sameiet er et kombinert sameie som består av:
· 41 boligseksjoner (boligseksjonene), nr. 1-41,
· 2 næringsseksjoner for næringsvirksomhet (næringsseksjonene), nr. 42 og 43,
· 1 næringsseksjon for avfallsrom (avfallsromseksjonen), nr. 44,
· 1 næringsseksjon for parkering (parkeringsseksjonen), nr. 45.

Sameiet og seksjonseierne er medlem i Bergerløkka Huseierforening som drifter felles utvendige arealer, gjesteparkering, storstua og gjesterommet i Hus 10-16.

Sameiet har eget sykkelrom under hus 23 i tillegg til utvendige sykkelplasser.
Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i første etasje.

Bergerløkka er et spennende boligprosjekt på Vestre Billingstad. Vi har lagt vekt på å skape gode bomiljøer, både innendørs i leiligheten din, og utendørs, med tilgang til flotte felles hager. Kort vei til dagligvarebutikk, skoler og barnehager, tog og buss.

I hus 16 er det en felles storstue på 129 kvm. Storstua inneholder kjøkken, spiseplass til ca. 30 personer og sofaområde. Lokalet er fleksibelt og benyttes til mange ulike aktiviteter. I tillegg, vil du som beboer på Bergerløkka, kunne låne et gjesterom med bad, som er

praktisk når du trenger ekstra plass til dine gjester.

Bergerløkka er skapt for godt naboskap, der det er enkelt å sosialisere for alle som vil. Bergerløkka blir ei landlig "løkke" med urbane kvaliteter, der et sammensatt bomiljø skaper dynamikk og trivsel. Ferdig utbygd vil Bergerløkka telle ca. 600 lyse og moderne leiligheter.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Stipulert budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 95665718.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 758 kvm (Eiertomt)
Felles uteområder med sittegruppe, sykkelparkering, lekeplass, parkering m.m.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger fint og rolig til med nærhet til naturen. Vestre Billingstad er et fint område med store grøntområder og fine turområder.

Bergerløkka blir et spennende boligområde med et flott torget og arkaden i vest vil bli en sosial møteplass. Næringslokalene i 1. etasje vender ut mot torget og hyggelige uteoppholdsarealer. Her vil det komme restaurant med uteservering.

Området er meget populært med kort vei til naturen, fjorden, idrettstilbud, servicetilbud, tog og buss. Kort vei til både Asker og Sandvika hvor du finner et rikelig utvalg av ulike servicetilbud. Flotte naturområder kun en kort kjøretur fra leiligheten. Vestmarka med varierte turmuligheter, som tur til Gupu, Sandungen, Furuholmen og ellers mange turmuligheter i nærområdet. Om vinteren er det en rekke flotte skiløyper i nærområdet, nærmeste starter fra Billingstad skole. Tar du bilen til Vestmarka så har du en rekke turmuligheter. Om sommeren er det få minutters kjøretur til fjorden og alt den har å by på. Her finner du kyststeder som Hvalstrand, Holmenskjæret, Kadettangen og Kalvøya. Deler av Kadettangen - Sandvikas fjordpark skal etter planen stå ferdig nå til sommeren etter omfattende endringer av den gamle stranden. Her vil det bli stor strand, festplass, stupetårn, kiosk og flotte grøntområder. Det er flere marinaer i nærheten som Gyssestad, Holmen Yachtverft og Holmen Slipp, hvor det kan være mulighet for båtplass. Flotte turområder i nærområdet med en rekke populære turstier og turområder, som Skaugumsåsen, Grosetkollen, Kjærlighetsstien, Tanumskogen og resten av Vestmarka. Et eldorado for turglade i alle aldre.

På Holmen er det en rekke servicetilbud og idrettstilbud. Tennishall, turnhall, hockeyhall, fotballbaner, klatrehall og andre idrettstilbud. Svømmehallen ved Holmenskjæret har et hovedbasseng, terapibasseng, sosialrom, kafe og øvrige nødvendige fasiliteter. Svømmehallen er utformet slik at du kan ta i bruk deler av taket som et rekreasjonsområde. Holmen senteret med hyggelige spisesteder, vinmonopol osv.

Om du ønsker et bredere tilbud innen forretninger og servicetilbud er det kort vei til Sandvika. Her finner du Sandvika Storsenter. Med sine 200 butikker og

servicesteder, er dette et av landets største kjøpesenter. I Sandvika er det også et rikt kulturliv med teater, kino, kulturhus mm.

Kort gåtur fra eiendommen er det busstasjon, med busser i retning Oslo og Asker.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 03.03.2026. Brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket, boliger og garasje.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Næringslokaler i Bergereka 19 og 21

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

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Bergerløkka ligger på en del av et tomteområde som er regulert til boligbebyggelse, samferdselsformål og grønnstruktur iht. reguleringsplan vedtatt 30.01.18. Hus 28 ligger på felt merket B8.

Nord for B8 ligger først Neselva og deretter Felt L. Felt L skal utvikles senere og har maksimal kotehøyde på +30,2 m. JM Norge er ikke ansvarlig for utviklingen av Felt L.

Vest for B8 ligger torget og felt B7. B7 har maksimal kotehøyde på +32,5 m og er utviklet av JM. Adkomstveien og torget (f_V6 og f_T3) mellom B8 og B7 vil være delvis opparbeidet ved innflytting i hus 28 (B8). Endelig overflate opparbeides før ferdigattest for hus 28.

ID 2014003, Vestre Billingstad, vedtatt dato 30.01.18. Eiendommen er regulert til boligformål, med adkomst fra Halvard Torgersens vei. Igangsettingstillatelse er foreløpig ikke gitt. Endelige eiendomsgrenser er ikke avklart. Tomten ligger i utbyggingsområdet Vestre Billingstad, mellom Vekslerfaret, Halvard Torgersens vei og Billingstadsletta. Vestre Billingstad er under utvikling, og det må påregnes videre utbygging av eiendommene i området.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3203/32/299/28:
11.10.1972 - Dokumentnr: 413136 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

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

14.08.2002 - Dokumentnr: 23821 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 670520 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Rettighetshaver allmennheten
Adkomstrett til fots/på sykkel
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2019 - Dokumentnr: 1197274 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2020 - Dokumentnr: 2878190 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2020 - Dokumentnr: 3287379 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Billingstad Energi AS
Org.nr: 921 660 944
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2021 - Dokumentnr: 199333 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om overvann
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse og tiltak i nærheten av anlegget
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2021 - Dokumentnr: 732348 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder også fremtidige fradelte eiendommer
Gjensidig adkomstrett gjennom garasjekjeller
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2021 - Dokumentnr: 838488 - Jordskifte
Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD
Oslo og Østra Viken Jordskifterett
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Ni eiendommer ble uteglemt ved førstegangs tinglysing. Jordskiftesaken er nå også tinglyst på gnr. 32 bnr. 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 290 og 291.

21.04.2023 - Dokumentnr: 408317 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2023 - Dokumentnr: 716559 - Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om frostproblematikk kommunalt hovedledningsnett
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2023 - Dokumentnr: 1047959 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2023 - Dokumentnr: 1048059 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2026 - Dokumentnr: 230702 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Megleroppgjøret AS
Org.nr: 992 767 022
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

20.02.2025 - Dokumentnr: 200852 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/2416

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 900,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 117 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. mai 2026

Megler
Anders Wekre, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99573870

Megler 2
Oda Endsjø Fevang, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93918508

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

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

Torstadåsen 1

Nabolaget Billingstad - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	**11 min** 0.9 km
Steinerskolen i Asker skole (1... 184 elever, 12 klasser	**12 min** 1.1 km
Billingstad skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	**21 min** 1.7 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	**5 min** 0.4 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	**12 min** 1 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**3 min** 0.2 km
Holmen videregående skole 76 elever	**5 min** 0.4 km

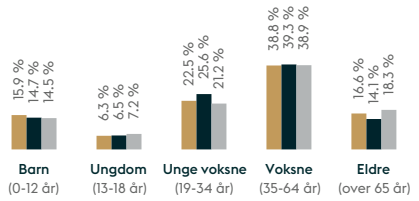
Offentlig transport

Nedre Berger Linje 250, 250N, 260E, 270	**2 min** 0.2 km
Billingstad stasjon Linje L1	**13 min** 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 19 km
Oslo Gardermoen	**52 min**

Barnehager

Holmen barnehage (1-5 år) 73 barn	**6 min** 0.4 km
V. Billingstad bhg. (1-5 år) 151 barn	**7 min** 0.6 km
Vekstbarnehagen (0-5 år) 23 barn	**7 min** 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Nesbru videregående	3 min
Mellom-Nes skole	11 min
Feel24 Billingstad	6 min
Nesbru Trim & Helse	9 min

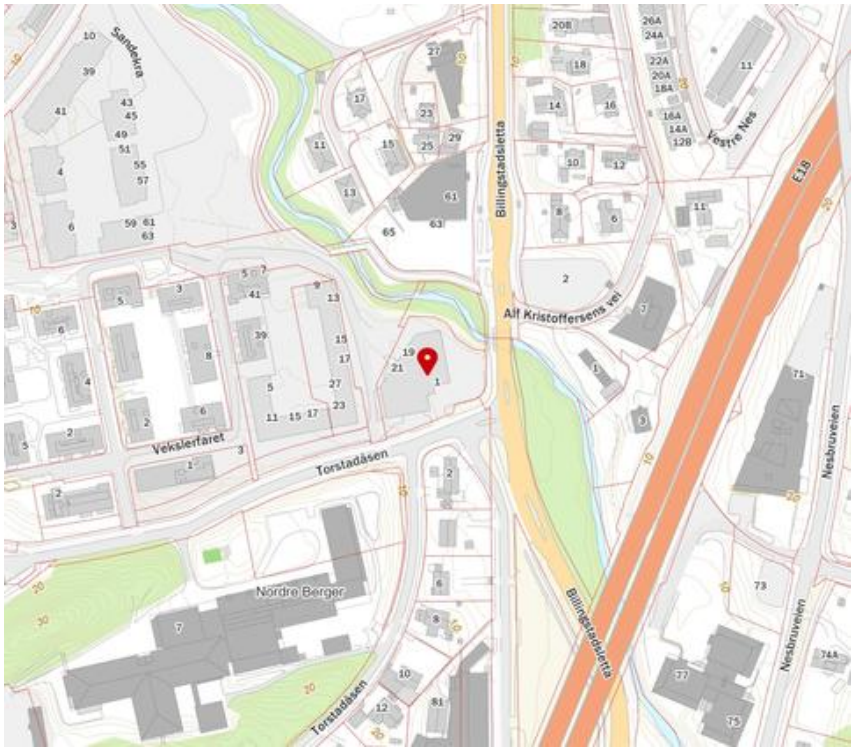
«Nærme til togstasjon, kjøpesentre og butikker, men ikke mye bilstøy.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 91/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i blokk)
Torstadåsen 1
1396 Billingstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jung Bui
Dato: 10/03/2026

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:32, Bnr: 299
Hjemmelshaver:	Carl Henrik Bjurstrøm.
Seksjonsnummer:	28
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2025
Tomt:	2700 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Carl Henrik Bjurstrøm.
Befaringsdato:	09.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Eiet tomt på ca. 2700 m².
Felles uteområder med sittegruppe, sykkelparkering, lekeplass, parkering m.m.

OM BYGGEMETODEN:
Boligbygg oppført i 2025 med 7etasjer med u. etasje. Ferdigstilt i 2026.
Støpt betonggulv på antatt fast grunn.
Grunnmur i betong. Yttervegger i bærende betong/murkonstruksjon.
Fasader er forblendet med teglstein.
Kompakt tak, betongdekke isolert på overside. Isolasjon skråskjæres
med fall til sluk og tekkes med pappmembran. Vannet

Vinduer antatt fra byggeår med 2 lags isolerglass fra 2024
Heltmalt inngangsdør med brannklasse B35 og dB42.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen ble ferdigstilt i 2026, med standard innredninger og utstyr.
Balkong som er delvis innglasset.

ANNET:
Oppvarming:
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Primært med vannbåren termostatstyrt radiator.

Parkering:
- Hjemmelshaver opplyser om at det ikke medfølger parkeringsplass til boligen. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
- ProCloud.
- Plantegninger.
- Leveransebeskrivelser.
- Andre dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak:
- Malte plater/etasje skille.
Vegger:
- Malte plater, fliser på bad.
Gulv.
- Laminat og fliser på baderom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen er ny fra 2026.

FELLESKOSTNADER:
Kontakt megler for nærmere informasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.Etasje.	50m²	3m²	8m²	4m²
SUM BYGNING	50m²	3m²	8m²	4m²
SUM BRA	53m²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

- Stue, soverom, kjøkken, gang/entre og bad.

BRA-e:

- Bod.

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift
og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til sammen ca. 49,66m², avrundes til 50m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Bod i 1-etasje ble målt til ca. 2,72m², avrundes til 3m²
Innglasset balkong ble målt til ca. 7,5m², avrundes til 8m²
Balkongen ble målt til ca. 3,8m², avrundes til 4m²

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

- Det ble utført måling av nivå/høyde forskjell på gulv til øvre rom, avvik på opptil ca. 10mm.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert på dagtid.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkel befaring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

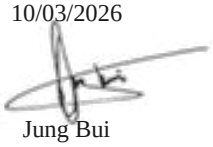
Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

10/03/2026



Jung Bui

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 1

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc er innredet med:
- Enkel vask med et greps blandebatteri og underskap, speilskap med lys, vegghent wc, nedsenk dusjhjørne med svingbar glass dører og opplegg for vaskemaskin.

Tak.
- Malte plater.

Vegger.
- Fliser.

Merknader:
- Ingen merknader på befaringsdagen.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt gulv med vannbåren varme og flisbelagt.

Fall ved døråpning til toppen av sluk, er på ca. 30mm.
Nedsenk dusjhjørne på ca. 10mm.

Merknader:
- Ingen merknader på befaringsdagen.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2026

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser.

Det ble ikke boret hull i veggen mot badet på befaringsdagen, da hjemmelshaver ikke ønsket dette.
Samt at takstmann anser ikke som nødvendig, da badet ikke har vært i bruk.

Forklaring av membran:
Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.
Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

Merknader:
- Ingen merknader på befaringsdagen.
- Kontakt styre for dokumentasjon.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2026

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken av merke Sigdal og er innredet med:
- Glatte fronter, nedsenk dobbel vask med ett greps blandebatteri, laminert benkeplate, kokeplate, komfyrvakt, vannstoppersystem og mekanisk avtrekksvifte.

Tak:
- Malt etasjeskille/plate.
Vegger:
- Malte plater.
Gulv :
- Laminat.

Merknader:
- Ingen merknader på befaringsdagen.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Stue:
- Malt etasjeskille, laminat, malte plater på vegger.

Soverom:
- Malt etasjeskille, laminat, malte plater på vegger.

Gang/entre/mellomgang:
- Malt plater, laminat, malte plater på vegger, skyvedørs garderobe.

Merknader:
- Ingen merknader på befaringdagen.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør er av trerammer med 2 lagsglass fra 2024
Ytterdør med brannspesifisert B35 og lydspesifisert dB42.

Merknader:
- Ingen merknader på befaringsdagen.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Oppbygget balkong med impregnerte materialer, samt skjerm vegger mot nabo.
Delvis innglasset med glassdør, rekkverkshøyde til balkongen er på ca. 1100mm.

Merknader:
- Ingen merknader på befaringsdagen.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2026
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Anlegget med vannfordelingsskap.
Vannrørene er av plast og kobber. Synlig avløpsrør til vasken på baderom og kjøkken, er av plast.

Stoppekran ble registrert og ikke testet, da det kan føre til avvik/feil på vannbåren varme anlegget.
Fordelingsskapet er montert på veggen til soverom.

Merknader:
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
- Boligen har felles forsyning med varmt forbruksvann. Elkjel for oppvarming av radiatorer og tappevann er plassert i teknisk rom i første etasje.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2026

Det var sist inspisert i 2026

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Samt naturlig ventilering gjennom vinduer og dører.

Balansert ventilasjon tilfører ny luft og skifter ut gammel luft, men har begrenset oppvarmingspotensial. Filtrert og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom.
Avtrekk skjer fra våtrom, kjøkken og evt. bod.
Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal, og er utstyrt med komfyrvakt.
Ventilasjonsaggregat er plassert i hver leilighet, plassering fremgår av kontraktstegning.

Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileresmed egne systemer.

Merknader:
- Det ble testet med papirbit på befaringsdagen, ingen merknader.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2026

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i 2026

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og med kursfortegnelse. Den er plasser i veggen inne i skyvedør garderoben ved entre/gang.

Merknader:
- Anlegget er kun visuelt kontrollert,for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
Da undertegnet ikke har relevante kompetanser for vurderinger av det elektriske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Boligen ligger i 2. etasje som er merket med H0202. Tilgang via felles entre/gang, heis og trapp.
Bygget er fra 2025, ferdigstilt i 2026.

Det tilhører en bod på ca. 3m², merket med H0202.

Boligen har forskjellige rom høyder fra ca. 2219mm inne på badet og helt opp til ca. 2495mm i øvre rom.
Det ble oppdaget røykvarsler og brannslokkingsapparat på befaringsdagen, takstmann har ikke kontrollert dem.

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann.

- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarinsdagen.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Carl Henrik Bjurstrøm	9578-5995-4-564957	2026-03-10 11:43:57

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0075/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torstadåsen 1, 1396 BILLINGSTAD

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Carl Henrik Bjurstrøm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. mars 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8071722
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0075/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Carl Henrik Bjurstrøm	**2026-03-10**

Identifikasjon

Carl Henrik Bjurstrøm

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

Deres ref.: Infoland 9049286 Vår ref.: 10164-1-28 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bergerløkka Hus 28 Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	936729487
Seksjonseier:	Bjurstrøm, Carl Henrik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	28
Adresse:	Torstadåsen 1, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	28
Gnr.	32
Bnr.	299

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 95665718.
- 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.

Parkeringen i sameiet tilhører næring og er kun tilgjengelig for korttidsparkering mot avgift. Seksjonseiere kan kjøpe eller leie plass i de andre eierseksjonssameiene på Bergerløkka. Ved salg av garasjeplass må det oppgis navn på sameie hvor garasjeplassen er (bnr. og bnr.) og info om garasjeplass nummer. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasjeplass. Felleskostnader for garasjeplass kommer i tillegg. Gjesteparkering i området administreres av huseierforeningen.
Sameiet og seksjonseierne er medlem i Bergerløkka Huseierforening som drifter felles utvendige arealer, gjesteparkering, storstua og gjesterommet i Hus 10-16.
Det kreves inn 1 mnd. ekstra felleskostnader i startkapital ved salg fra utbygger (kreves i på april fakturaen på denne boligen). Tredjepartsopplysninger vil først foreligge i 2027 da første overtakelse er i 2026.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: **3 498,00,-**
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent huseierforeningen	220,00	
Felleskostnader bolig	2 989,00	
Bredbånd	289,00	

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.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anita Helene Haugen pr. e-post: anita.haugen@OBOS.NO eller telefon via OBOS 22 86 55 00.

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:

Melding om ny eier sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Styret v/Thilip Praba Prathapan kan evn. kontaktes på e-post: bergerlokka-hus-28@styrerommet.no

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

V E D T E K T E R

for

Bergerløkka hus 28 eierseksjonssameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn, opprettelse og formål

Sameiets navn er Bergerløkka hus 28 eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst 20.2.2025.

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

- 41 boligseksjoner (boligseksjonene), nr. 1-41,
- 2 næringsseksjoner for næringsvirksomhet (næringsseksjonene), nr. 42 og 43,
- 1 næringsseksjon for avfallsrom (avfallsromseksjonen), nr. 44,
- 1 næringsseksjon for parkering (parkeringsseksjonen), nr. 45.

i eiendommen gnr. 32, bnr. 299 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. Tilleggsdeler består av sportsboder for boligene og utvendig areal for næring.

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-i areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA-i. For parkeringsseksjonen og avfallsromseksjonen er det fastsatt en vektet eierbrøk.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny

kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

(4) Minimum 8 parkeringsplasser i snr. 45 skal være tilgjengelig for korttidsparkering.

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

(6) 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.

Næringsseksjonene har fortrinnsrett (men ikke eksklusiv rett) til bruk av utomhus torgarealer (vederlagsfritt) som vist på tegning/skisse inntatt som vedlegg 1. Bruken av disse utomhus arealer må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

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

<u>Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:</u>

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

Næring har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner.

<u>Næringsseksjonene, avfallsromsseksjonen og parkeringsseksjonen har herunder enerett til bruk av følgende arealer:</u>

- tekniske anlegg for betjening næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger/port.

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Parkering

4-1 Organisering
16 innvendige parkeringsplasser er seksjonert som en egen næringsseksjon. Parkeringsseksjonen vil eies av en kommersiell aktør, parkeringsselskap e.l.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

(4) Kostnader forbundet med evt. kollektivt bredbånd og evt. tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

(5) Kostnader/kontingent til VB Drift og Bergerløkka huseierforening skal fordeles med en lik andel pr. seksjon (unntatt avfallsromseksjonen) eller den fordelingsnøkkel som VB Drift eller huseierforeningen legger til grunn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme, næringsseksjon 42 har 3 stemmer, næringsseksjon 43 har 2 stemmer og parkeringsseksjonen har 2 stemmer. Avfallsromseksjonen har ikke stemmerett. Stemmetallet er basert på sameiebrøken.

(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 endring av vedtektenes pkt. 3-1 (1) annet ledd om rett til bruk av uteareal for næringsseksjonene krever samtykke fra næringsseksjonene.

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Bergerløkka Huseierforening
(1) Bergerløkka Hus 28 eierseksjonssameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde/felt B på Vestre Billingstad. Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendommer utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Vestre Billingstad Fellesarealsameie, skal ligge i ett tingsrettslig sameie mellom eierseksjonssameiene innenfor delområde/felt B.

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

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

Eiendommen/e vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til huseierforeningene

eller selskapene som eier fellesareal innenfor prosjektets delfelt og ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne, heretter kalt ”Vestre Billingstad Fellesarealsameie”.

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

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. Bergerløkka Huseierforening er pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Vestre Billingstad Fellesarealsameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene for felleseiendommene, som organiseres gjennom VB Drift AS.

Aksjene i VB Drift AS er inndelt i A- og B aksjer. Aksjer i VB Drift AS overføres vederlagsfritt fra JM Norge AS 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

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

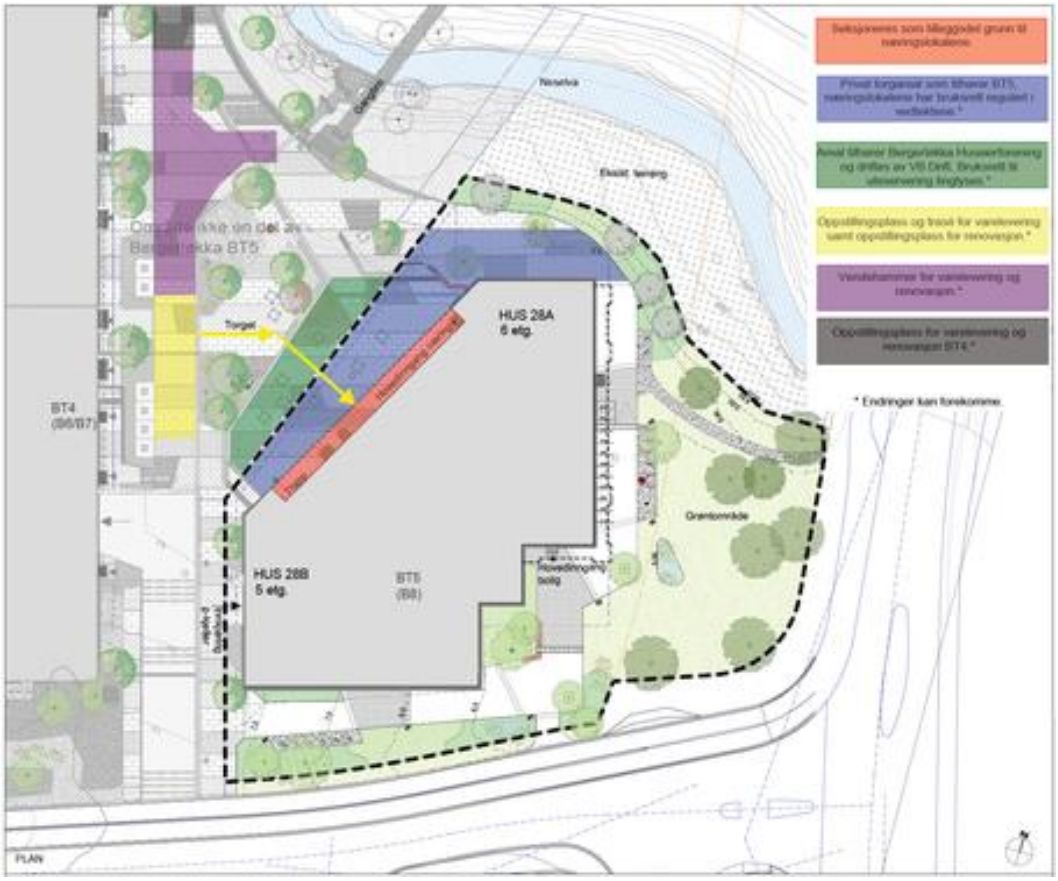
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet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

k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo


HUS 28A
6 etg.
HUS 28B
5 etg.
BT5
(B8)
BT4
(B6/B7)
Torget
Grøntområde
* Endringer kan forekomme

Asker kommune

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Aashild Mariussen	2023/428-24	32/299/0/0	03.03.2026

Delegasjonssak 463/26

32/299 Torstadåsen 1 - Midlertidig brukstillatelse - Vestre Billingstad felt B8 - BT5 - Boligblokk

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 03.02.2026.

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

Brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket, boliger og garasje.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 01.09.2026.
2. Endelig gjennomføringsplan sendes ved søknad om ferdigattest.

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

Gjenstående arbeider

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

- Næringslokaler i Bergereka 19 og 21

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

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2023/428. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Even Garvoll Larsson
saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Spor Arkitekter AS

Kopi til
JM Norge AS

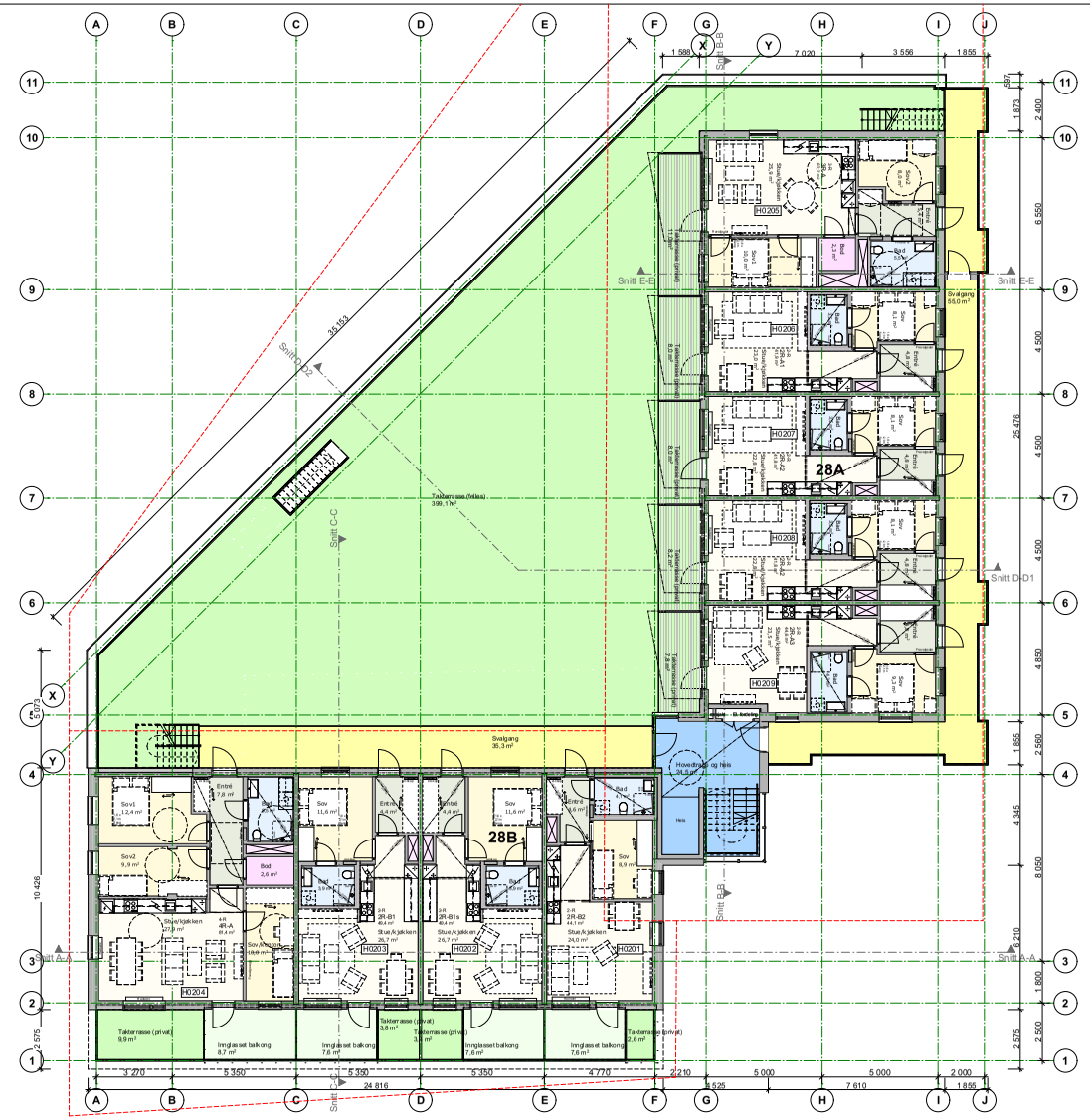
3

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

Gebyrpost	Kr
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
2026-02090102 (§ 2.9.1. b.) - Midlertidig brukstillatelse	16250,00
SUM	**18820,00**

Vedlegg E-02



N

Spor Arkitekter

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

Rev	(Nr)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

JM Norge AS
Bergerløkka BT5
Asker kommune
Gnr./bnr. 32/104

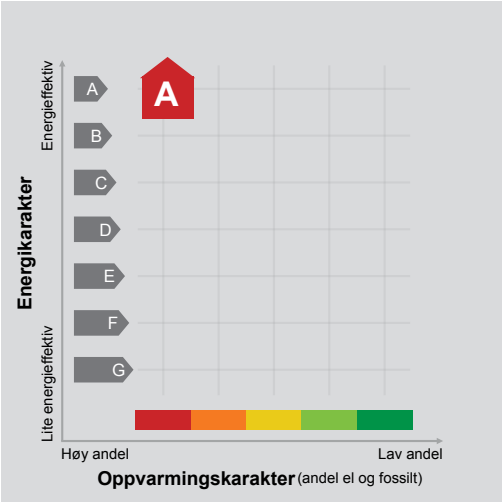
P. 110495.1.3.1
Rammesøknad

Plan 2. Etasje

Dato:	03.04.2023
Fil nr:	BL BT5 Hus 28
Sign | kontr:	AJB | AN
A3:	1:200
Tegn nr:	A_20_28A+B_02_Ra
Rev:	00

ENERGIATTEST

Adresse	Torstadåsen 1
Postnummer	1396
Sted	BILLINGSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	299
Seksjonsnummer	28
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301214080
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-242749
Dato	22.12.2025
Innmeldt av	Rambøll Norge AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Torstadåsen 1	301214080	H0202	28	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	18 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	124 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,89 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	146,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.11.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,33 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,33 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,17 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,56
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.12.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	15,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,0 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	84,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 383 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	88,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 584 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	88,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 383 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 383 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 383 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

VESTRE BILLINGSTAD

Bergerløkka

HUS 28

KOMMUNE ASKER	**BELIGGENHET** MELLOM FJORDEN OG MARKA	Hus 28 består av et bygg med en høy 1. etasje med takterrasse for beboerne og to boligfløyer. Her kan du velge mellom to- til fireroms leiligheter, som alle er gjennomgående med inngang fra svalganger og har hver sin balkong.	**ANTALL ROM** 2-4	**LEILIGHETER** 41
OMRÅDE VESTRE BILLINGSTAD	**SALGSSTART** JANUAR 2024		**AREAL** 41-81 KVM	**BOFORM** SELVEIERLEIL.









Innhold

Om Bergerløkka 4

Oversikt over husene 5

Om hus 28 6

Utomhusplan.....7

Plantegninger 10

Etasjeplaner hus 28..... 28

Fasader hus 28.....32

Fellesgoder 36

Innredning..... 38

Miljøvennlig bolig 42

Å kjøpe bolig av JM 44

OTTO - bildelingstjeneste.....46

Symbolforklaring 47

Bergerløkka hus 28

Byggherre	JM Norge AS
Totalentreprenør	JM Norge AS
Arkitekt	Spor Arkitekter AS
Internett	jm.no/bergerlokka28
Salg	JM Norge AS Lise Helene Wiik Lise.wiik@jm.no 92 81 00 74

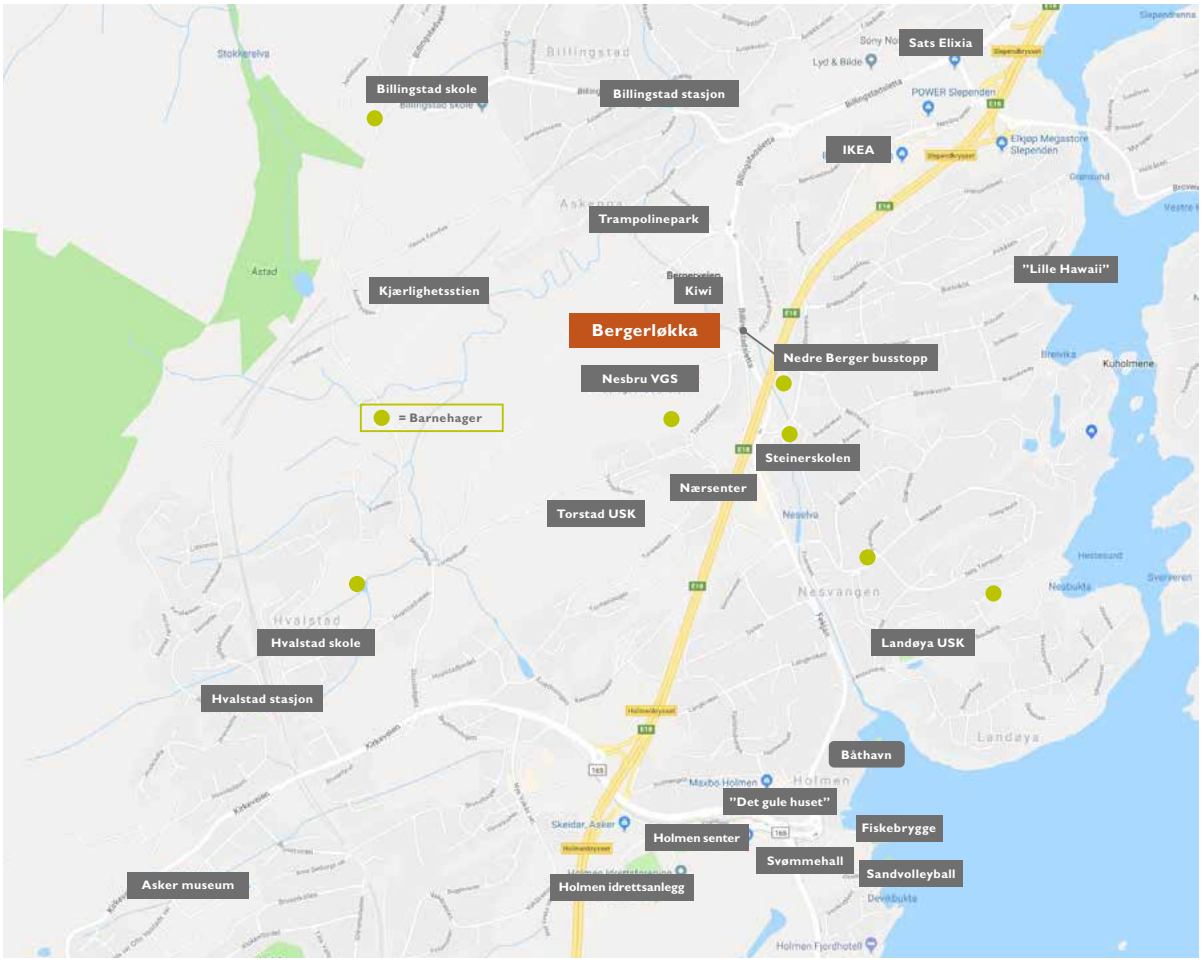
Design & produksjon: JM Norge AS
Illustrasjonsbilder: WEC360
Foto: JM Norge AS
Trykk: Rolf Ottesen Grafisk Produksjon
Produsert: Januar 2024

JM tar forbehold om eventuelle endringer samt trykkfeil i hele trykksaken. Illustrasjoner er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.



Illustrasjon av leilighet 4R-A. (Bildet viser oppgraderte tilvalg).





Om Bergerløkka

Bergerløkka er et spennende boligprosjekt på Vestre Billingstad. Vi har lagt vekt på å skape gode bomiljøer, både innendørs i leiligheten din, og utendørs, med tilgang til flotte felles hager. Kort vei til dagligvarebutikk, skoler og barnehager, tog og buss.

I hus 16 er det en felles storstue på 129 kvm. Storstua inneholder kjøkken, spiseplass til ca. 30 personer og sofaområde. Lokalet er fleksibelt og benyttes til mange ulike aktiviteter. I tillegg, vil du som beboer på Bergerløkka, kunne låne et gjesterom med bad, som er praktisk når du trenger ekstra plass til dine gjester.

Bergerløkka er skapt for godt naboskap, der det er enkelt å sosialisere for alle som vil. Bergerløkka blir ei landlig "løkke" med urbane kvaliteter, der et sammensatt bomiljø skaper dynamikk og trivsel. Ferdig utbygd vil Bergerløkka telle ca. 600 lyse og moderne leiligheter.

Les mer på jm.no/bergerlokka



OVERSIKT OVER HUSENE

HUS 1-6
102 leiligheter
Fra 29 til 121 kvm
1-4 roms leiligheter

HUS 10-15
101 leiligheter
Fra 29 til 123 kvm
1-4 roms leiligheter

SENTRALEN (HUS 16)
24 leiligheter
Fra 47 til 139 kvm
2-6 roms leiligheter

HUS 17-19
53 leiligheter
Fra 49 til 129 kvm
2-4 roms leiligheter

HUS 20-22
43 leiligheter
Fra 36 til 118 kvm
1-4 roms leiligheter

HUS 25-27
69 leiligheter
Fra 47 til 95 kvm
2-4 roms leiligheter

HUS 28
41 leiligheter
Fra 41 til 81 kvm
2-4 roms leiligheter

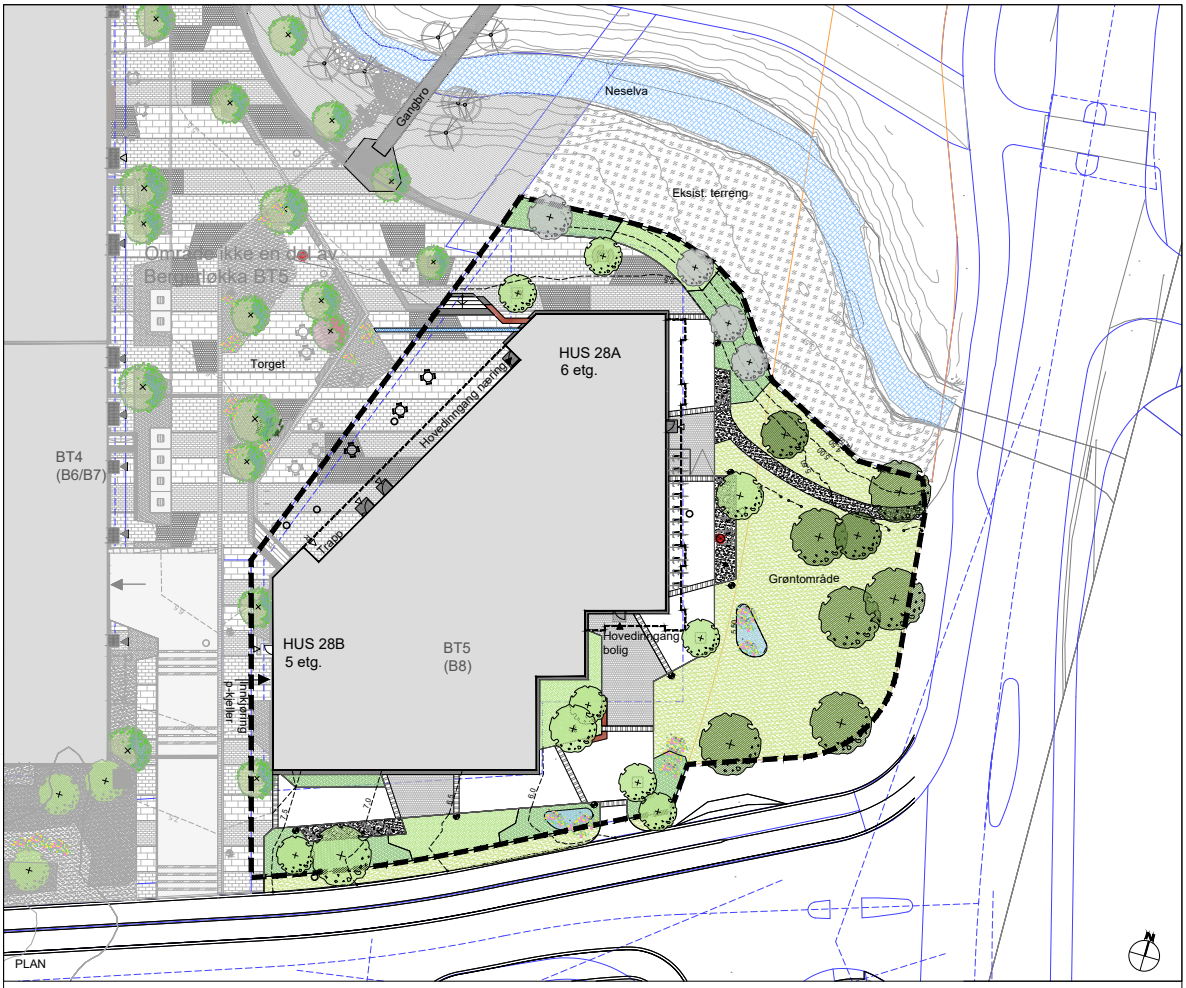


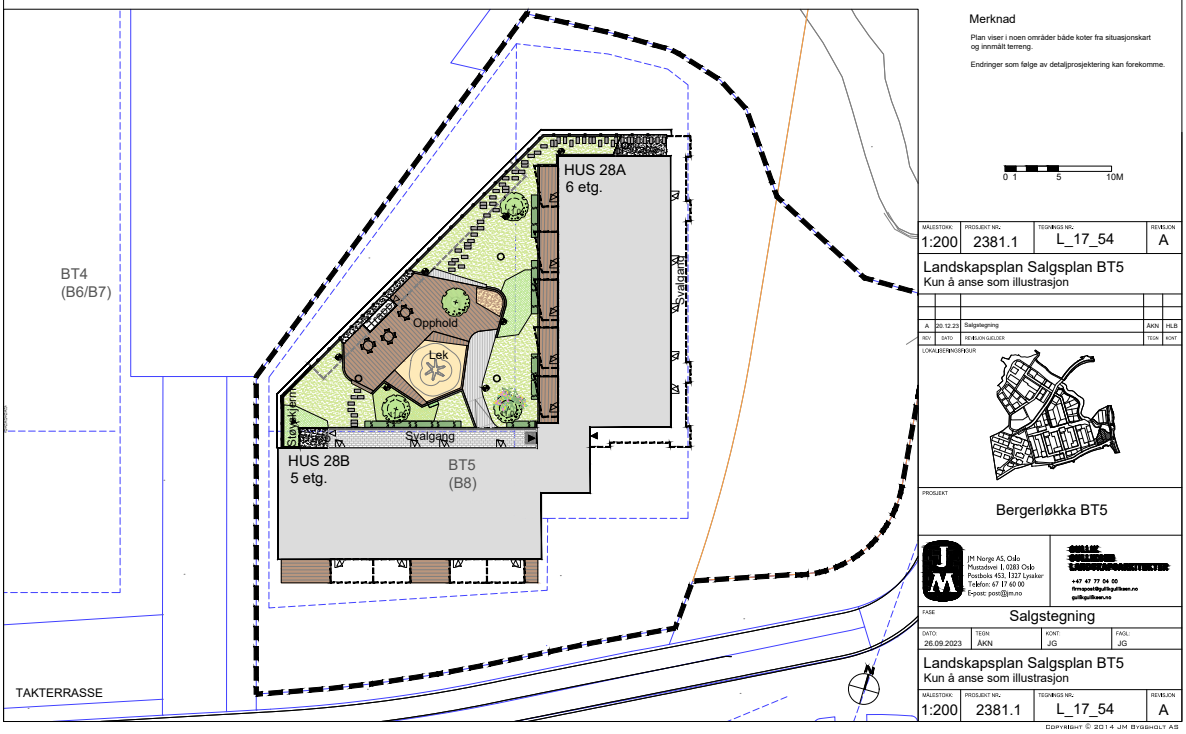
Om hus 28

Byggetrinn 5 blir det første man ser av Bergerløkka når man svinger av fra Billingstadsletta. Det består av et bygg med en høy 1. etasje med takterrasse for beboerne og to boligfløyer. Boligfløyene bindes sammen av et sentralt trapperom med hovedinngang fra veien. Alle leilighetene er gjennomgående med inngang fra svalgang og har egen balkong eller terrasse.

I vest vil det flotte torget og arkaden bli en sosial møteplass. Næringslokalene i 1. etasje vender ut mot torget og hyggelig uteoppholdsarealer. Arkitekturen gjenspeiler de andre byggetrinnene på Bergerløkka, med et spesielt nikk til de andre husene langs Halvard Torgersens vei og det nærmeste byggetrinn 4. Fasadene er i varm rød tegl med innslag av trekledning og pussfasade i blågrå toner. Rekkverkene blir i glass og det blir utenpåliggende rømningstrapper «New York style». Huset danner sammen med byggetrinn 4 rammen rundt torget med tilhørende næring og flotte bearbeidede og naturlige uteområder som vender seg ut mot Neselva og kveldssolen i vest.

jm.no/bergerlokka28





Merknad

Plan viser i noen områder både koter fra situasjonskart og innmålt terreng.

Endringer som følge av detaljprosjektering kan forekomme.

0 1 5 10M

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR.	TEGNINGS NR.	REVISJON
1:200	2381.1	L_17_54	A

Landskapsplan Salgsplan BT5
Kun å anse som illustrasjon

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
A	20.12.23	Salgstegning	AKN	HLB

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT
Bergerløkka BT5

JM Norge AS, Oslo
Mustadvei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

FASE
Salgstegning

DATO	TEGN	KONT.	FAGL.
26.09.2023	AKN	JG	JG

Landskapsplan Salgsplan BT5
Kun å anse som illustrasjon

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR.	TEGNINGS NR.	REVISJON
1:200	2381.1	L_17_54	A

COPYRIGHT © 2014 JM BYGGHOLT AS



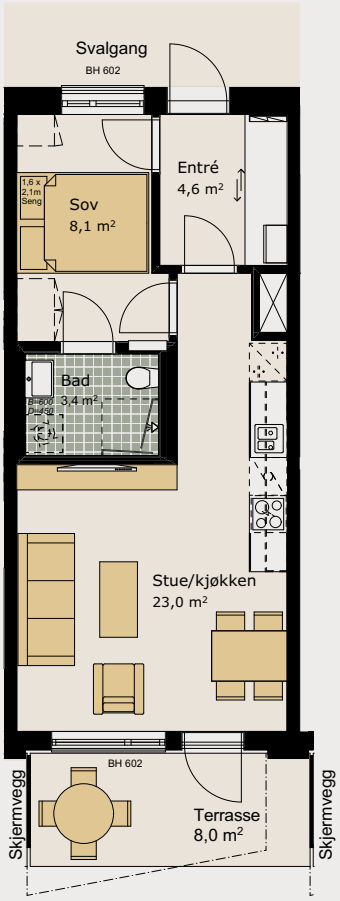
Illustrasjon av leilighet 2R-A3. (Bildet viser oppgraderte tilvalg).

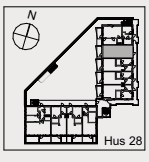

BERGERLØKKA HUS 28 9

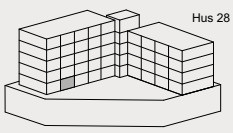
BERGERLØKKA HUS 28

2-roms 41 kvm

- 2-roms gjennomgående leilighet med lysinnfall fra øst og vest
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Åpen stue- kjøkkenløsning med utgang vestvendt terrasse
- Kjøkken fra Sigdal med integrert platetopp fra Siemens







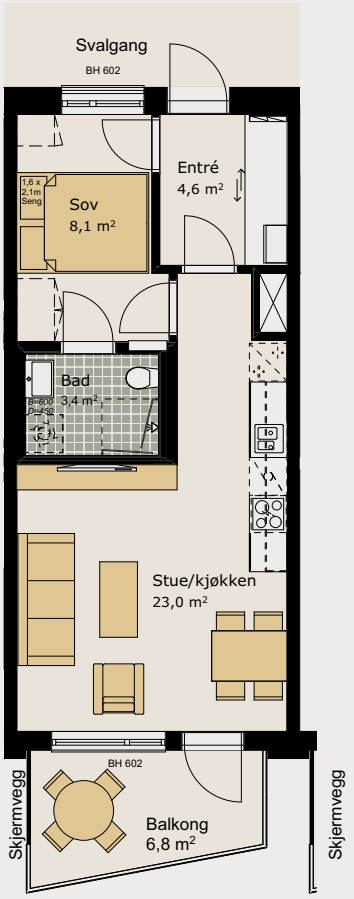


Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Stiplet inventar, samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.

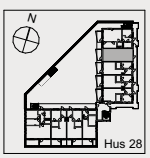
LEIL TYPE 2R-A1
Leil 28-H0208 (Etasje 2)

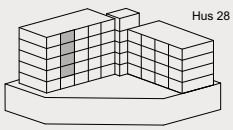
2-roms 41 kvm

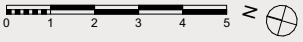
- 2-roms gjennomgående leilighet med lysinnfall fra øst og vest
- Entrè med en romslig skyvedørsgarderobe
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong mot vest
- Kjøkken fra Sigdal med integrert platetopp fra Siemens



LEIL TYPE 2R-A1
Leil 28-H0308 (Etasje 3)
Leil 28-H0408 (Etasje 4)
Leil 28-H0508 (Etasje 5)
Leil 28-H0604 (Etasje 6)





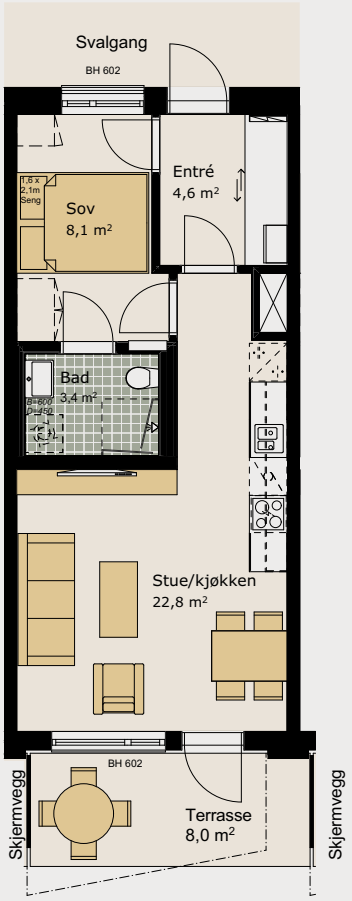


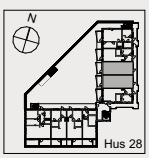
Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Stiplet inventar, samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.

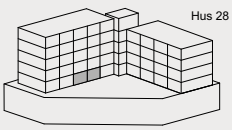
BERGERLØKKA HUS 28

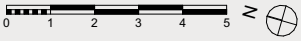
2-roms 41 kvm

- 2-roms gjennomgående leilighet med lys fra øst og vest
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Åpen stue-/ kjøkkenløsning med utgang til vestvendt, privat terrasse
- Kjøkken fra Sigdal med integrert platetopp fra Siemens







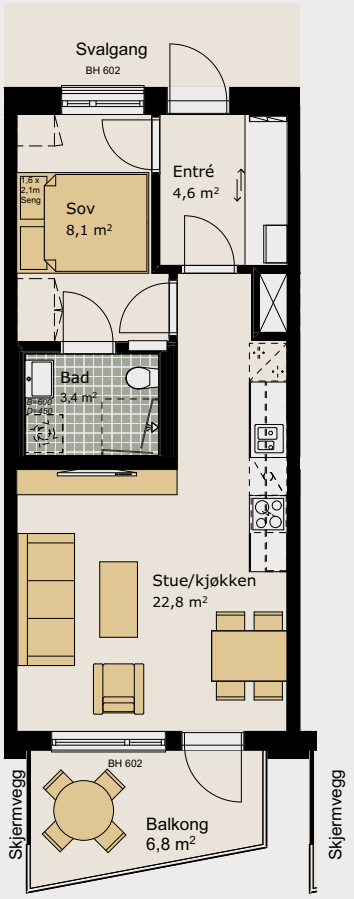


Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Stiplet inventar, samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.

LEIL TYPE 2R-A2
Leil 28-H0206 (Etasje 2)
Leil 28-H0207 (Etasje 2)

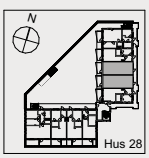
2-roms 41 kvm

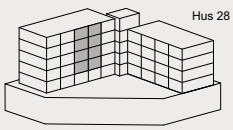
- 2-roms gjennomgående leilighet med lysinnfall fra øst og vest
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Åpen stue- kjøkkenløsning med utgang vestvendt balkong
- Kjøkken fra Sigdal med integrert platetopp fra Siemens

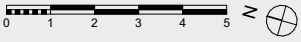


LEIL TYPE 2R-A2

Leil 28-H0306 (Etasje 3)
Leil 28-H0406 (Etasje 4)
Leil 28-H0506 (Etasje 5)
Leil 28-H0602 (Etasje 6)
Leil 28-H0307 (Etasje 3)
Leil 28-H0407 (Etasje 4)
Leil 28-H0507 (Etasje 5)
Leil 28-H0603 (Etasje 6)





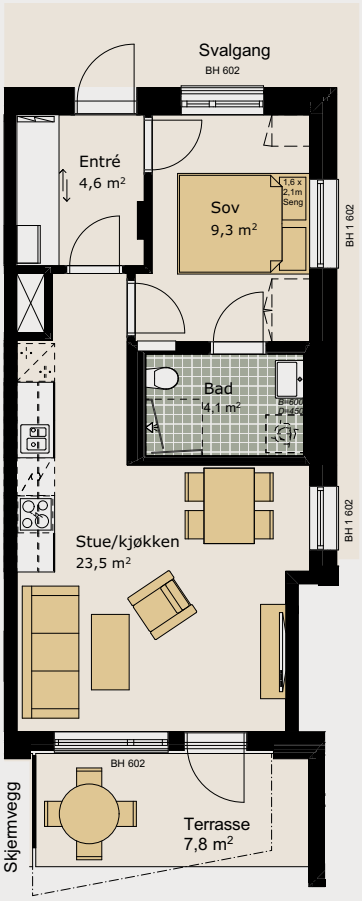


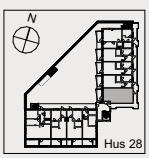
Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Stiplet inventar, samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.

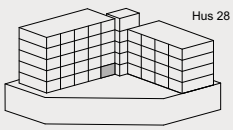
BERGERLØKKA HUS 28

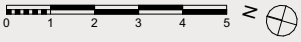
2-roms 44 kvm

- 2-roms gjennomgående endeleilighet
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Åpen stue-/ kjøkkenløsning med utgang til vestvendt, privat terrasse
- Kjøkken fra Sigdal med integrert platetopp fra Siemens







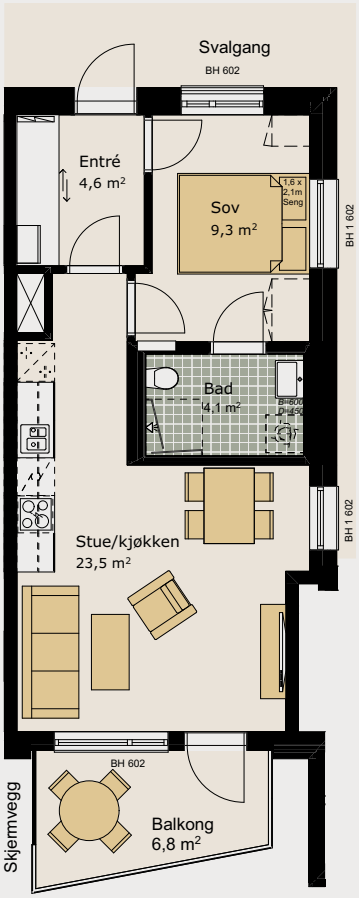


Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Stiplet inventar, samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.

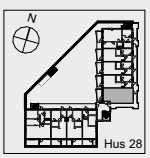
LEIL TYPE 2R-A3
Leil 28-H0205 (Etasje 2)

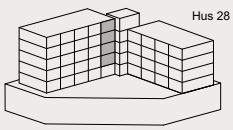
2-roms 44 kvm

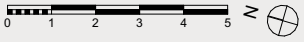
- 2-roms, gjennomgående endeleilighet
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Åpen stue- kjøkkenløsning utgang til vestvendt balkong
- Kjøkken fra Sigdal med integrert platetopp fra Siemens



LEIL TYPE 2R-A3
Leil 28-H0305 (Etasje 3)
Leil 28-H0405 (Etasje 4)
Leil 28-H0505 (Etasje 5)
Leil 28-H0601 (Etasje 6)





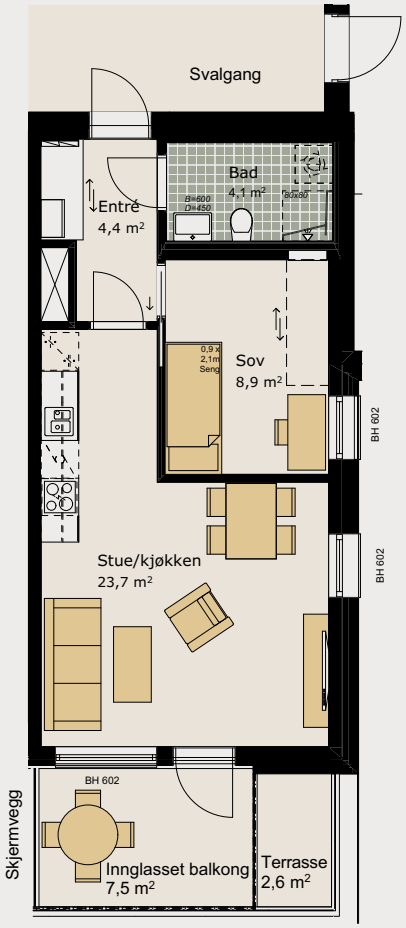


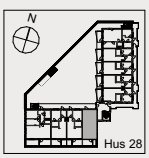
Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Stiplet inventar, samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.

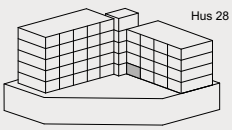
BERGERLØKKA HUS 28

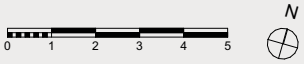
2-roms 44 kvm

- 2-roms endeleilighet med lys fra syd og vest
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til sydvendt terrasse, delvis innglasset
- Kjøkken fra Sigdal med integrert platetopp fra Siemens
- Skyvedørsgarderobe i entreen









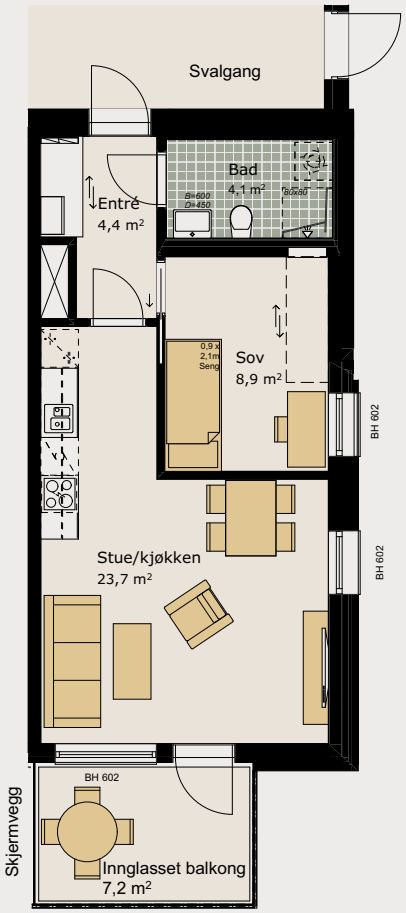
Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Stiplet inventar, samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.

LEIL TYPE 2R-B2
Leil 28-H0201 (Etasje 2)

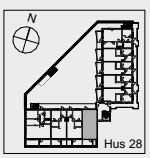
BERGERLØKKA HUS 28

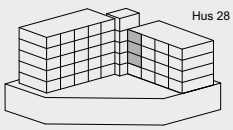
2-roms 44 kvm

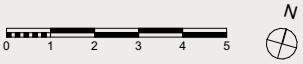
- 2-roms endeleilighet med lys fra syd og vest
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til sydvendt innglasset balkong
- Kjøkken fra Sigdal medintegrert platetopp fra Siemens
- Skyvedørsgarderobe i entreen



LEIL TYPE 2R-B2
Leil 28-H0301 (Etasje 3)
Leil 28-H0401 (Etasje 4)
Leil 28-H0501 (Etasje 5)





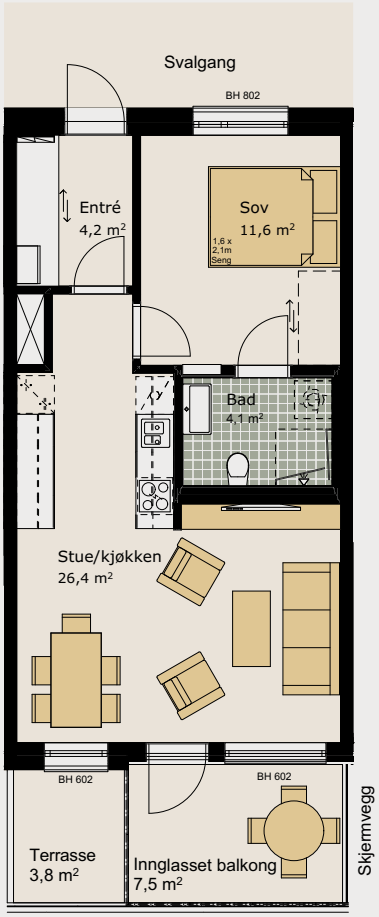


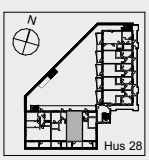
Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Stiplet inventar, samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.

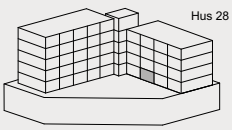
BERGERLØKKA HUS 28

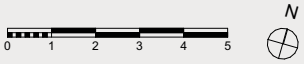
2-roms 49 kvm

- Romslig, gjennomgående 2-roms med sydvendt, delvis innglasset terrasse
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Kjøkken fra Sigdal med integrert platetopp fra Siemens
- Hyggelig og god spiseplass







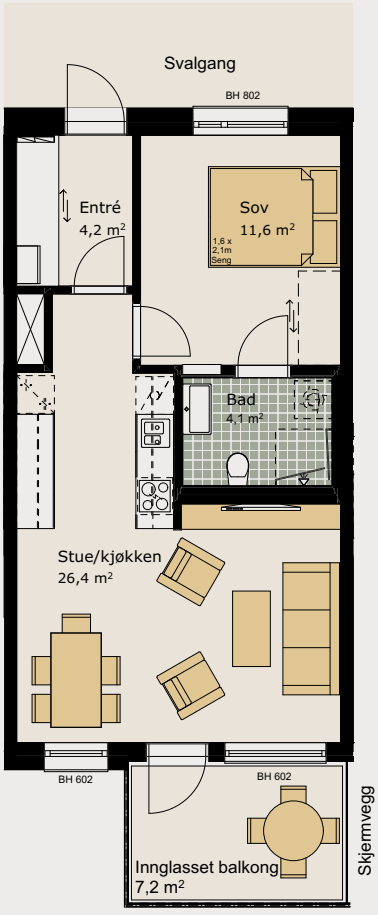


Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Stiplet inventar, samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.

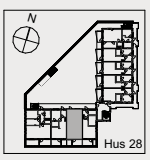
LEIL TYPE 2R-B1S
Leil 28-H0202 (Etasje 2)

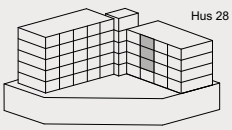
2-roms 49 kvm

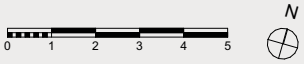
- Romslig, gjennomgående 2-roms med sydvendt, innglasset balkong
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Kjøkken fra Sigdal med integrert platetopp fra Siemens
- Hyggelig og god spiseplass



LEIL TYPE 2R-B1S
Leil 28-H0302 (Etasje 3)
Leil 28-H0402 (Etasje 4)
Leil 28-H0502 (Etasje 5)





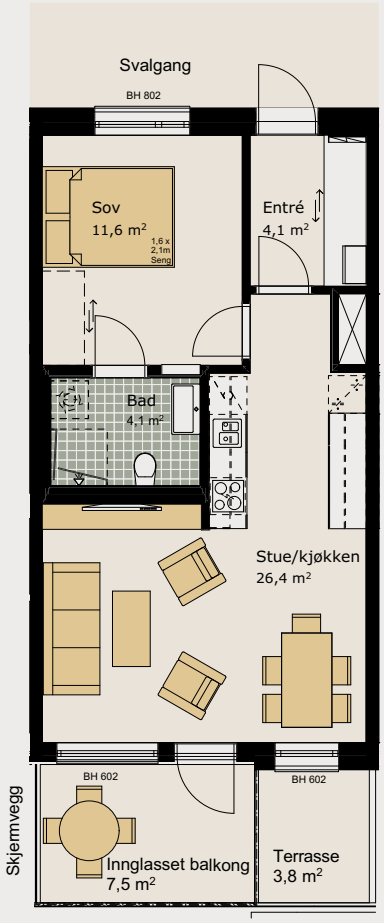


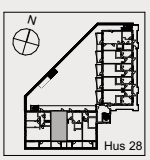
Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Stiplet inventar, samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.

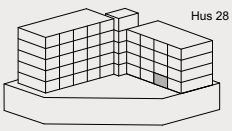
BERGERLØKKA HUS 28

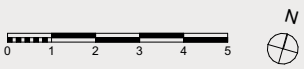
2-roms 49 kvm

- Romslig, gjennomgående 2-roms med terrasse mot syd, delvis innglasset
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Kjøkken fra Sigdal med integrert platetopp fra Siemens
- Hyggelig og god spiseplass







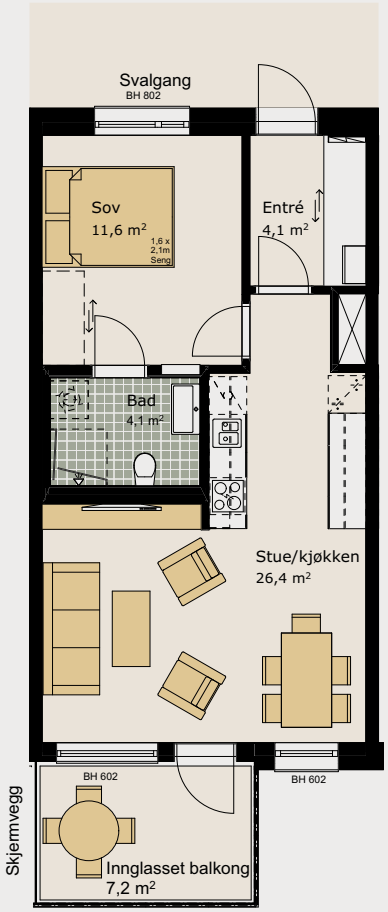


Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Stiplet inventar, samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.

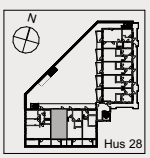
LEIL TYPE 2R-B1
Leil 28-H0203 (Etasje 2)

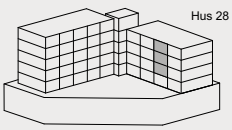
2-roms 49 kvm

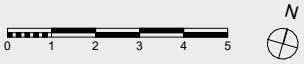
- Romslig, gjennomgående 2-roms med sydvendt, innglasset balkong
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Kjøkken fra Sigdal med integrert platetopp fra Siemens
- Hyggelig og god spiseplass



LEIL TYPE 2R-B1
Leil 28-H0303 (Etasje 3)
Leil 28-H0403 (Etasje 4)
Leil 28-H0503 (Etasje 5)





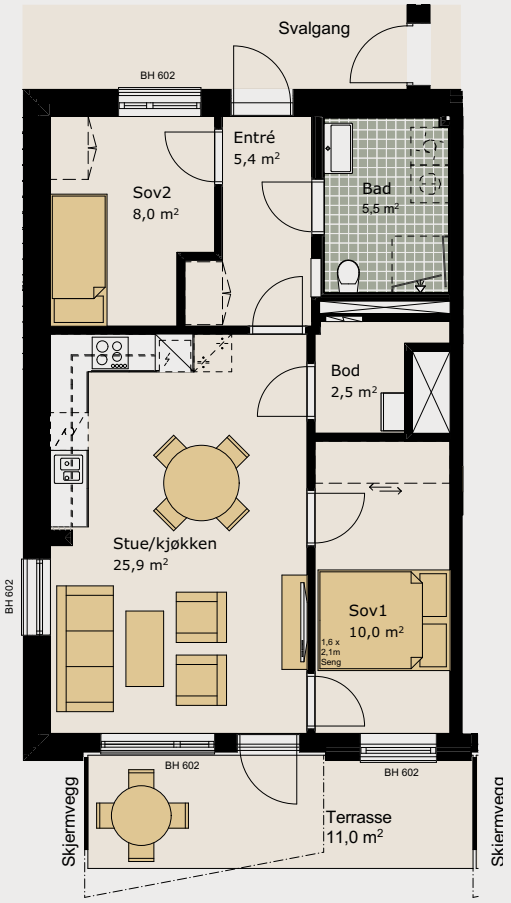


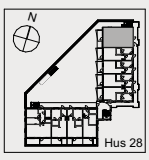
Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Stiplet inventar, samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.

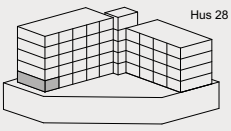
BERGERLØKKA HUS 28

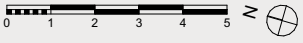
3-roms 61 kvm

- 3-roms gjennomgående endeleilighet med vestvendt terrasse
- Romslig bad med mulighet for praktisk benkeplate over vask/tørk, samt overskap
- Kjøkken fra Sigdal med integrert platetopp fra Siemens
- Hyggelig, privat terrasse på hele 11 kvm









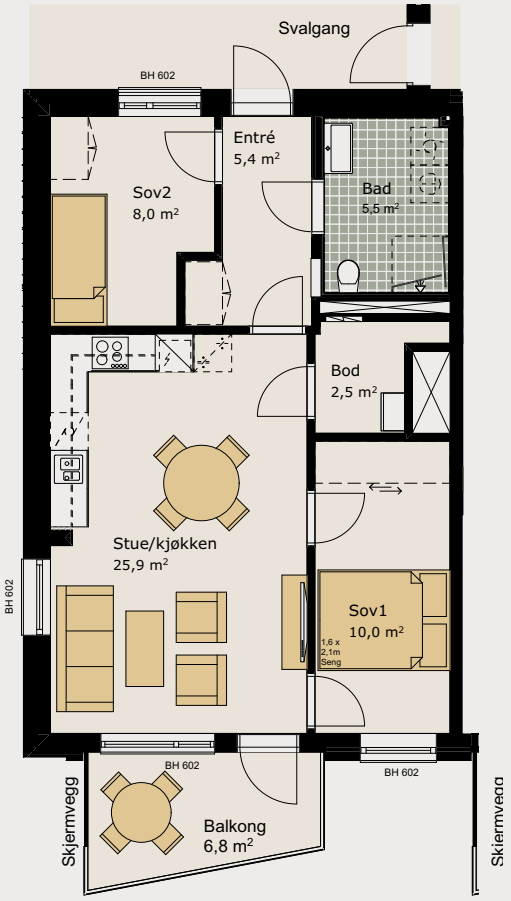
Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Stiplet inventar, samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.

LEIL TYPE 3R-A
Leil 28-H0209 (Etasje 2)

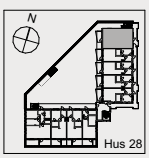
BERGERLØKKA HUS 28

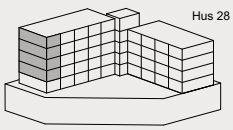
3-roms 61 kvm

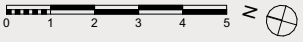
- 3-roms gjennomgående endeleilighet med vestvendt balkong
- Romslig bad med mulighet for praktisk benkeplate over vask/tørk, samt overskap
- Kjøkken fra Sigdal med integrert platetopp fra Siemens



LEIL TYPE 3R-A
Leil 28-H0309 (Etasje 3)
Leil 28-H0409 (Etasje 4)
Leil 28-H0509 (Etasje 5)
Leil 28-H0605 (Etasje 6)





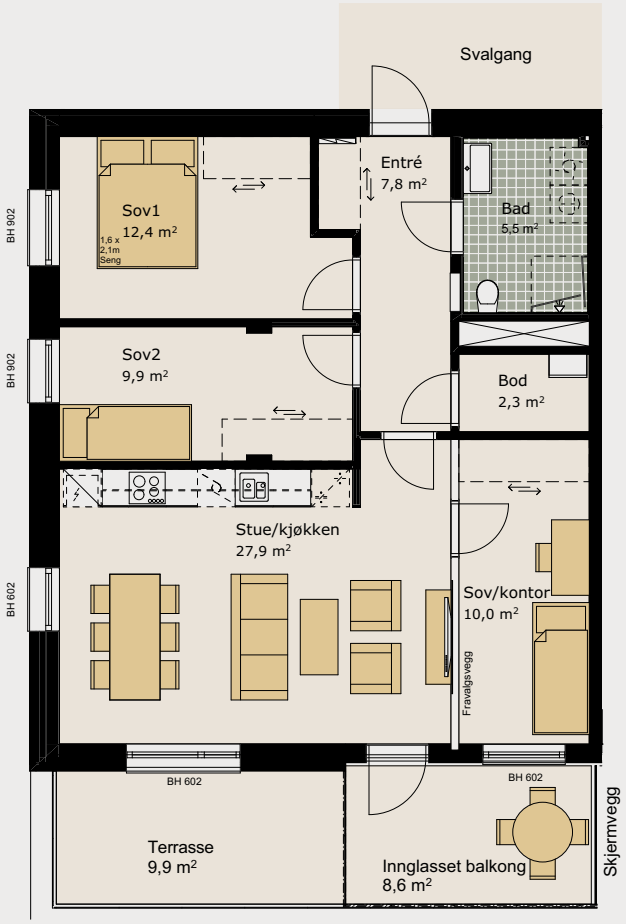


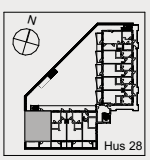
Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Stiplet inventar, samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.

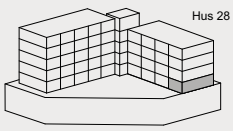
BERGERLØKKA HUS 28

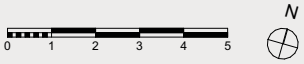
4-roms 81 kvm

- Lys og flott 4-roms endeleilighet med sydvendt terrasse, delvis innglasset
- Tre gode soverom med plass for garderobe
- Romslig bad med mulighet for praktisk benkeplate over vask/tørk, samt overskap
- Kjøkken fra Sigdal med integrert platetopp fra Siemens







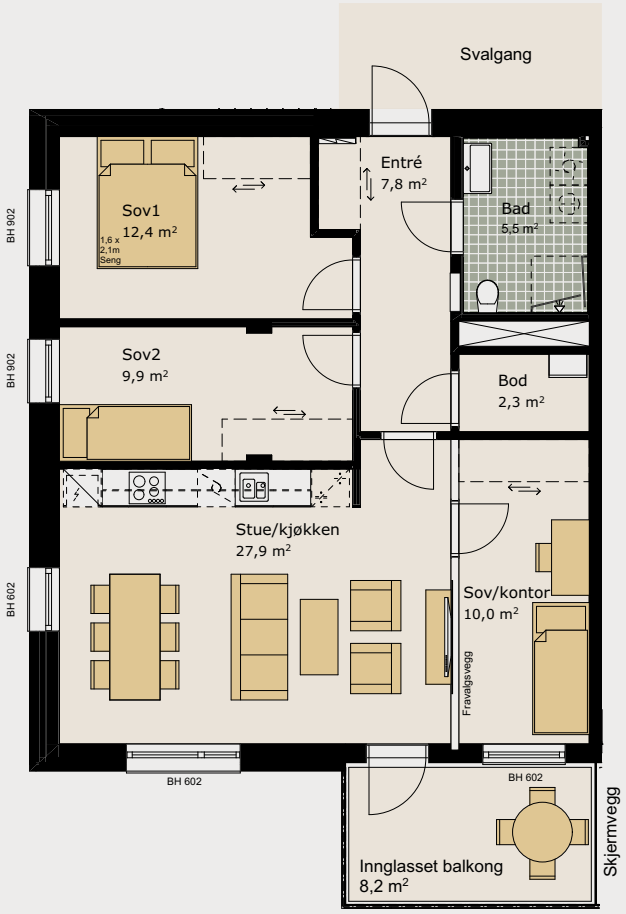


Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Stiplet inventar, samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.

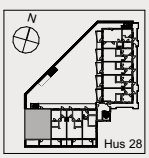
LEIL TYPE 4R-A
Leil 28-H0204 (Etasje 2)

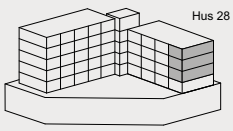
4-roms 81 kvm

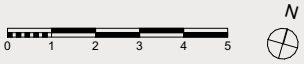
- Lys og flott 4-roms endeleilighet med sydvendt, innglasset balkong
- Tre gode soverom med plass for garderobe
- Romslig bad med mulighet for praktisk benkeplate over vask/tørk, samt overskap
- Kjøkken fra Sigdal med integrert platetopp fra Siemens



LEIL TYPE 4R-A
Leil 28-H0304 (Etasje 3)
Leil 28-H0404 (Etasje 4)
Leil 28-H0504 (Etasje 5)







Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Stiplet inventar, samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.



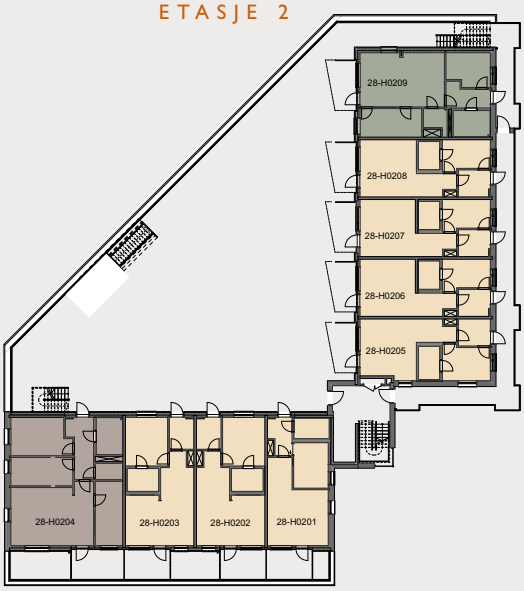
Illustrasjon av leilighet 3R-A, utsikt mot Hus 24. (Bildet viser oppgraderte tilvalg).


CHANEL
THE FASHION BOOK

BERGERLØKKA HUS 28

Etasjeplaner

ETASJE 2



ETASJE 3



ETASJE 4



2-roms 3-roms 4-roms

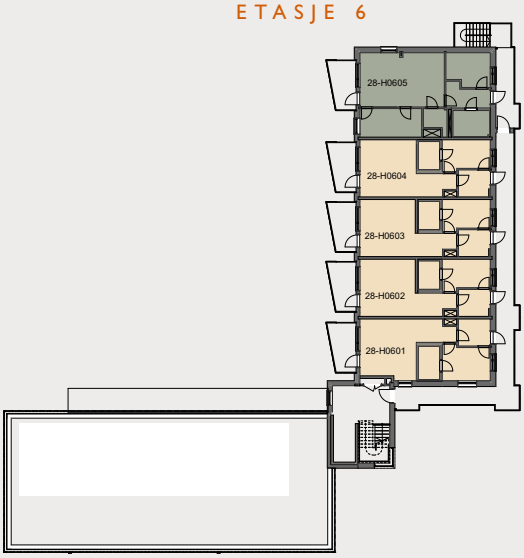
BERGERLØKKA HUS 28

Etasjeplaner

ETASJE 5

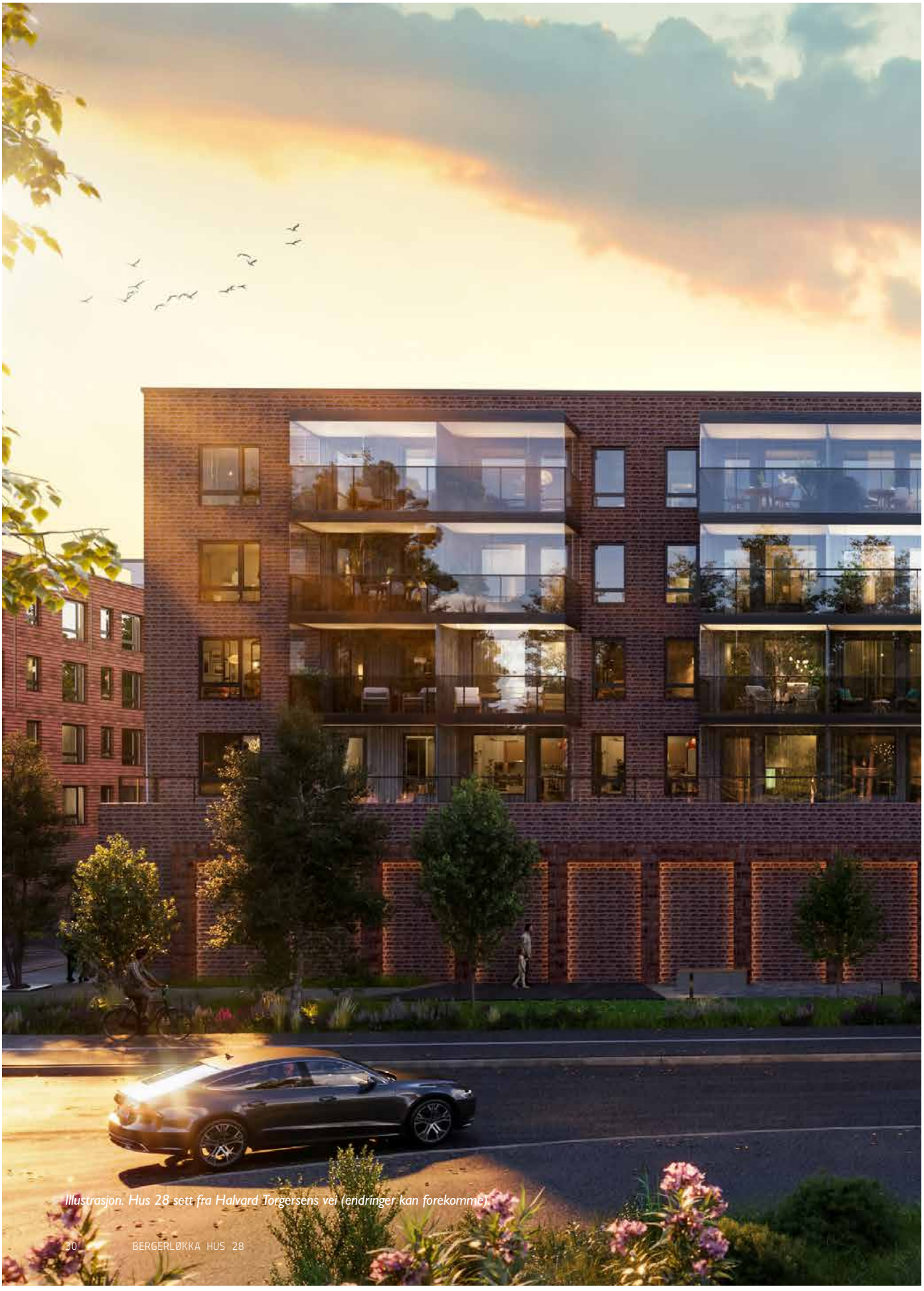


ETASJE 6

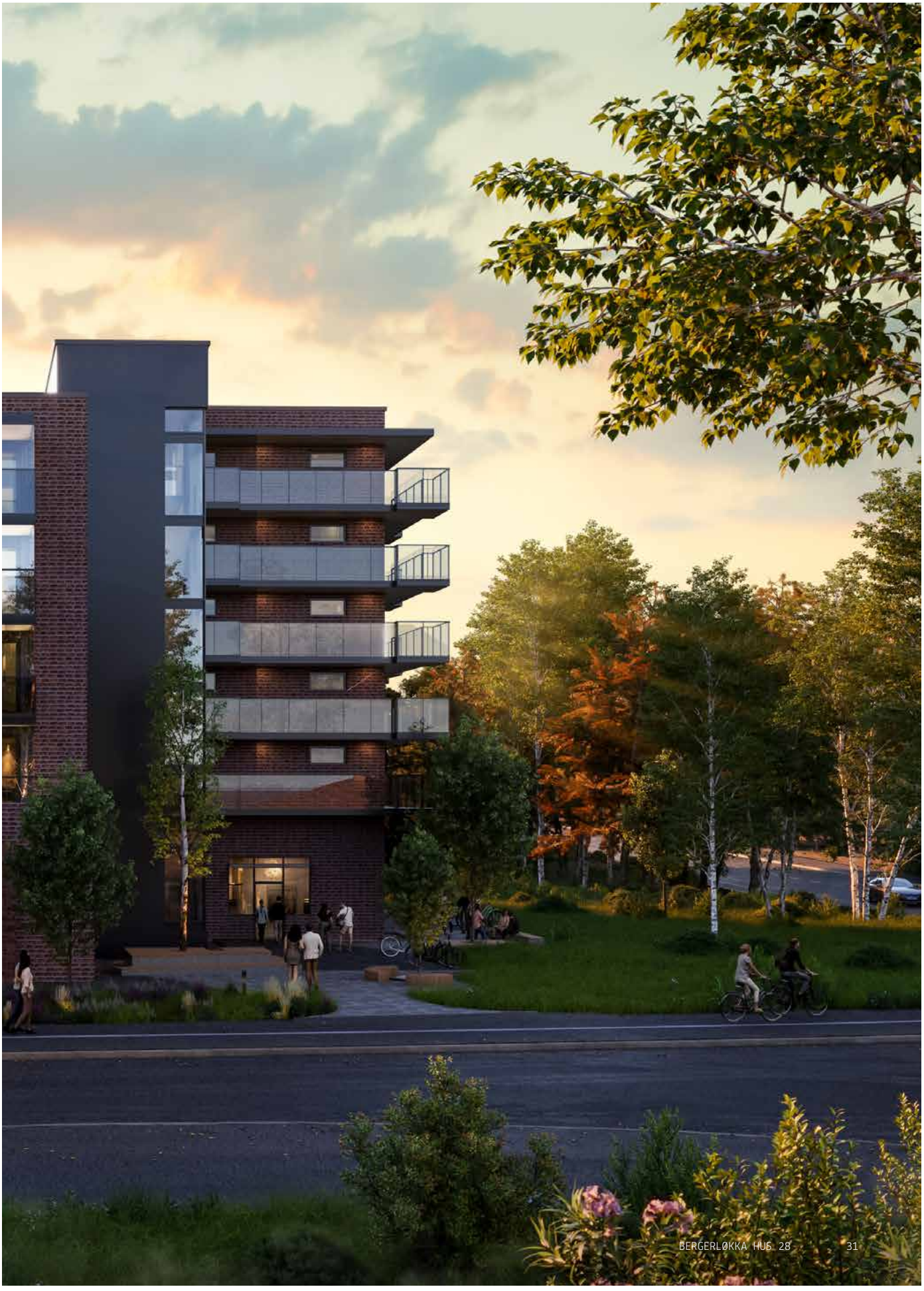


ETASJE 6

2-roms 3-roms 4-roms



Illustrasjon. Hus 28 sett fra Halvard Torgersens vei (endringer kan forekomme).



BERGERLØKKA HUS 28

Fasader

NORD



1

Fasade Nord



Fasade Nord innside svalgang

ØST



2

Fasade Øst



Fasade Øst innside svalgang

SØR



3

Fasade Sør

Fasader

VEST



4

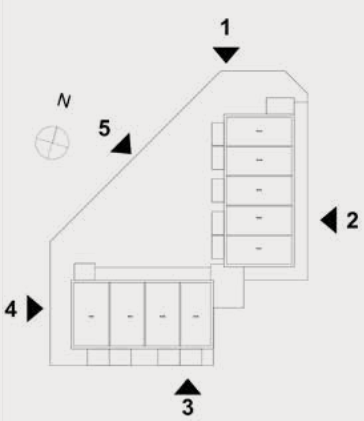
Fasade Vest

VEST



5

Fasade Nordvest





Illustrasjon av leilighet 4R-A. (Bildet viser oppgraderte tilvalg).

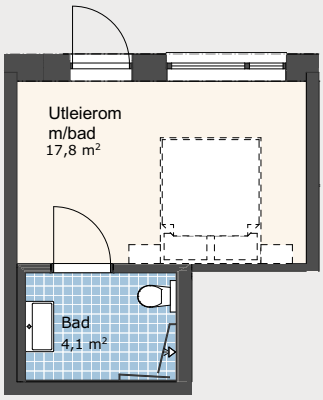


Felles goder

Storstue på 129 kvm - for små og store begivenheter
Storstua er allerede i bruk og benyttes til alt fra bursdager, selskaper, yoga, fotballkvelder eller bakeverksted. Mulighetene er mange! Storstua er utrustet med et velfingerrende kjøkken og det er mulighet til å dekke langbord til ca. 30 personer, i tillegg blir det et eget hyggelig sofaområde.



Felles gjesterom på 21 kvm - når du trenger litt ekstra plass.
Gjesterommet er plasser i nærheten av storstua, og får dobbeltseng og eget baderom.

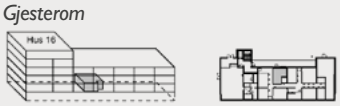


Storstua og gjesterommet ligger i hus 16 ved nedkjøring til garasjen. Se ovesikt over husene på side 5.

Storstua



Gjesterom







Illustrasjon av storstua. Avvik kan forekomme.



For å gi kjøkkenet ditt eget preg kan du velge mellom slette kjøkkenfronter i ulike farger og benkeplater med ulike uttrykk.
Sammen med fliser, knotter eller håndtak kan det skapes mange kombinasjoner enten man ønsker et tidløst, koselig eller trendy kjøkken.

KVALITETSINNREDNING - INKLUDERT I PRISEN

Standardleveranse

I alle våre boliger inngår standardleveranse – en nøye utvalgt innredning som inngår i prisen for nettopp din bolig.

Du kan også velge fra et innredningssortiment utover standardleveransen. Sortimentet er valgt spesielt for ditt prosjekt og presenteres i innredningsvelgeren, der også kostnaden for de enkelte alternativene fremgår.

Er du nysgjerrig på hvilke valg som er tilgjengelige for Bergerløkka hus 28, kan du se alle tilvalgsmuligheter i Digital Innredningsguide på **jm.no/bergerlokka28**





Laminat på gulv og malte vegger

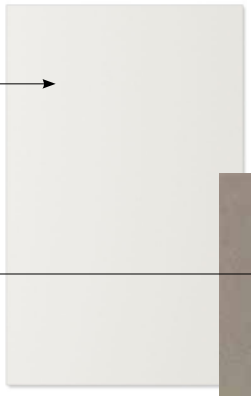




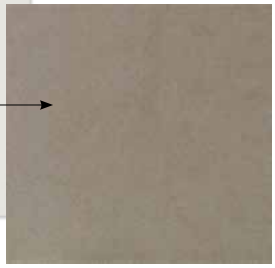
Illustrasjon viser oppgraderte tilvalg.

INNREDNINGSKONSEPT

KJØKKENFRONT
Uno Snø



BENKEPLATE
Laminat Betong 30 mm.
med bakkantlist, høyde 150 mm



OPPVASKKUM
Intra Horizon HZ615SH



KJØKKENBATTERI
Inxx II Sharp, krom



HÅNDTAK
Hekken II rustfritt, cc 128 mm



VEGGFARGE
Hvit NCS S 0500-N

LAMINAT
Berry Alloc hvitlasert eikelook



INNREDNINGSKONSEPT

SPEIL
Tived 80 med servantbelysning



SERVANTBATTERI SERVANT
MMIX B5, krom



SERVANTSKAP
Hav/Forma 80 Hvit, integrerte håndtak



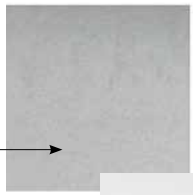
DUSJVEGGER
Skoga 90x90 cm, klart glass og blank profil



DUSJBATTERI
MMIX Safe + Cera S5, krom



GULVFLIS
Gulvflis Grespor Minos 15x15 Ash Mate
fugefarge: grå



VEGGFLIS
Veggflis Plain Color Block 20x40, stående format. hvit matt
fugefarge: lys grå



TOALETT
SevenD veggskål



Miljøvennlig bolig

I en bolig som er bygget av JM skal det være lett å leve miljøvennlig, i et godt innendørsklima. Alle våre hus lever opp til en rekke spesifiserte krav til metoder og tekniske løsninger som både skal redusere miljøbelastningen og gi et godt innendørs- og livsmiljø. Miljøhensyn er også økonomisk fordelaktig da energibesparende produkter og løsninger gir lavere kostnader.

Bygning
2089 0086

SVANEMERKEDE BOLIGER

Fra og med 2018 starter JM kun svanemerkede boligprosjekter. Ved å svanemerke våre boliger bidrar vi til å redusere den globale klima- og miljøbelastningen. En svanemerket bolig er godt isolert og trenger lite energi, den sikrer deg et godt inneklima med miljødokumenterte materialer og god ventilasjon, og den sikrer deg en seriøs boligleverandør.

MILJØVENNLIGE MATERIALER

JM følger føre var-prinsippet, noe som innebærer at vi kontrollerer alle materialer og produkter vi skal bruke og velger bort produkter som inneholder helse- og miljøskadelige stoffer. Trevirket vi bruker er sertifisert og kommer fra bærekraftig skogbruk. JM bruker i så stor grad som mulig utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og fliser.

ALLERGIHENSYN

Alle JMs boliger leveres med PVC-frie overflater og membraner. Malingen vi bruker er svanemerket og boligene er sikret mot fukt. Vi unngår også allergifremkallende treslag i våre produkter, som rød seder, santos-palisander, merbau og sapelli. I plantefelt som omgir JMs hus, velger vi planter og trær som er variert og lokalt tilpasset. De skal være innsektsvennlige og ikke farlige for mennesker. Vi prøver å unngå sorter som er spesielt allergifremkallende, som bjørk, or, hassel og salix.

KILDESORTERING

Alle JMs boliger leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING

God fuktsikring er viktig for å sikre boligene lang levetid og godt inneklima. JM gjør mange ulike tiltak for å redusere fuktrisikoen så mye som mulig, både i byggetiden og når bygget er i bruk. Vi bruker bygningskonstruksjoner og materialer som gir best mulig sikkerhet mot fukt. På bad bruker vi fuktbestandige plater i veggene og membraner i gulv og vegger. Lekkasjesikring sørger for at vannet raskt stenges ved en evt. lekkasje

GOD INNELUFT

God inneluft er bra for deg. Dette ivaretar JM gjennom sentrale ventilasjonsanlegg. Luftinntak plasseres og utformes slik at boligene ikke skal påvirkes av luftforurensninger, og friskluften filtreres før den tilføres boligene.

GODT ELMILJØ

JM minimerer eksponeringen for unødvendige elektriske og magnetiske felt. Dette er basert på føre var-prinsippet. Det legges 5-ledere inn i byggene våre, og sikringsskapene plasseres om mulig i bod eller gang/entré.

BOLIGER MED LAVT ENERGIBEHOV

Svanens energikrav innebærer at boligene bygges med strengere krav til energibehov enn det byggeforskriftene krever. Dette får vi til bl.a. ved å bygge gode bygningsmessige konstruksjoner og ha ventilasjonsanlegg med høy varmegjenvinning. En energibesparende bolig er billigere i drift og bedre for miljøet.

GODT LYDMILJØ

JM bygger etter samme godt utprøvde og dokumenterte metoder i alle prosjekter for å redusere risiko for sjenerende støy for deg. Dette gjelder både støy fra utendørs støykilder, tekniske anlegg og støy mellom boligene. Der det er nødvendig gjør vi tiltak på vinduer, fasader og uteoppholdsarealer for at støyen skal bli minst mulig sjenerende.

JMS MILJØARBEID

Dersom du vil vite mer om hvordan vi jobber med miljø og bærekraft, eller har idéer til hvordan vi kan bli enda bedre i vårt miljø arbeid, kan du besøke oss på **jm.no/om-oss/barekraft/**

ENERGIKLASSIFISERING BOLIGER

Alle boliger energimerkes. Energimerket fastsettes av en kombinasjon av oppvarmingssystemets energieffektivitet og hvor stor del av oppvarming som skjer via bruk av fossile kilder. Disse to karakterene er uavhengige av hverandre, noe som betyr at en bolig kan få en god oppvarmingskarakter, men en dårlig energikarakter, eller motsatt.

I store leilighetsbygg skjer oppvarming og beredning av varmt tappevann via vannbårne oppvarmingssystemer. Varmekilden i disse tilfellene er fjernvarme eller varmepumper med strøm som back-up. Dette avhenger av om prosjektet ligger i et område hvor det er etablert fjernvarme. For mindre blokker og småhus kan oppvarming og beredning av varmt tappevann skje via strøm.



Å kjøpe bolig av JM

Når du kjøper ny bolig av JM følger vi deg hele veien, fra første visning til du trer inn i ditt splitter nye hjem og i tiden etter. Vi sørger for at din boligdrøm blir oppfylt og at du får den tryggheten du trenger underveis. Nedenfor kan du lese mer om de ulike stegene du vil møte når du kjøper bolig av oss.



1. SALGSSTART

Alle våre boligprosjekter salgsstartes gjennom vårt VIP-program, så er du på boligjakt anbefaler vi deg å bli VIP-medlem hos oss. Som VIP-medlem får du fortrinnsrett til å kjøpe din drømmebolig før prosjektet legges ut for offentlig salg. VIP-forhåndssalg varer i totalt 10 dager, og når denne perioden er over tildeles boligene etter ansiennitet. Etter at VIP-salget er avsluttet vil boligene, med unntak av de som ble solgt under VIP-perioden, legges ut for offentlig salg.



2. VISNING

Vi arrangerer ofte flere visninger i forbindelse med salgsstart, og i hele perioden frem til boligprosjektet er sluttsolgt. På visning kan du se modell av prosjektet, eksempel på innredninger og få svar på dine spørsmål fra vårt kompetente salgsteam. Som regel arrangeres visningene i lokaler på tomtene der vi skal bygge, eller i en ferdig visningsleilighet. Fellesvisninger annonseres på prosjektets hjemmeside, men det er også mulig å avtale en privatvisning dersom du skulle ønske det.



3. KJØP AV BOLIG

Når du har bestemt deg for å kjøpe en bolig leverer du inn et bindende kjøpetilbud som må bekreftes av oss. Innen ca. to uker avløses kjøpetilbudet av en endelig kjøpekontrakt. Ved signering av kontrakten må du betale 10% av kjøpesummen. JM stiller garanti for pengene, i henhold til Bustadoppføringslova. Beløpet skal innbetales til oppgjørsmeglers konto, som står spesifisert i kontrakten. Pengene skal være fri egenkapital.



4. INFOMØTER

I løpet av ventetiden frem til overtakelse vil vi kalle deg inn til infomøter, der du blant annet får møte prosjektteamet, får informasjon om status og fremdrift i prosjektet, og annen nyttig informasjon om tilvalgsprosessen, innflytting osv. Her møter du dine nye naboer, kanskje for første gang. Vi vil også hjelpe dere å velge et interimsstyre ifm. etableringen av sameiet.



5. INNREDNINGSVALG

Etter at byggestart er besluttet, vil du motta en innlogging til JMs innredningsvelger. I innredningsvelgeren presenteres hva som inngår i din bolig. I tillegg finner du tilvalg du kan gjøre. Du kan også få visualisert de ulike valgene, slik at det blir lettere å se hvordan de passer sammen. I vårt Innredningsstudio finner du produkter og prøver, slik at du får et enda bedre inntrykk av farger og materialer. Ved behov kan du be om et møte med en av våre innredningsansvarlige for å få veiledning før du bestemmer deg. I innredningsvelgeren fremgår tilvalgsfristen for bestillingen. For å være sikker på at bestillingen på dine tilvalg innarbeides i boligen, er det viktig at vi mottar bestillingen innen fristen.



6. VELKOMMEN TIL BYGGEPLASSVISNING

Når råbygget er oppe og det er trygt å ferdes i bygget, inviterer vi deg til byggeplassvisning. Her får du et inntrykk av hvordan prosjektet blir, mulighet til å ta mål i boligen din, samt treffe dine nye naboer. Kanskje får du en sniktitt i deres boliger også?

7. BEFARING OG KONTROLL
Når boligprosjektet nærmer seg ferdigstillelse, vil du få informasjon om tidspunkt for forhåndsbefaring og overtakelse. Du får mulighet til å se boligen sammen med en representant fra JM. Noen uker før boligen er klar for overtakelse gjennomføres en grundig sjekk av alle overflater og tilvalgsbestillinger.

8. SISTE INNBETALING
Før du overtar din nye bolig, skal resten av kjøpesummen, i henhold til kjøpekontrakten, inkludert tilvalg og endringer, betales.

9. OVERTAKELSEN
Dagen du har ventet på er her, nå er det klart for ferdigbefaring og overtakelse. Du møter en representant fra JM, og sammen vil dere foreta en ferdigbefaring av boligen. Når ferdigbefaringen er avsluttet og signert av alle parter, og det er kontrollert at innbetalingen er i orden, får du nøkler og skjøtet tinglyses. Endelig kan du flytte inn! Gratulerer med ny bolig – vi håper du vil trives!

10. VI FØLGER OPP
Det er viktig for oss at du skal trives i ditt nye hjem. Derfor vil vi ta kontakt med deg kort tid etter at du har flyttet inn, og stille deg noen korte spørsmål om hvordan du opplever boligen. Vi sender deg også en spørreundersøkelse hvor vi gjerne vil ha dine tilbakemeldinger.

11. KUNDESERVICE
Du finner mye praktisk og nyttig informasjon i Huseierboken. Dersom du opplever noe i boligen din som du trenger hjelp for å løse kan du kontakte kundeservice på kundeservice@jm.no / 404 98 999.

12. ETTÅRSBEFARING
Cirka ett år etter overtakelse vil vi innkalle til kontrollbefaring av boligen. Her skal det føres protokoll som skal undertegnes av begge parter. Etter befaringen vil du motta et skjema med spørsmål om hvordan du opplever boligen og JM. Vi er takknemlige om du svarer på spørsmålene også denne gangen.



VIP-Medlemskap

FÅ FORTRINNSRETT TIL DIN DRØMMEBOLIG
Som VIP-medlem får du forkjøpsrett før boligene legges ut for offentlig salg. Du får også invitasjoner til VIP-visninger og eksklusiv tilgang til informasjon om boligprosjektene.

SLIK FUNGERER DET
Som VIP-medlem er du blant de første som får vite når nye boliger kommer for salg. I løpet av VIP-perioden på 10 dager får du tilgang til fakta, plantegninger, priser og mulighet til å legge inn et kjøpetilbud før boligene legges ut for offentlig salg. Ettersom innmeldingstidspunkt gir ansiennitet, lønner det seg å melde seg inn tidlig.

Les mer på **jm.no/vip**

Med Otto får du bilfrihet.

Otto er en deletjeneste som tilbyr et bredt utvalg kvalitetsbiler, elektriske sykler og sparkesykler i én og samme app.

Skal du på helgetur eller ferie? Flytte, pusse opp eller bare få hverdagen til å gå opp? Med Otto har du en enkel, morsom og bærekraftig måte å komme deg dit du skal. Vi kaller det **bilfrihet.**





Tilgjengelig for alle beboere på Vestre Billingstad.

Last ned appen.
Sus av gårde.

otto.

En tjeneste fra Bertel O. Steen

Symbolforklaring

ROMHØYDE HVIS IKKE ANNET ER ANGITT: 2,5 m


OVERSKAP


KOMBINERT KJØL/FRYS


HØYSKAP MED STEKEOVN


HØYSKAP

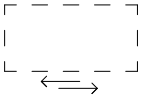

KOKETOPP

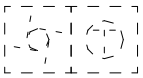

OPPVASKKUM


OPPVASKMASKIN

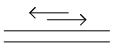

KOKETOPP/ STEKEOVN


GARDEROBESKAP


SKYVEDØRS-GARDEROBE


VASK OG TØRK


VASK/TØRK SØYLEMONTERT


BOD AVDELT MED GARDEROBE-SKYVEDØRER

BH 550 BRYSTN.HØYDE mm

FORDELERSKAP FORBRUKSVANN OG VARME

LEILIGHETSSKAP (EL-SKAP)


AGGREGAT

OVERLIGGENDE BALKONG

FRAVALGSVEGG

TILVALGSVEGG

Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Alt som er stiplet samt løst inventar leveres ikke.
Plassering inventar er orienterende.

MILJØMERKET
241 Trykksak 681

Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvis har gjort før deg. I snart 80 år har vi overlevert nøkler til mennesker, som deretter har trådt over dørstokken til sitt splitter nye hjem, der ingen andre har sovet, laget mat eller spist frokost på balkongen.

Vår lange erfaring har gjort oss til ekspert på hva som gjør en bolig til et hjem. Vi vet hvor viktig det er med en gjennomtenkt innredning der alt er like praktisk og bærekraftig som det er vakkert. Vi vet også at nærområdet er minst like viktig. Nærhet til barnehager, kollektivtrafikk, natur og vann er like interessant som hvordan planløsningen ser ut.

De husene vi bygger i dag, skal stå i minst 100 år. Bærekraft har alltid vært grunnleggende for oss, og selvfølgelig er alle boligene svanemerket. I våre hus skrives historie. I hvilken etasje begynner din?

JM NORGE AS / POSTADRESSE PB 453, 1327 LYSAKER / BESØKSADRESSE: MUSTADS VEI 1, 0283 OSLO / 67 17 60 00 / JM.NO

VESTRE BILLINGSTAD

Bergerløkka

LEVERANSEBESKRIVELSE HUS 28


Illustrasjon


Illustrasjon


Illustrasjon


Illustrasjon

Bergerløkka hus 28

UTGIVELSESDATO:
Januar 2024

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER:
JM Norge region Oslo

ARKITEKT
Spor Arkitekter AS

HOVEDENTREPRENØR
JM Norge AS

SALG VED:
JM Norge, org. no. 829 350 122
Mustadsvei 1, Oslo

SALGSANSVARLIG
Lise Wiik
lise.wiik@jm.no
928 10 074

INNHOLD

1. Eiendommen
2. Miljø, energi og sikkerhet
3. Utvendig anlegg
4. Byggtekniske opplysninger
5. Innredninger og overflater
6. Innredningsvalg
7. Dokumentasjon etc.
8. Kontraktsmessige forhold vedrørende eierseksjonsbolig

FORORD

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og JM Norge AS (heretter kalt JM) og er således en del av kontrakten.

Med "bolig" menes hele kontraktsobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, boder, garasjer samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og -bygninger.

Leveransebeskrivelsen er utgitt av JM Norge AS, som også er ansvarlig for innholdet.

JM tar forbehold om eventuelle endringer samt trykkfeil i hele trykksaken.
Illustrasjoner er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.

1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan

ID 2014003, Vestre Billingstad, vedtatt dato 30.01.18. Eiendommen er regulert til boligformål, med adkomst fra Halvard Torgersens vei. Igangsettingstillatelse er foreløpig ikke gitt. Endelige eiendomsgrenser er ikke avklart. Tomten ligger i utbyggingsområdet Vestre Billingstad, mellom Vekslerfaret, Halvard Torgersens vei og Billingstadsletta. Vestre Billingstad er under utvikling, og det må påregnes videre utbygging av eiendommene i området.

BYGGETOMTA

Vegetasjon

Utearealer opparbeides i hht. situasjonsplan. Fremtidige strøksakser, gatetun og torg er kun vist veiledende, disse utformes endelig i forbindelse med hvert byggetrinn.

Terreng/grunnforhold

Tomten ligger i svakt skrånende terreng, og består av leire. Tomten har tidligere vært landbruksareal underlagt Nedre Berger gård, og senere kontor og produksjonslokaler for Elektrisk Bureau.

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet

Fremtidig innkjøring fra Halvard Torgersens vei via Billingstadsletta.

Garasjeløsning/biloppstilling

Det prosjekteres felles garasjekjeller for Bergerløkka, med inn- og utkjøring under Hus 24 Det er avsatt noen parkeringsplasser for beboere i Hus 28 i dette garasjeanlegget. Plassene som er til salgs er forbeholdt 4-romsleiligheter så langt det rekker. Det er ikke anledning til å kjøpe mer enn én plass per leilighet.

Adkomst til garasjeanlegget er vist på utomhusplan/situasjonsplan. Alle beboere på Bergerløkka har tilgang til garasjekjellerne og felles gjesteplasser vil fordeles i flere garasjekjellere.

I tillegg blir det etablert en garasje på gateplan i Hus 28A med 16 parkeringsplasser. Endelig organisering av dette garasjeanlegget er ikke avklart, men plassene vil trolig driftes av en ekstern aktør og leies ut.

Det er etablert løsning for bildeling i området og tilrettelagt for minst 2 biloppstillingsplasser for bildeling per 100 leiligheter. Bildelingsbilene er plassert i gatene, og skal kunne benyttes av alle beboerne på Vestre Billingstad. Antallet kan økes eller reduseres hvis det er behov for det.

Det er tilrettelagt for elbil (se mer under kapittel 4).

Gjesteparkering

I gater og garasjekjellere.

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen

Hus 28 skal skilles ut som en egen eiendom fra Gårdsnr. 32, bruksnr. 104 i Asker kommune.

Størrelse på eiendommen

Ca. 2,7 daa for boligsameiet Bergerløkka Hus 28 med 41 leiligheter.

Antall boenheter

Ferdig utbygget vil Bergerløkka bestå av ca. 600 leiligheter.

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Eiendommen (tomt og bygninger) skal seksjoneres og eies av et sameie bestående av alle kjøperne. Hver kjøper blir eier av en ideell andel av eiendommen, og får enerett til bruk av en bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler (eks: sportsbod eller privat uteplass).

Bergerløkka vil bestå av 8 sameier hvor hvert sameie vil bestå av blokkbebyggelse. Alle seksjonseiere på Bergerløkka har bruksrett til fellesområder utenfor sameiene. Det er etablert en huseierforening for Bergerløkka samt et overordnet drifts-selskap for Vestre Billingstad som skal ivareta gater, torg, plasser og strøksakser. «Bergerløkka Hus 28 Boligsameie» vil ha rett til å benytte huseierforeningens felleslokaler (Storstua og gjesterom).

Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen inkludert garasje. Det tas også forbehold om antall sameier og endelig tomtestørrelse etter fradeling.

2. Energi, miljø og sikkerhet

LAVENERGIHUS
Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift av 2017 (TEK 17).

Boligen er utstyrt med godt isolerende vinduer, noe som medfører at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset (spesielt om morgenen etter en klar nattehimmel). Dette er imidlertid en naturlig konsekvens av lite varmetap fra vinduet, og er ikke skadelig for vinduet.

ENERGIMERKING
Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Leilighetene er beregnet til å ligge i kategori «rød B» eller bedre. Det tas forbehold om at avvik kan forekomme spesielt i leiligheter med mye og eller store vindusflater. Energimerket utstedes av JM og følger leiligheten ved overlevering. I leilighetsbygg vil ulik plassering av leilighetene med hensyn på varmetap føre til at energimerket kan variere.

SUNNE MATERIALER
JM følger "føre var" - prinsippet som innebærer at vi velger bort produkter allerede ved mistanke om negativ miljøpåvirkning. Vi unngår helse- og miljøfarlige materialer i våre hus, som f.eks mykgjørere i plast (f.eks ftalater) og bromerte flammehemmingsmidler. JM bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser.

ALLERGIHENSYN
Boligene leveres med PVC-frie overflate- og tettesjikt, ettersom forskning har vist mulig sammenheng mellom allergiske plager hos barn og forekomst av PVC-plast. Vi unngår også allergifremkallende treslag som f.eks rød seder, santor palisander, merbau og sapelli.

I plantefelt som omgir boligene benyttes trær som er giftfrie og gunstige for allergikere, f.eks epletrær og roser.

KILDESORTERING
Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING
Vi bruker mugg- og soppresistente plater på våtrom som underlag for fliser.

JMs byggemetode med fabrikkproduserte utfyllingselementer sikrer at ytterveggene bygges av tørre og stabile materialer og at bygget lukkes raskt for å unngå at nedbør tilfører fuktighet i bygget.

LYD OG AKUSTIKK
Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET
Boligene bygges etter de sikkerhetsbestemmelsene som myndighetene har pålagt, blant annet:
- Automatisk brannslokkingsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene
- Elektrisk anlegg etter el-norm NEK-400, med jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt
- Vendbare vinduer med sikringsbeslag, som kan pusses fra innsiden. Faste vinduer pusses fra bakken, fra balkong/terrasse eller fra åpningsvindu ved siden.

TILGJENGELIGHET
Alle boligene over 50 kvm oppfyller krav til "tilgjengelig boenhet" i TEK17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol. For boliger under 50 kvm kan det være enkelte boliger som ikke oppfyller krav til tilgjengelig boenhet, da kravet kan fravikes på inntil 50% av boligene.

Uteområdene er "universelt utformet", så langt topografi gjør det mulig. Det betyr at de i tillegg til å oppfylle tilgjengelighetskrav for rullestol, også er brukbare for syns- og hørselshemmede, svaksynte og allergikere.

SVANEMERKET
JMs miljøprofil gjør at boligene oppnår kravene som stilles for godkjenning av Svanemerket, og JM har derfor valgt å sertifisere boligene med Svanemerket. Dette gjør at du som kunde får en tredjeparts miljøgodkjenning av boligen, og som stiller krav til hvilke produkter og materialer som kan benyttes i boligen. Dette omfatter også kundetilvalg, se nedenfor under punkt 6 om tilvalg.

3. Utvendige anlegg

TEKNISKE ANLEGG I GRUNNEN

OVERVANNSHÅNDTERING
Flater med fast dekke bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak utstyres med sluk. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til kommunalt ledningsnett eller ledet ut på terreng.

Regn- og smeltevann fra terreng vil bli fordrøyd i bakken eller håndtert i åpen overvannsløsning med avrenning mot Neselva

VANN- OG SPILLVANNSLEDNINGER
Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

KABELFØRINGER
Kabler for sterkstrøm, TV, tele og bredbånd føres i grøfter fram til hovedtavle i teknisk rom i første etasje og derfra til fordelingsskap og svakstrømskap.

Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingsskap og svakstrømskap.

OFFENTLIGE AREALER
Offentlige kjøreveier og kjørbare gangveier skal overtas til drift og vedlikehold av kommunen.

PRIVATE FELLESAREALER
Fellesarealer innenfor sameiet (takhagen på arkaden) skal forvaltes og driftes av boligsameiet.

Fellesarealer innenfor Bergerløkka med veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer med videre vil forvaltes og driftes av Bergerløkka Huseierforening. Felles adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad, skal driftes av VB Drift.

Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for utrykningskjøretøy / renovasjon. Arealene har fast dekke og utstyres med gatebelysning. Gårdsromsdekket utenfor oppmerket areal til utrykningskjøretøy er ikke dimensjonert for kjøreadkomst.

PRIVATE AREALER
Leiligheter mot takhage kan få tilhørende terrasse som tilleggsdel til sin seksjon. Dette fremkommer av kontraktstegning.

SKILT
JM vil sørge for at det blir montert nødvendig skilt for adressering av boligene.

Det vil bli montert signaturskilt med JM logo og Svanemerket på fasade ved inngangspartiet.

REGULERINGSPLAN- OG BESTEMMELSER
Bergerløkka ligger på en del av et tomteområde som er regulert til boligbebyggelse, samferdselsformål og grønnstruktur iht. reguleringsplan vedtatt 30.01.18. Hus 28 ligger på felt merket B8.

Nord for B8 ligger først Neselva og deretter Felt L. Felt L skal utvikles senere og har maksimal kotehøyde på +30,2 m. JM Norge er ikke ansvarlig for utviklingen av Felt L.

Vest for B8 ligger torget og felt B7. B7 har maksimal kotehøyde på +32,5 m og er utviklet av JM. Adkomstveien og torget (f_V6 og f_T3) mellom B8 og B7 vil være delvis opparbeidet ved innflytting i hus 28 (B8). Endelig overflate opparbeides før ferdigattest for hus 28.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING
Kalksementpeler mtp. stabilitet mot Neselva samt fundamentering på pæler til fjell.

GRUNNMUR
Vegger mot terreng (grunnmurer) støpes i betong og isoleres utvendig

BÆREKONSTRUKSJONER
Bærende yttervegg utføres med minimum 20 cm betong eller bindingsverksvegg med skjulte brannisolerte stål-søyler.

Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong. Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

YTTERVEGGER
Yttervegger er bindingsverk av tre med 25-27 cm isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.

VINDUER
Vindu og vindusdører leveres med U-verdi 0,9 W/m2K.

FASADEMATERIALE
Hovedsakelig tegl, bekledningstegl på bygg og puss.

YTTERTAK
Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran. Vannet fra takflatene ledes bort i rør innvendig i bygget. Utløp blir delvis til kommunalt nett og delvis ut på terreng.

BALKONGER
Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekket. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall til renne i ytterkant av elementet og sluk til nedløpsrør. (gjelder balkonger som ikke er innglassede). Stillestående vann og grønske i renne må påregnes. Enkelte balkonger glasses helt eller delvis inn av hensyn til støy. Dette fremkommer på kontraktstegning for aktuelle leiligheter.

SVALGANGER
Svalganger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekket. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall fra veggen og avrenning over kanten eller fall til renne og nedløpsrør

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG
Baldakin av betongplate/ krager enten ca. 1,4 meter ut fra fasade eller i full dybde av balkongen. Dette er spesifisert på kontraktstegning for de øverste leilighetene.

REKKVERK PÅ BALKONGER OG TAKHAGE
Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass. Spiler i pulverlakkert aluminium på branntrapper. Enkelte balkonger har skjermvegg på den ene siden. Se kontraktstegning for skjerm på egen balkong. Tilliggende leiligheters skjermvegg er vist i den digitale modellen.

INNVENDIGE VEGGER
Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre som kles med gipsplater. Der det er krav om isolering mot lyd og/eller brann, for eksempel mellom leiligheter, bygges dobbelt bindingsverk som kles med to lag gipsplater på hver side og isoleres med mineralull.

Der veggene skal kles med fliser legges ett lag sopp- og fuktresistent plate og ett lag kryssfiner. Innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd.

ROMHØYDE
Innvendig netto romhøyde i boligene er ca. 2,5 m.
I nedforede områder, f.eks. i våtrom og entré vil romhøyden være lavere grunnet tekniske føringer i tak.

VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDSROM I LEILIGHETER
20 cm betong, samt påføring med isolasjon for soverom/ oppholdsrom som ligger mot heissjakt.

FELLES INNGANGSPARTIER
Alle leiligheter får inngang gjennom felles inngangsparti. Inngangspartiet får overdekning utvendig og fotskraperist. Inngangsdør leveres i aluminium med glassfelt.

TRAPPEROM
Trapper bygges av betongelementer (terrazzo) som hviler på lydisolerende gummiklosser.

BITRAPP
Leveres i galvanisert stål. Trappen blir avlåst mot allmenheten, men kan åpnes fra innside i tilfelle rømningsbehov.

HEIS
Det leveres heis med stoppested i alle etasjer. Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter (såkalt møbelheis).

FELLES PARKERINGSKJELLER UNDER NABOHUSENE 24-27
Gulvet blir av ubehandlet betong som støvbindes.
Vegger og søyler av betong samt vegger av mur males ett strøk. Isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling under husene (ikke under gårdsrom).
Garasjeport med elektrisk portåpner.

Parkeringsplasser har en netto bredde på ca. 2,4 meter og en netto dybde på ca. 5,0 meter.

Parkeringsplasser, hvor vegg eller søyle er til hinder for åpning av bildør, har en netto bredde på ca. 2,8 meter.

Det kan for øvrig være plasser som avviker og som er smalere enn dette. I disse tilfeller skal dette opplyses om ved salg av disse plassene.

Manøvreringsarealet i kjørebanen er ca. 6,5 meter.

Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. Føringer langs vegger kan føre til at noen parkeringsplasser vil ha en noe grunnere netto dybde. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Ladestasjon for elbil kan bestilles på tilvalg. Anlegget styres med dynamisk laststyring. Alle ladere er 32 A, slik at det vil være mulig å få opptil 22 kW. Effekten ved samtidighetsfaktor 1 vil være på ca. 2,9 kW (effekt dersom samtlige plasser lader samtidig). Anlegget driftes av MER eller tilsvarende leverandør. Det tilkommer strømforbruk og abonnementskostnad ved bruk av ladestasjon.

PARKERINGANLEGG
Denne blir driftet av en ekstern aktør og eventuelle mulighet eller form for leie av parkeringsplass er ikke avklart per i dag.

BODER
Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i første etasje. Vegger mellom boder og ut mot passasje leveres av stålnetting. Synlige rørføringer/ventilasjon og el. kan forekomme i bodene. Leiligheter over 50 m² har minimum bodstørrelse på 5 m² og leiligheter under 50 m² har minimum bodstørrelse på 2,5 m².

SYKKELPARKERING
Hus 28 har eget sykkelrom under hus 23 i tillegg til utvendige sykkelplasser.

AVFALLSHÅNDTERING
Det leveres nedsenkede avfallscontainere med nedkast plassert ved hus hus 23 og hus 24. Plasseringen av disse er vist på utomhusplan.

POSTKASSER M.V.
Det blir montert én postkasse for hver leilighet i inngangsparti. Postkassene leveres med lås.

RINGEANLEGG
Ved hovedinngangsdør til trapperom leveres ringetablå med callinganlegg. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med de som ringer på, samt åpne døren. Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig. Svarapparat i bolig med video velges på tilvalg.

ØVRIGE FELLESAREALER
På fellesarealene leveres det bord og benker. Se utomhusplan for detaljer.

VARME, VANN OG SANITÆR
Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin. Øvrige hvitevarer kan bestilles som tilvalg.

Oppvarming primært med vannbåren termostatstyrt radiator samt ventilasjon med varmegjenvinning. I våtrom leveres elektriske varmekabler med termostat. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-i-rør skap plasseres på vegg. Plassering fremkommer på kontraktstegning.

Felles forsyning med varmt forbruksvann. Elkjel for oppvarming av radiatorer og tappevann er plassert i teknisk rom i første etasje. Plassering av radiator og rør-i-rørskap fremgår av kontraktstegning. Det leveres ikke individuelle målere på forbruk av tappevann.

SPRINKLER
Det leveres automatisk brannslokkingssystem (sprinkleranlegg). Sprinkling av innglassede balkonger fremkommer av kontraktstegning.

ELEKTRO STERKSTRØM
El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400. Se kontraktstegning for spesifikk leveranse.

VENTILASJON
Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Balansert ventilasjon tilfører ny luft og skifter ut gammel luft, men har begrenset oppvarmingspotensial. Filtrert og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom, kjøkken og evt. bod.

Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal, og er utstyrt med komfyrvakt. Ventilasjonsaggregat er plassert i hver leilighet, plassering fremgår av kontraktstegning. Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV OG INTERNETT
Det føres fiber inn til svakstrømskapet hvor bredbåndsleverandørens hjemmesentral plasseres.

Det ferdigstilles/kables til dobbelt datapunkt ved anvist plassering av TV.

Separat trådløs router monteres i det ene datapunktet ved plassering av TV.

Det er inngått felles avtale med GlobalConnect, med bindingstid på 3 år. Avtalen innbefatter internett med hastighet på 500/500 Mbits/s. Kunden kan selv oppgradere abonnement med eventuell TV-pakke etter avtale med signalleverandør. I nye boliger vil det kunne være varierende signalstyrke for mobiltelefon grunnet betongtykkelse og krav til energitette bygg. Dekningen vil avhenge av byggets plassering i forhold til basestasjoner. JM kan ikke garan-tere for signalstyrken til boligene.

SKJEGGKRE M.V.
Skjeggkre er et insekt som har fått rask utbredelse etter at dette ble allment kjent i Norge i 2014. Det er ikke påvist noen helseskadelige eller bygningsmessige skader av skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer, derimot kan dette komme inn ved pappemballasje eller via vesker, klær m.v. Selger kan ikke garantere at det ikke kan finnes skjeggkre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre insekter som perlekre, sølvkre etc. For nærmere informasjon vises til Folkehelseinstituttets nettsider.

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING, ANNET
Inngangsparti felles	Keramiske fliser	Malt	Akustisk plater, For øvrig malt
Trapperom	Terrazzo trappeelementer og hovedrepos med overflate av keramiske fliser	Malt	Akustisk plater, For øvrig malt
Korridorer	Keramiske fliser	Malt	Akustisk plater. For øvrig malt
Felles boder / rom	Støvbundet betong	Malt (enklere standard)	Himlingsplater av mineral-ull eller betong. Synlige rør i himling
Sluser / korridorer i kjeller	Keramiske fliser / støvbundet betong	Malt (enklere standard)	Systemhimling / synlige rør

BOLIGENE

OVERFLATER
Gulv leveres som laminat med hvitlasert eikelook. Gulv i våtrom er flislagt med gjennomfargede fliser i 15x15. Vegger er hvitmalt på gips eller betong. Vegger i bade-rom er flislagt med hvite matte fiser i 20x40 cm. Vegger av betong er helsparklet før to strøk maling. Gipskledde vegger og nedforet himling av gips har to ganger skjøt- og flekksparkling før to strøk maling. I betonghimling er det synlige v-fuger mellom betongdekkene. Bad og entré har nedforet himling.

Gipsskjøter i innvendige hjørner strimles og sparkles. Det kan også forekomme fuge i tillegg for å redusere risiko for riss/sprekk, men fuge erstatter ikke strimling og sparkling. Overgang mellom vegg og tak/himling fuges.

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. Slike forhold er ikke mangler ved den leverte ytelse eller et grunnlag for utbedring på ettårsbefaringen.

LISTVERK
Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom, hvor våtrom leveres med sokkelflis. (rom med sluk). Listverk og dørgerikter leveres med glatt, malt overflate. Da list-verket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder.

VINDUER OG VINDUSDØRER
Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Vinduer og vindusdører leveres med MDF plate i overkant og på sidene. Vindusbrett leveres i malt tre. Utvendige farger bestemmes av arkitekt. Innvendig farge er NCS S 0500-N hvit.

INNREDNINGER
Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene.

Kjøkken leveres av Sigdal eller tilsvarende. Baderoms-innredninger leveres av Svedbergs/INR eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende. Leveransepliktige innredninger er tegnet med hel strek på kontraktstegning, stiplede innredninger er ikke del av leveransen.

DØRER, LUKER
Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med lyd- og brannisolering og glatt, malt overflate og blir utstyrt med FG-godkjente låser.

Enkelte leiligheter langs svalgang har en lufteluke i stedet for åpningsbar del i vindu. Luken har en hvitmalt plate innvendig og sjalusier utvendig. Lufteluker er angitt på kontraktstegning der dette finnes.

Innvendige dører i leilighetene leveres med karmer og dørblad i malt, hvit utførelse.

ROMSKJEMA BOLIGENE

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Entré	Laminat hvitlasert eikelook	Malt, NCS S 0500-N glans 7	Malt, hvit. Nedforet himling av gips.
Kjøkken	Laminat hvitlasert eikelook	Malt, NCS S 0500-N glans 7	Malt, hvit *)
Stue	Laminat hvitlasert eikelook	Malt, NCS S 0500-N glans 7	Malt, hvit *)
Soverom etc	Laminat hvitlasert eikelook	Malt, NCS S 0500-N glans 7	Malt, hvit *)
Baderom	Keramiske fliser. Sluk	Keramiske fliser	Malt, hvit (våtromsmaling). Nedforet himling av gips. Downlights
Bod i boligen	Laminat hvitlasert eikelook	Malt, Hvit	Malt, hvit *)
Privat opp-holdsareal på takhagen	Terrassegulv av tre	Leskjerm på egen markterrasse vises på kontraktstegning (kontakt prosjekt-selger for informasjon om leskjermer mot naboleilighet)	
Balkong	Se teknisk beskrivelse kap. 4		

MERKNADER

Entré: Leveres med skyvedørsgarderobe der ventilasjonsaggregat er plassert i gang. Dette er vist med hel strek på kontraktstegning.
Kjøkken: Leveres med platetopp, ventilatorhette og opplegg for innebygget stekeovn. Øvrige hvitevarer bestilles på tilvalg.
Bad: Vegghengt toalett. Baderomsinnredning med speil og lysarmatur. Dusjvegger i klart glass.

*) Himling: Malt betong med synlige V-fuger. Nedforinger og innkassinger kan forekomme.
Det tas forbehold om leveransehindringer samt endringer av modeller for maskiner, materialer og varer. Utskiftning til annen maskin, materiale eller vare med tilsvarende kvalitet og funksjon, kan forekomme uten varsel.

6. Innredningsvalg

TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning, som er spesielt utviklet for prosjektet. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg. Innredningsvalg foretas i JMs digitale innredningsvelger.

RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres andre endringer enn de som er beskrevet i innredningsvelgeren. Eventuelle endringer utover valg fra JMs innredningsvelger, som godkjennes av JM, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv. JM har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadsoppføringslova (buofl) § 44.

Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter.

Siden boligen skal sertifiseres iht. Svanemerket kan det ikke bestilles tilvalg som er i strid med kravene til Svanemerket. Standardleveransen og produkter i innredningsvelgeren oppfyller disse kravene. Ved eventuelle endringer ut over dette må kjøper fremskaffe dokumentasjon på at det aktuelle produktet oppnår Svanemerkets kriterier for hus, leilighetsbygg m.m. Produkter som ikke oppnår kravene vil uansett ikke bli godkjent av JM. Videre tar JM forbehold om å nekte levering av produkter som er i strid med JMs miljøpolicy, se nærmere under punkt 2.

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt.

TILVALGSPROSESS

I innredningsvelgeren gis det en oversikt over hva som inngår i boligen, og hvilke tilvalg som kan bestilles og pris for tilvalgene. JM tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres

hos JMs leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

Bestilling av tilvalg kan først skje etter at byggestart er besluttet. Kjøper vil da motta en innlogging til JMs digitale innredningsvelger. En representant for JM vil invitere til et møte for å gjennomgå standardleveransen og tilvalg dersom dette er ønskelig.

TILVALGSFRIST
JMs representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Fristen fremgår også av velkomstbildet i innredningsvelgeren. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

TILVALGSBESTILLING – PRISER
Alle priser er inklusive mva og viser merkostnaden for å oppgradere fra standardleveransen til det aktuelle tilvalgsproduktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

Enkelte produkter som inngår i standardleveransen og som ikke erstattes/oppgraderes av et nytt produkt iht. Innredningsvelgeren, kan man be om ikke skal leveres. I så fall gis det ikke kompensasjon for at slike produkter utgår fra leveransen.

KONTROLL AV BESTILLING
Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overenstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i bestillingen har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert og returnert. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med JMs representant og avklare forholdene. Bestillingen er underlag for leveransen JM mottar fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

SIGNERING
Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalgsfristen utløper, vil boligen bli levert i henhold til grunnleveransenl.

BETALING AV TILVALG
Betaling for tilvalgene skjer i utgangspunktet samtidig med overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr 300 000 skal kjøper betale overskytende beløp innen 7 dager etter signering av innredningsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers konto iht. kjøpekontrakten. Ved å stille garanti kan JM disponere over beløpet, jf. buofl §47 tredje ledd.

7. Dokumentasjon

HUSEIERBOK
Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert relevant dokumentasjon for boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold. I eiersekssjonssameier vil også sameiets styre få utlevert informasjon om bygningens tekniske installasjoner, fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg.

ERKLÆRINGER
Det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer for fremføring og plassering av tekniske anlegg som VA-ledninger, trafo og El- og fiberkabler. I tillegg tinglyses erklæring om rett til almen ferdsel langs ferdselsårer og friarealer.

Selger kan for øvrig tinglyse andre bestemmelser vedørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene eller som for øvrig er nødvendig for gjennomføring av prosjektet.

DRIFTSAVTALER
JM vil på vegne av deg som kjøper eller det sameiet som etableres inngå avtaler om:
- Strømleveranser
- Abonnement på bredbånd/internett
- Bygningsforsikring

JM har også rett til, dersom det er lovpålagt, eller JM fnner det hensiktsmessig, å inngå avtaler på vegne av deg som kjøper eller på vegne av det sameiet som etableres for:
- Vaktmestertjenester, brøyting og strøing av veier og plasser samt stell av grøntanlegg.
- Avtale om midlertidig avfallshåndtering i container under innfytningen
- Renovasjon
- Forretningsfører
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Drift og vedlikehold av heiser
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Service og vedlikehold av garasjeport
- Drift og vedlikehold av heiser
- Drift og vedlikehold av sprinkleranlegg
- Drift og vedlikehold av callinganlegg/dørtelefon
- Drift og vedlikehold av felles varmeanlegg
- Drift og vedlikehold av nødlys
- Medlemskap i bilpool

Medlemskapet i bilpoolen inngår i felleskostnadene for VB Drift og er obligatorisk i fem år.

JMs reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold.

Kjøper overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. Dette gjelder også vanning og vedlikehold av planter og gress. JM vil gi nødvendig opplæring i slike rutiner, og dette vil også omhandles i FDV-dokumentasjonen som utarbeides til kjøperne.

Avtalene inngås vanligvis med en varighet inntil 3 år med tre måneders oppsigelsestid fra den faste avtaletiden er utløpt. Videre oppfølging av avtalene håndteres av sameiets styre. Kostnadene inngår ved beregning av felleskostnadene.

8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

BETALINGSBETINGELSER
10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 7 dager etter kontraktsinngåelse. Dersom det er et selskap som er kjøper, skal beløpet utgjøre 20 % av kjøpesummen. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs at betaling ikke forutsetter pant i boligen og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at JM ikke kan disponere over beløpet. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales innen overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler/oppgjørsmegler. JM kan stille garanti iht buofl § 47 for å kunne disponere over betalinger som er foretatt til oppgjørsmeglers konto. Renter av innbetalingen vil da også tilfalle JM.

BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJON
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf eierseksjonsloven § 23.

SIKKERHETSSTILLELSE
JM stiller sikkerhet for oppfyllelse sine forpliktelser iht kontrakten i samsvar med buofl § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av vederlaget frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen.

OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen betales 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel av tomteverdien. Andel tomteverdi utgjør kr 10 112,- pr kvm BRA. I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr 585,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 202,-. Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet på kr 1 000,- og à konto innbetaling til sameiet tilsvarende 2 måneder felleskostnader til driftskapital til sameiet (faktureres av forretningsfører).

Selger tar forbehold om at ved kjøp av biloppstillingsplass kan det påløpe dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen. Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

KOMMUNAL EIENDOMSSKATT
Per 2024 er det ikke innført eiendomsskatt i Asker Kommune.

AREALDEFINISJONER
Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:
- BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
- BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet enerett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.
- BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
- BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealene i prislisten er oppgitt i internt bruksareal (BRA-i). På kontraktstegning fremkommer også øvrige arealer. Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet med en desimal, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

PRISER, BUDGIVNING
JM står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger og parkeringsplasser som

ikke er solgt. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud.

KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før bud aksepteres. Kjøpere som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at JM kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks forretningsfører.

FORBEHOLD OM TILSTREKKELIG SALG M.V.

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- at det gis nødvendige offentlig godkjenninger herunder igangsettingstillatelse, og
- at tilstrekkelig antall boliger (normalt ca. 50 %), og
- at byggestart vedtas av JMs styrende organer.

Frist for å løfte forbeholdene er 20.04.2025. JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper når grunnlaget for forbeholdet er falt bort. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom kontrakten bortfaller som følge av forbeholdene ovenfor, skal kjøper umiddelbart få tilbakeført innbetalt beløp samt renter opptjent på meglers klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Ut over dette har JM ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper.

Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillelsesfristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille boligene Q1-Q2 2026. Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr salgsstart, og er derfor foreløpig og ikke bindende. Når JM løfter forbeholdene for gjennomføring av avtalen skal JM fastsette en bindende overtakelsesperiode på inntil 3 måneder. Endelig dato for overtakelse innenfor denne perioden vil bli meddelt senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen.

Forhåndsbefaring av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Du bør delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes deg i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer.

JM overskjøter boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l. Ved eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter kontraktsignering vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10.000,- inkl. mva. En slik endring krever JMs samtykke.

ENDREDE LØSNINGER M.V.

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

JM forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. JM har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. JM forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgs-materialet er av illustrativ og generell karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v som ikke inngår i leveransen eller passer for alle boliger. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis. I tilfelle motstrid mellom plantegningshefte og kontraktsvedlegg, vil sistnevnte ha forrang.

PRODUKTENDRINGER
Det tas forbehold om leveransehindringer samt endringer av modeller for maskiner, materialer og varer. Utskiftning til annen maskin, materiale eller vare med tilsvarende kvalitet og funksjon, kan forekomme uten varsel.

SEKSJONERING
Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan JM utstede garanti iht buofl § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted, og JM beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

HC-PLASSER
Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Kjøpere av slike p-plasser kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf eierseksjonsloven § 26.

FORSIKRING
JM holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets forsikring.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet erstatningen tilfaller JM, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. JM vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for kjøpers forsinkede innflytting jf buofl § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER
Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter, oppvarming og varmt tappevann, bredbånd og strøm i fellesarealer. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca kr 62,- pr kvm BRA pr måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.

Utkast til budsjett følger kjøpekontrakten. Budsjettet tas opp til behandling på første årsmøte. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås også på årsmøtet. Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr 150,- pr mnd.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a innboforsikring og strømutgifter.

OFFENTLIGE FORHOLD
Vei, vann og kloakk er offentlig.
Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. JM er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før lang tid etter overtakelse.

TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER
Sameiets tomt er eiet. Tomten er ikke endelig oppmålt, noe som skjer ved oppmålingsforretning som avholdes av kommunen. Det tas således forbehold om justering av endelig tomteareal og tomtegrenser. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføyning skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter. Det tas også forbehold om justering av fellesarealer i forbindelse med seksjoneringen hvis dette anses hensiktsmessig.

HEFTELSER
Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnbokutskriften. I tillegg har JM rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til sameie- eller naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

LIKNINGSVERDi
Likningsverdi for boligen er ikke fastsatt. Likningsverdien fastsettes av Skatteetaten.

SAMEIEFORHOLD
Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som etableres for eiendommen, og tilsvarende for kjøpere av p-plasser dersom det etableres eget sameie for parkeringsanlegg.

I forbindelse med organisering av Bergerløkka vil alle eiendommer innenfor prosjektet være tilknyttet Bergerløkka Huseierforening og Vestre Billingstad Driftsforening. Se utkast til vedtekter. En erklæring vil bli tinglyst for å gi rettigheter og plikter for adkomst, bruk, drift og vedlikehold av arealer som er ment til felles bruk.

Det er utarbeidet et foreløpig utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføyning/ fradeling, seksjonering eller andre forhold. Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjesameiet.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil JM engasjere forretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning.
JM beslutter endelig organisering av eiendommens kjelleranlegg (parkering og boder etc.). Dette vil skje i seksjoneringsprosessen, som bl.a. styres av offentlige krav. Det tas således forbehold om endelig organisering av kjelleranlegget.

1-ÅRSBEFARING

Cirka 1 år etter overtakelsen vil JM innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan JM kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR M.V.

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret med inntil kr 15 millioner. Ved kjøpesum over kr 15 millioner kan klientmidlene tilleggsforsikres. Hvis kjøper ønsker dette, vil det tilkomme et tilleggsgebyr som blir tillagt kjøpers omkostninger. Kjøper må innen kontraktsmøtet gi megler tilbakemelding dersom dette er ønskelig.

Eiendomsmeglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Dersom salget skjer uten megler slik at det kun benyttes oppgjørsmegler, skal kjøper ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedr finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan JM ikke holdes ansvarlig.

Meglerhonorar betales av JM, basert på en fast avtalt pris.

AVBESTILLING

Kjøper kan iht bustadoppføringsloven (buofl) kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i JMs styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i buofl § 53, slik at JM i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke. Transport av kontrakten vil bare bli gitt dersom kjøper er en forbruker som på grunn av endringer i familieforhold, arbeidsforhold eller økonomiske grunner har behov for å komme seg ut av avtalen. Ved slik transport kan JMs salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 75.000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av JM.

KJØPERS MISLIGHOLD

Dersom kjøpesum, omkostningene eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp fra forfall til betaling finner sted.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir JM rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. JM kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. JM har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som JM måtte være påført.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl. Det er en forutsetning for kontrakten at JMs kjøpekontrakt benyttes og det kan ikke gjøres endringer i denne. Som vedlegg til kjøpekontrakten vil det foruten denne leveransebeskrivelse også medfølge øvrig informasjon som kontraktstegning og øvrige tegninger, situasjonsplan, grunnboksutskrift, foreløpige vedtekter for sameiet og reguleringskart- og bestemmelser som dermed også blir en del av kontrakten.

Dersom boligen er ferdigstilt på salgstidspunktet, benyttes en kontrakt basert på bestemmelsene i avhendingsloven.

Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvis har gjort før deg. I snart 80 år har vi overlevert nøkler til mennesker, som deretter har trådt over dørstokken til sitt splitter nye hjem, der ingen andre har sovet, laget mat eller spist frokost på balkongen.

Vår lange erfaring har gjort oss til ekspert på hva som gjør en bolig til et hjem. Vi vet hvor viktig det er med en gjennomtenkt innredning der alt er like praktisk og bærekraftig som det er vakkert. Vi vet også at nærområdet er minst like viktig. Nærhet til barnehager, kollektivtrafikk, natur og vann er like interessant som hvordan planløsningen ser ut.

De husene vi bygger i dag, skal stå i minst 100 år. Bærekraft har alltid vært grunnleggende for oss, og selvfølgelig er alle boligene svanemerket. I våre hus skrives historie. I hvilken etasje begynner din?

JM Bolig

JM NORGE AS / POSTADRESSE PB 453, 1327 LYSAKER / BESØKSADRESSE: MUSTADS VEI 1, 0283 OSLO / 67 17 60 00 / JM.NO

KONTRAKTSVEDLEGG

Bergerløkka

Situasjonsplan - Kontrakt



Eiendomsgrense

Omsøkt område

ØG = XX.XX — Øverste gesisms
Oppbygg for teknisk anlegg

Brannbiloppstilling

A4: 1:1000

0 10 20 30 M

N

DOKUMENT GYLDIG: .....

GODKJENT: .....

KONTRAKTSDATO: .....

SELGER: .....

KJØPER: .....



Fasade Nord innside svalgang 1:200





Fasade Øst innside svalgang 1:200

1 Fasade Nord 1:200

2 Fasade Øst 1:200



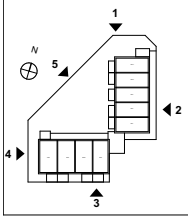


3 Fasade Sør 1:200

4 Fasade Vest 1:200



5 Fasade Nordvest 1:200



Spor Arkitekter

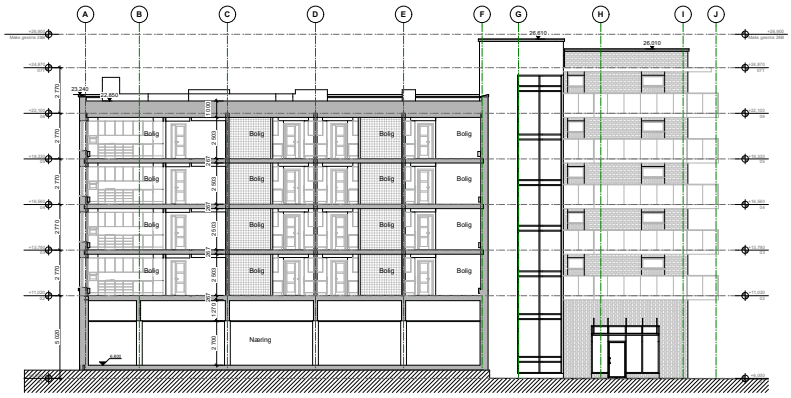
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev.	Rev.	Date	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

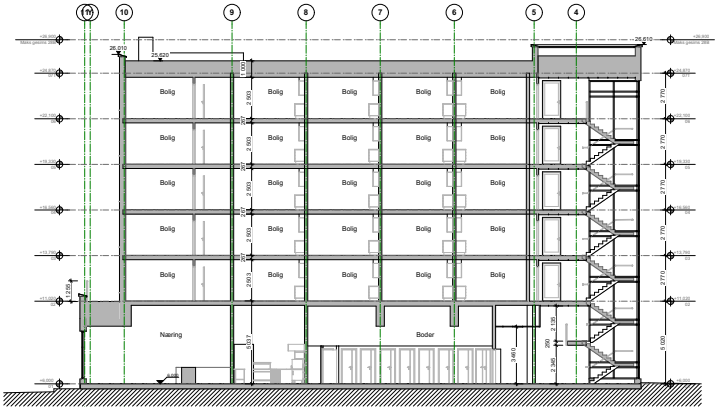
JM Norge AS
Bergerløkka BT5

P.110495.1.3.1
Salgsunderlag
Fasader

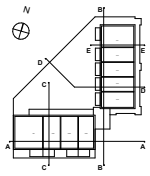
Dato: 19.12.2023
Fil nr: BL-ATT-1eq
Sign | kontr: AJB | AN
A1: 1:200
Tegn nr: A_45_200+0
Rev:



SNITT A-A



SNITT B-B



Markerte områder = Holdt

Tekniske installasjoner jfr. de tekniske fagenes underlag.

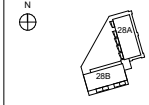
0 1 2 3 4 5 m

MÅLESTOKK A1:	PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:	REVISJON:
1:100	P. 110495.1.3.1	A_40_28_A-B_Hp	

TEGNINGSNAVN:

Snitt A-A og B-B

Dato	Sign.	Beskrivelse	Rigr.	Dato



PROSJEKT:

Bergerløkka BT5

JM Norge AS
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 463, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter AS
Grensen 19D
Pb. 5170 Majorstuen
0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

FASE:

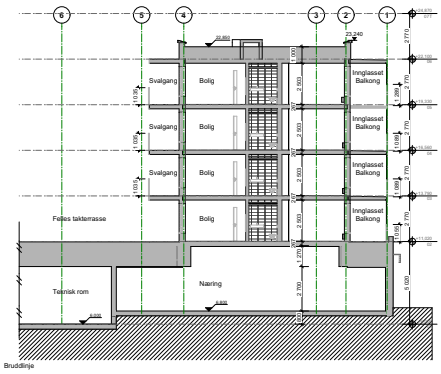
Hovedprosjekt

DATO:	TEGN.	KONTR.	FILNR.
22.05.2023	AJB	AN	BL BT5 Hus 28

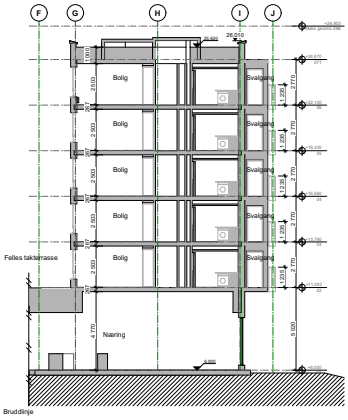
TEGNINGSNAVN:

Snitt A-A og B-B

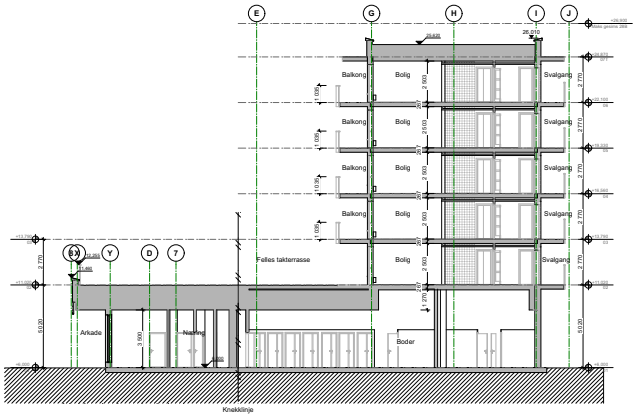
MÅLESTOKK A1:	PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:	REVISJON:
1:100	P. 110495.1.3.1	A_40_28_A-B_Hp	



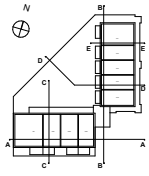
SNITT C-C



SNITT E-E



SNITT D-D



Markerte områder = Hold

Tekniske installasjoner jfr. de tekniske fagenes underlag.

0 1 2 3 4 5 m

MÅLESTOKK A1:	PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:	REVISJON:
1:100	P. 110495.1.3.1	A_40_28_C-E_Hp	

TEGNINGSNAVN:
Snitt C-C, D-D og E-E

Dato	Beskrivelse	Rgn.	Sjekk

ENDRINGSGRUNNLAG:



PROSJEKT:
Bergerløkka BT5

JM Norge AS
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 463, 1327 Lysaker
70 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter AS
Grensen 19B
Pb. 5170 Majorstuen
0302 Oslo
77 22 93 14 20
spor@spor.no

FASE:
Hovedprosjekt

DATO:	TEGN.	KONTR.	FILNR.
22.05.2023	AJB	AN	iKL BTS Hus 28

TEGNINGSTITTEL:
Snitt C-C, D-D og E-E

MÅLESTOKK A1:	PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:	REVISJON:
1:100	P. 110495.1.3.1	A_40_28_C-E_Hp	

Utskriftsdato: 15.12.2023 13:20:30
Brukernavn: BGH002

EIENDOMSREGISTERET

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

HJEMMEL

Du har søkt på: Knr.: 3025 Gnr.: 32 Bnr.: 104 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
Statens Kartverk **Oppdatert per:15.12.2023 kl. 13.20**

Matrikkelenheten er utskilt fra:
1969/9667-1/100 01.12.1969 **REGISTRERING AV GRUNN**
KNR: 3025 GNR: 32 BNR: 1

Rettighetshavere til eiendomsrett:
2018/1577045-1/200 21.11.2018 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fusjon/Fisjon
Navn: **JM NORGE AS**
ORG.NR: 829350122
Eiers adresse:
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/507936-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Du har søkt på: Knr.: 3025 Gnr.: 32 Bnr.: 104 Fnr.: Snr.:

HEFTELSER

Registreringsenhet:
Statens Kartverk **Oppdatert per: 15.12.2023 kl. 13.20**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

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.

Heftelser i eiendomsrett:

1972/413136-1/100 11.10.1972 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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: 3025 GNR: 32 BNR: 274

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/578776-1/200 22.03.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 850 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

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 nærhet av anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

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

2021/199333-1/200 17.02.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER**
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Bestemmelse om overvann
Bestemmelse om bebyggelse og tiltak i nærheten av anlegget
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

2021/838488-1/200 07.07.2021 21:00 **JORDSKIFTE**
Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE

BILLINGSTAD
Oslo og Østra Viken Jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/408317-1/200 21.04.2023 21:00

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2023/507936-1/200 16.05.2023 21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 600 000 000
Panthaver: MEGLEROPPGJØRET AS
ORG.NR: 992 767 022
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/653796-2/200 21.06.2023 21:00

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/653796-1/200

2023/507936-2/200 16.05.2023 21:00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: MEGLEROPPGJØRET AS
ORG.NR: 992 767 022
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/653796-2/200 21.06.2023 21:00

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/653796-1/200

2023/653796-1/200 21.06.2023 21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 600 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/716559-1/200 05.07.2023 21:00

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Bestemmelse om frostproblematikk kommunalt hovedledningsnett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2023/1047959-1/200 26.09.2023 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1048059-1/200 26.09.2023 21:00

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

/* Innhold i pant kan sees ved å foreta Dokumentsøk Fast Eiendom med parameterne Kommune nr, dokumentnummer og år.

Du har søkt på: Knr.: 3025 Gnr.: 32 Bnr.: 104 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
Statens Kartverk **Oppdatert per: 15.12.2023 kl. 13.20**

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

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

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.

2018/578776-1/200 22.03.2018 21:00

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 850 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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 nærhet av anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

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

2021/199333-1/200 17.02.2021 21:00

BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Bestemmelse om overvann
Bestemmelse om bebyggelse og tiltak i nærheten av anlegget
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/838488-1/200 07.07.2021 21:00

JORDSKIFTE
Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD
Oslo og Østra Viken Jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/408317-1/200 21.04.2023 21:00	**BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE** Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298
2023/507936-1/200 16.05.2023 21:00	**PANTEDOKUMENT** Beløp: NOK 600 000 000 Panthaver: MEGLEROPPGJØRET AS ORG.NR: 992 767 022 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/653796-2/200 21.06.2023 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/653796-1/200
2023/507936-2/200 16.05.2023 21:00	**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER** Rettighetshaver: MEGLEROPPGJØRET AS ORG.NR: 992 767 022 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/653796-2/200 21.06.2023 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/653796-1/200
2023/653796-1/200 21.06.2023 21:00	**PANTEDOKUMENT** Beløp: NOK 600 000 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/1047959-1/200 26.09.2023 21:00	**BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK** Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298 Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

SERVITUTTER

Du har søkt på: Knr.: 3025 Gnr.: 32 Bnr.: 104 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
Statens Kartverk **Oppdatert per: 15.12.2023 kl. 13.20**

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».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

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
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: 3025 GNR: 32 BNR: 274 Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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
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
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 nærhet av anlegg Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298
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
2021/199333-1/200 17.02.2021 21:00	**BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER** Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298 Bestemmelse om overvann Bestemmelse om bebyggelse og tiltak i nærheten av anlegget Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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
2021/838488-1/200 07.07.2021 21:00	**JORDSKIFTE** Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD Oslo og Østra Viken Jordskifterett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/408317-1/200 21.04.2023 21:00

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2023/507936-2/200 16.05.2023 21:00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: MEGLEROPPGJØRET AS
ORG.NR: 992 767 022
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/653796-2/200 21.06.2023 21:00

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/653796-1/200

2023/716559-1/200 05.07.2023 21:00

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Bestemmelse om frostproblematikk kommunalt hovedledningsnett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2023/1047959-1/200 26.09.2023 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1048059-1/200 26.09.2023 21:00

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

/* Innhold i pant kan sees ved å foreta Dokumentsøk Fast Eiendom med parameterne Kommune nr, dokumentnummer og år.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter for Bergerløkka hus 28 eierseksjonssameie – utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter. Utkastet må oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring mm. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

UTKAST

V E D T E K T E R

for

Bergerløkka hus 28 eierseksjonssameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn, opprettelse og formål

Sameiets navn er Bergerløkka hus 28 eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst xx.xx.20xx.

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

- 41 boligseksjoner (boligseksjonene),
- 2 næringsseksjoner for næringsvirksomhet (næringsseksjonene),
- 1 næringsseksjon for parkering (parkeringsseksjonen),
- 1 næringsseksjon for avfallsrom (avfallsromseksjonen),

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-i areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA-i. For parkeringsseksjonen og avfallsromseksjonen er det fastsatt en vektet eierbrøk.

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

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Næringsseksjonene har fortrinnsrett (men ikke eksklusiv rett) til bruk av utomhus torgarealer (vederlagsfritt) som vist på tegning/skisse inntatt som vedlegg 1. Bruken av disse utomhus arealer må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk
Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har boligseksjonene og næringsseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som angitt under:

<u>Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:</u>

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

- Hver boligseksjon har enerett til bruk av en sportsbod.

Næring har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner.

<u>Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:</u>

- tekniske anlegg for betjening næringsseksjonen, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

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

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

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

4. Parkering

4-1 Organisering
Innvendige parkeringsplasser er seksjonert som en egen næringsseksjon. Parkeringsseksjonen vil eies av en kommersiell aktør, parkeringsselskap e.l.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

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

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

konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

- Kontingent til Bergerløkka huseierforening (inkl. VB Drift AS),
- Kollektivt bredbånd og ev. tv.

(4) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:
- Administrasjonskostnader, som forretningsførsel, revisjon og styrehonorar,
- Bygningsforsikring,
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

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

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

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

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

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et

beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme, næringsseksjon x har x stemmer, næringsseksjon x har x stemmer og parkeringsseksjonen har x stemmer. Avfallsromseksjonen har ikke stemmerett. Stemmetallet er basert på sameiebrøken.

(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 endring av vedtektenes pkt. 3-1 (1) annet ledd om rett til bruk av uteareal for næringsseksjonene krever samtykke fra næringsseksjonene.

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

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Bergerløkka Huseierforening
(1) Bergerløkka Hus 28 eierseksjonssameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde/felt B på Vestre Billingstad. Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendommer utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Vestre Billingstad Fellesarealsameie, skal ligge i ett tingsrettslig sameie mellom eierseksjonssameiene innenfor delområde/felt B.

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

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

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

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

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. Bergerløkka Huseierforening er pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Vestre Billingstad Fellesarealsameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene for felleseiendommene, som organiseres gjennom VB Drift AS.

Aksjene i VB Drift AS er inndelt i A- og B aksjer. Aksjer i VB Drift AS overføres vederlagsfritt fra JM Norge AS 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

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo

BERGERLØKKA HUS 28 EIERSEKSJONSSAMEIE (BT 5) - DRIFTSBUDSJETT

DRIFTSINNTEKTER		**SUM**	**BOLIG**	**NÆRING**
Innkrevde felleskostnader				
	Felleskostnader brøkfordelt	1 687 000	1 525 200	161 280
	Huseierforening og VB Drift	148 000	147 600	0
	Bredbånd	153 000	152 028	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 988 000**	**1 824 828**	**161 280**
DRIFTSKOSTNADER				
Personalkostnader		**9 000**	**7 918**	**1 082**
Styrehonorar		**65 000**	**57 189**	**7 811**
Revisjonshonorar		**7 000**	**6 159**	**841**
Forretningsførerhonorar		**82 000**	**72 146**	**9 854**
Konsulent og forvaltn.tjen		**5 000**	**4 399**	**601**
Drift og vedlikehold		**245 000**	**224 571**	**20 429**
	6601 D/V bygninger	50 000	43 991	6 009
	6602 D/V VVS	15 000	13 197	1 803
	6603 D/V elektro	15 000	13 197	1 803
	6604 D/V utvendig anlegg	15 000	13 197	1 803
	6606 D/V heiser	25 000	25 000	0
	6609 D/V brannsikring	75 000	65 987	9 013
	6612 D/V ventilasjonsanlegg	50 000	50 000	0
Forsikringer		**115 000**	**101 180**	**13 820**
	7501 Forsikring bygninger	115 000	101 180	13 820
Kommunale avgifter		**350 000**	**325 966**	**24 034**
	7721 Vann- og avløpsavgift	200 000	175 966	24 034
	7723 Feieavgift	0		
	7724 Renovasjonsavgift	150 000	150 000	0
	7720 Eiendomsskatt	0		
Kostnader sameie/vel		**148 000**	**148 000**	**0**
	487 Huseierforening og VB Drift	148 000	148 000	0
Energi / fyring		**450 000**	**404 936**	**45 064**
	620 Elektrisk energi	75 000	75 000	0
	628 Nærvarme	375 000	329 936	45 064
TV/Bredbånd		**153 000**	**153 000**	**0**
	6607 Bredbånd	153 000	153 000	0
Andre driftskostnader		**141 000**	**130 064**	**10 936**
	655 Driftsmaterialer	10 000	8 798	1 202
	674 Vaktmestertjenester	50 000	43 991	6 009
	6741 Vakthold	0	0	0
	677 Renhold ved firmaer	50 000	50 000	0
	678 Snørydding	25 000	21 996	3 004
	689 Andre kontorkostnader	5 000	4 399	601
	777 Bank og kortgebyr	1 000	880	120
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 770 000**	**1 635 528**	**134 472**
DRIFTSRESULTAT		**218 000**	**189 300**	**26 808**
			86,83 %	12,30 %

Forutsetninger:	**Antall**	**BRA**	
Leiligheter	41	2 050	87,98 %
Næringsseksjoner	2	280	12,02 %
	43	**2 330**	

Felleskostnader:

Felleskostnader brøkfordelt bolig	62	kvm / mnd
Felleskostnader brøkfordelt næring	48	kvm / mnd
Felleskostnader huseierforening og VB drift	300	seksjon / mnd
Bredbånd	309	seksjon / mnd
Abbonnement bilpool	Fra kr 0 til 300	per måned

Startkapital til sameiet tilsvarende kr 62 pr kvm + kr 1 000 til Storstua vil kreves inn etter overtagelse.

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger
og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan
endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR VESTRE BILLINGSTAD, ASKER KOMMUNE

Gnr. 32 bnr. 104 m. flere
13.09.2017

Innholdsfortegnelse

§ 1 Planens hensikt 1
§ 2 Formål og hensynssoner 1
§ 3 Delområder og feltinndeling 2
§ 4 Rekkefølgebestemmelser 2
§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav 5
§ 6 Fellesbestemmelser 8
§ 7 Bebyggelse og anlegg 13
§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 17
§ 9 Grønnstruktur 21
§ 10 Hensynssoner 21

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for transformasjon av et eldre industriområde til et attraktivt boligområde. Det skal være høy utnyttelse i planområdet i tråd med regionale føringer om tettere byutvikling langs høyfrekvente kollektivtraséer i bybåndet.

Det skal legges til rette for bærekraftig mobilitet, med blant annet tilrettelegging for redusert transportbehov, minst mulig intern biltrafikk, god kobling mot kollektivtransport, høy kvalitet på gang- og sykkelanlegg og bildeling.

Det skal sikres gode bokvaliteter, bebyggelse med mangfoldig arkitektonisk uttrykk og felles uteoppholdsområder med høy kvalitet. Det skal legges til rette for et opplevelsesrikt nærmiljø i to gjennomgående strøksakser, som knytter sammen viktige torg og lekeplasser og som skal fungere både som ferdselsårer og oppholdssted. Artsmangfold og naturkvaliteter langs Neselva og på de grønne kollene skal ivaretas. Krysningspunkt og bussholdeplass langs Billingstadsletta skal utformes bymessig og bidra til at Billingstadsletta barriereeffekt reduseres.

Visjonen for området er å koble urban boform og boligkvalitet sammen med Askers grønne kvaliteter: Lettstelte boliger, grønne utearealer med møteplasser, nærhet til buss og tog, barnehage og nærsenter og god tilgjengelighet til sjøen og marka.

§ 2 Formål og hensynssoner

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl §12.5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)
- Barnehage (1161)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Lekeplass (1610)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)

- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal (2016)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Holdeplass/plattform (2025
- Parkeringsplasser (2082)
- Blokkbebyggelse kombinert med gatetun (2900)

2.3 Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)

- Grønnstruktur (3001)
- Naturområde - grønnstruktur (3020)
- Turveg (3031)
- Park (3050)

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

2.5 Hensynssoner (pbl §12-6)

- Hensyn landskap (550)
- Ras- og skredfare (310)
- Flomfare (320)
- Frisikt (140)
- Båndlegging for regulering etter PBL (710)

§ 3 Delområder og feltinndeling

Arealformål for bebyggelse og anlegg er inndelt i delområder: A, B, C, D, E og L.
Delområdene er videre inndelt i felt med avgrensning som vist på plankartet datert 13.09.2017:

Felt A1-3	Bolig
Felt B1-6, B9	Bolig
Felt B7-B8	Bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Felt C1-2	Bolig
Felt D1-7	Bolig
Felt D8	Bolig, forretning og bevertning
Felt E1	Barnehage
Felt L	Bolig, forretning, kontor og privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
A4, B10-11, D9 og E2	Uteoppholdsareal
Lek 1 og 2	Lekeplass

I tillegg viser plankartet feltbetegnelser for samferdselsanlegg, grønnstruktur, vassdrag og hensynssoner.

I tillegg til plankartet følger to temakart som er del av områdereguleringen: Temakart faresone – flomfare og temakart faresoner – rasfare, begge datert 13.09.2017.

I vedlegg til bestemmelsene er det avgrenset tre delområder med krav om overordnet utomhusplan (Jfr. dokumentasjonskrav §5.3.8).

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Utbyggingsrekkefølge

Av hensyn til god bokvalitet, rasjonell anleggsdrift og trafikkavvikling skal utbyggingen skje i etapper, med start i vestre del. Faseplan datert 13.09.2017 er retningsgivende for videre utbyggingsrekkefølge.

4.2 Rekkefølgekrav som gjelder alle felt

Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret:

- Tinglysning av allmennhetens rett til å ferdes på tilliggende felles gatetun, torg, parker, gangveier mm. som skal være allment tilgjengelige iht. § 7, 8 og 9.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for boenheter skal følgende være sikret:

- Tilstrekkelig skolekapasitet i gang- og sykkelavstand.
- Tilstrekkelig barnehagekapasitet i gang- og sykkelavstand.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innen området skal tilstrekkelig kapasitet på avløpspumpestasjon være sikret.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boenheter skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Det skal til enhver tid være trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til Bergerveien V1, Halvard Torgersens vei V3, bussholdeplassene og nærsenteret langs Billingstadsletta.
- Når barnehagen i E1, strøkslekeplassene Lek 1 og Lek 2, samt leke- og uteoppholdsarealer i delområdene er etablert skal det være trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til disse.
- Sørgående bussholdeplass langs Billingstadsletta, sykkelparkering ved bussholdeplass, trafikksikker fotgjengerkryssing av Billingstadsletta ved GV2.
- Gangbro over Neselva GV2 eller GV3, gangvei GV2 fra Billingstadsletta til gangbro, og gangforbindelse fram til eksisterende gangvei langs Neselva.
- Sykkelvei med fortau langs Bergerveien V1, inkludert oppgradering av bro over Neselva.
- Gang- og sykkelvei GS1, GS2 og GS3, samt trapp fra GS3/TV2 på gnr/bnr. 31/1 til avkjørsel fra Torstadveien.
- Gangvei GV1.
- Beplantning og tilsåing for bebyggelsesområder og samferdselsanlegg iht. godkjent utomhusplan.
- Tilliggende lekeplasser og uteoppholdsarealer i tråd med godkjent utomhusplan.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boenhet nr. 150 skal nordgående bussholdeplass langs Billingstadsletta inkludert støyskjerm være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boenhet nr. 400 skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Strøkslekeplass Lek 2 og uteoppholdsareal B11.
- Uteoppholdsareal E2. Bebyggelse skal rives og areal opparbeides.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boenhet nr. 1000 skal tosidig vannforsyning til området være etablert.

Før det gis rammetillatelse for boenhet nr. 1000-1650, skal tiltak som sikrer at trafikkbelastning fra området ikke overstiger 4600 kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) være gjennomført. Når ny E18 med bussvei og sykkelvei langs Billingstadsletta er etablert, faller rekkefølgekravet bort.

4.3 Rekkefølgekrav i delområde A

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i delområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Bergerveien V1 og V2 inkludert sykkelvei, fortau og trafikksikre fotgjengerkryssinger.
- Gang- og sykkelvei GS4.
- Parkeringsplass P1 og strøkslekeplass Lek 1.
- Uteoppholdsareal A4 inklusiv skiløype.
- Gjerde mot dyrka mark vest for planområdet langs A1, A2, P1, N5 og A4 (kortside).
- Overvannsanlegg iht. plan for teknisk infrastruktur § 5.3.6 som håndterer overvann fra tilliggende jordbruksarealer.
- Naturområde N5 gjøres tilgjengelig før brukstillatelse for tilliggende bygg.

4.4 Rekkefølgekrav i delområde B

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i delområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Før brukstillatelse i felt B1-8: Halvard Torgersens vei V3 med sykkelvei og fortau inkludert trafikksikre fotgjengerkryssinger.
- Før brukstillatelse i felt B9: Bergerveien V1 og V2 fra Billingstadsletta til og med langs B9, inkludert sykkelvei, fortau og trafikksikre fotgjengerkryssinger.

- Før brukstillatelser i de enkelte felt: Deler av strøksakse GB1-5, gatetun GC2 og G1-3 som ligger langs bebyggelsen, jf. faseplan av 13.09.2017.
- Før brukstillatelse i felt B1: Uteoppholdsareal B10.
- Før brukstillatelse i felt B2-B5: V5.
- Før brukstillatelse i felt B6-B8: V6 med tilhørende fortau.
- Før brukstillatelse i felt B7-B8: Torg T3.
- Overvannsanlegg iht. plan for teknisk infrastruktur § 5.3.6 som håndterer overvann fra tilliggende jordbruksarealer.

4.5 Rekkefølgekrav i delområde C
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i delområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Bergerveien V1 og V2 fra Billingstadsletta til GC2, inkludert sykkelvei, fortau og trafikksikre fotgjengerkryssinger.
- Før brukstillatelser i de enkelte felt: Deler av strøksakser og gatetun GC1-4 som ligger langs bebyggelsen, jf. faseplan av 13.09.2017.
- Før brukstillatelse i felt C2: Torg T2 og park GP2.

Før siste ferdigattest i felt C2 skal turvei TV4 og ny vegetasjon i tidligere gangveitrasé være ferdig opparbeidet.

4.6 Rekkefølgekrav i delområde D
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i delområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Bergerveien V1 og V2 fra Billingstadsletta til GD1, inkludert sykkelvei, fortau og trafikksikre fotgjengerkryssinger.
- Gjerde mot dyrka mark vest for planområdet langs D1 og GS7.
- Før brukstillatelser i de enkelte felt: Deler av strøksakser og gatetun GD1-5 som ligger langs bebyggelsen, jf. faseplan av 13.09.2017.
- Før brukstillatelse i felt D1: Gang- og sykkelvei GS7.
- Før brukstillatelse i felt D5: Turvei TV3.
- Før brukstillatelse i felt D5 og D6: Bro over Neselva GS6.
- Før brukstillatelse i felt D7: Uteoppholdsareal D9.
- Før brukstillatelse i felt D8: Torg T1 og park GP1.

4.7 Rekkefølgekrav delområde L
Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt L skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Gangvei med bro over Neselva GV2.
- Gangbro over Neselva GV3.
- Torg T4.
- Bussholdeplasser og trafikksikker fotgjengerkryssing på Billingstadsletta som vist i plankart.

4.8 Rekkefølgekrav delområde E
Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt E1 skal det foreligge tinglysning av allmennhetens rett til å ferdes på området etter barnehagens stengetid.

4.9 Midlertidige tiltak
Arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2 kan ikke finne sted før nødvendige midlertidige tiltak er kartlagt, beskrevet og sikret gjennomført.

Midlertidige tiltak skal sikre at sikkerhetsmessige, funksjonelle, miljømessige og estetiske forhold i planområdet blir ivaretatt gjennom utbyggingsfasen. Plan for midlertidige tiltak skal følge ved byggesøknad.

Følgende forhold kan løses som midlertidige tiltak:

- Trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til Bergerveien, Halvard Torgersens vei, bussholdeplassene og nærsenteret langs Billingstadsletta, barnehagen i felt E1, strøkslekeplassene Lek 1 og Lek 2, samt leke- og uteoppholdsarealer i delområdene.
- Sikre adkomstforhold med bil for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering og avfallshåndtering.

- Trafikksikker gang- og sykkelforbindelse fra GS2 til GV2 inntil strøksakser GB1 og GB5 er ferdigstilt. Midlertidig løsning inkluderer: 3 meter bred gang- og sykkelforbindelse med fast brøytbart dekke og belysning.
- Midlertidig gang- og sykkelforbindelse mellom GS2/3 og Halvard Torgersens vei V3 i anleggsperiode når GS4 brukes som anleggsvei til delområde A.
- Midlertidig trasé for gang- og sykkelvei GS2 inntil brukstillatelser i B1 og A3.
- Midlertidig løsning langs Billingstadsletta jf. tegning Y301 i veihefte datert 14.06.2017, inntil brukstillatelse i felt L. Midlertidig løsning inkluderer: Trafikksikker kryssing av Billingstadsletta, sørgående bussholdeplass, avkjørsel felt L og sykkelparkering.
- Midlertidig opparbeiding av kjørefelt i Bergerveien V1 og Halvard Torgersens vei V3 i anleggsperioden.
- Anlegg for teknisk infrastruktur.
- Dersom støykrav for uteoppholdsarealer iht. § 6.6.2 ikke er tilfredsstilt, kan det tillates etablert midlertidige uteoppholdsarealer andre steder i planområdet.
- Midlertidig arrondering og beplantning av arealer som ikke er utbygd, men som inngår i et utearealregnskap for ferdigstilt bebyggelse.
- Dersom brukstillatelse for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg gis sent om høsten eller om vinteren, kan beplantning utsettes til våren.
- Dersom leke- og uteoppholdsarealer iht. rekkefølgebestemmelser i §4 og kvalitetsprogram av 13.09.2017 må opparbeides midlertidig, skal dette så langt det er mulig gjøres med tilsvarende avstand og størrelse, og med god kvalitet. Ved etablering av midlertidige lekeplasser kan det tillates avvik fra plassering på plankartet og i kvalitetsprogram.
- Deler av uteoppholdsareal E2 kan brukes midlertidig som riggområde for delområdene C og D i anleggsperiode. Riggområdet skal legges til rivningstomter og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon og landskap, og tilbakeføres og opparbeides iht. godkjent utomhusplan.
- Deler av uteoppholdsareal B10 kan brukes midlertidig som atkomstvei til felt B1, inntil brukstillatelse i felt B2.

§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav

5.1 Rekkefølgebestemmelse vedrørende utredningskrav

I planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke gis igangsettingstillatelse før de utredningskrav som fremkommer i § 5 er ivaretatt. Krav som følger og defineres av de utredninger som skal gjennomføres iht. §5 skal gjelde som rekkefølgebestemmelser. I den grad de utredninger som forutsettes utført iht. §5 avdekker behov for å stille ytterligere rekkefølgekrav, skal kommunen fastlegge disse kravene.

5.2 Plankrav

Det stilles ikke krav til detaljreguleringsplaner innenfor planområdet.

5.3 Utrednings- og dokumentasjonskrav

5.3.1 Dokumentasjon av trafikkforhold

Ved søknad om rammetillatelse skal overordnet plan for bærekraftig mobilitet utarbeides. Planen skal synliggjøre mobilitet med mål om redusert transportbehov, samt tiltak som sikrer området et mobilitetstilbud som utgjør et konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil. Planen skal inkludere tilrettelegging for bil- og sykkeldeling samt andre nødvendige tiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet.

Ved enhver søknad om rammetillatelse innenfor området, kreves en oversikt over den samlete boligproduksjon (etablert bebyggelse + omsøkt bebyggelse).

Forut for behandling av rammetillatelse for boenhet nr. 1000 og boenhet nr. 1300 skal det gjennomføres en trafikktelling som gir informasjon om faktisk trafikkgenerering i planområdet.

Dersom ikke ny E18 med tilhørende lokalveisystem er på plass, skal det forut for behandling av rammetillatelse for bolig nr. 1000 utarbeides en ny trafikkanalyse for planområdet. Trafikktelling, jfr. punkt over, skal inngå i analysen.

5.3.2 Energiutredning
Ved søknad om rammetillatelse kreves en redegjørelse for energiforsyningen til delområdet. Energiutredningen skal synliggjøre for forventet energibruk til ulike formål, egenproduksjon av energi, eksternt tilført energi, klimagassberegninger i et livsløpsperspektiv samt analyse av livsløpskostnader. Tiltak for energiløsninger i området skal inngå i miljøoppfølgingsplaner for området.

5.3.3 Grunnforhold
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan tilstrekkelig stabilitet og setningsfare er ivaretatt. Ved behov gjennomføres supplerende grunnundersøkelser. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak. Slik dokumentasjon må også foreligge for midlertidige tiltak.

5.3.4 Forurenset grunn
TA 2553/2009, «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn», eller senere oppdateringer av denne, skal legges til grunn.

Ved mistanke om forurenset grunn i området, skal tiltakshaver klarlegge omfanget og betydningen av forurensningen. Ved forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse.

Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning i anleggsperioden.

5.3.5 Støyutredning
Støyberegning datert 09.11.2016, samt 24.04.2017 for boliger på østsiden av Billingstadsletta, kartlegger potensiell støyforurensning i planområdet på et overordnet nivå. Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning med støynivåer på fasader, lekeplasser, torg og utearealer, samt plan for støyskjerming og avbøtende tiltak. Plan for støyskjerming skal inkludere en estetisk vurdering av samlede støyskjermingstiltak med utforming, fargevalg og forhold til omgivelsene, samt refleksjonsstøy. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse.

5.3.6 Detaljert plan for teknisk infrastruktur
Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted i planområdet før det er utarbeidet en helhetlig, detaljert plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet. Planen skal være godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelser.

Planen skal inneholde faseplaner som viser hvordan teknisk infrastruktur skal løses ved etappevis utbygging. Planen skal også redegjøre for hvordan eksisterende og ny infrastruktur samvirker i de ulike fasene.

Planen skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til EL-forsyning (høyspent/lavspent), tele-/fibernett, avfallshåndtering, frisikt, parkering under bakken, vannforsyning, avløp, og håndtering av overvann inkludert flomveier for ekstremnedbørssituasjoner. Følgende funksjonskrav skal legges til grunn for utarbeiding og godkjenning av planen:

- Helhetlig opplegg for vann og avløp inkludert spillvannsledninger. Alt kommunalt nett skal løses med selvfall.
- Lokal overvannshåndtering, både takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal etableres flomveier for overvann i henhold til overordnet overvannsplan, datert 25.08.2016. Det skal være et godt samvirke mellom flomsikringstiltak og øvrige tiltak knytet til vann og avløp.
- Nytt distribusjonsnett for elforsyning med nye trafostasjoner og kabelanlegg herunder fiber i grunnen. Dette inkluderer eventuelt ny høyspentkabel til planområdet.
- Dokumentasjon av at hovedvannledning langs Halvard Torgersens vei og videre vestover ikke kommer til skade under utbygging av kryssende samferdselsinfrastruktur.
- Dokumentasjon og prinsipper for renovasjonsanlegg over/under bakken.

Teknisk plan for tiltak som berører Billingstadsletta skal godkjennes av Statens vegvesen.

5.3.7 Utomhusplan
Arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2, med unntak av V1-3 Bergerveien og Halvard Torgersens vei, kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan. Utomhusplaner skal være basert på overordnet illustrasjonsplan av 13.09.2017, kvalitetsprogram av 13.09.2017.

Utomhusplaner skal minimum vise; avgrensning av tiltaket, utforming for alt ubebygd areal inkludert bruk, materialbruk, overflate, møblering, skilting, gjerder, etc., belysning inkludert hensyn til lysforurensing mot leiligheter og elv, terreng med kotehøyder, støttemurer og skjæringer, utforming av gatetun, kjøreveier, gang- og sykkelanlegg, stier og gangbroer inkludert trafikksikre krysningspunkter, hastighetsdempende elementer, skråningsutslag, frisikt og siktforhold ved nedkjøringer til parkeringskjellere, eksisterende vegetasjon og ny beplantning, programmering og utforming av leke- og oppholdsarealer, lokalisering av kunstnerisk utsmykning, håndtering av overvann, innganger og adkomster, parkering for bil og sykkel, avfallspunkter, trafo, oppstillingsplasser for brannbil, og eventuelle lokale støy- og vindskjermingstiltak for oppholdssoner.

Der det skal etableres takterrasser skal utarbeides takplan som minimum skal vise soneinndeling, materialbruk, vegetasjon, møblering og belysning.

Gjennom snitt og plantegninger skal det redegjøres for tilknytning og overgang til tilstøtende arealer, herunder innganger til tilliggende bebyggelse og adkomster til tilliggende felt.

5.3.8 Overordnete utomhusplaner
Det kreves overordnet utomhusplan for:
- Strøksakse GB1 og GB5, i forbindelse med rammesøknad for delområde B
- Strøksakse GC1, i forbindelse med rammesøknad for delområde C
- Strøksakse GD1-2, i forbindelse med rammesøknad for felt D4-D8
- «Område 1» jf. vedlegg Områder for felles utomhusplan datert 25.08.2017, i forbindelse med rammesøknad for felt B1, B9, E1, A1 og A3.
- «Område 2» jf. vedlegg Områder for felles utomhusplan datert 25.08.2017, i forbindelse med rammesøknad for felt B6, B7, B8 og delområde L.
- «Område 3» jf. vedlegg Områder for felles utomhusplan datert 25.08.2017, i forbindelse med rammesøknad for felt C1, C2, D7 og D8.

Overordnete utomhusplaner skal minimum vise på et overordnet/prinsipielt nivå: avgrensning av tiltaket, terreng med kotehøyder, gang- og sykkelforbindelser og krysningspunkter, eksisterende vegetasjon og ny beplantning, plassering og tema for leke- og oppholdsarealer, håndtering av overvann, belysning, møblering, lokalisering av kunstnerisk utsmykning, adkomst, parkering for bil og sykkel, avfallspunkter, kjøreveier med frisikt og oppstillingsplasser for brannbil.

5.3.9 Dokumentasjon av miljømål
Som del av søknad om rammetillatelse for bebyggelse eller samferdselsanlegg, skal det dokumenteres hvordan planens miljømål iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017 skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess.

5.3.10 Skjøtselsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for felt tilliggende naturområder N1-5 og områder regulert til hensynssone landskap innen E1-2 og D9, skal det sendes inn en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan området skal skjøttes for best mulig ivaretakelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen må inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. Skjøtselsplanen må gjøres tilgjengelige for fremtidige beboere, slik at de blir aktive dokumenter på lik linje med øvrige vedtekter.

5.3.11 Plan for anleggsperioden
Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden innenfor det aktuelle feltet. Planen må redegjøre for riggareal, massehåndtering inkl. gravemasser og areal for lagring av masser, sikring av kjøre- og gangadkomster til etablerte felt, sikring av myke trafikanter, natur, landskap og grønnstruktur, og midlertidige utearealer for eksisterende bebyggelse, støy, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode. Steinknusingsanlegg tillates ikke innenfor planområdet.

For felt/utbyggingsetapper som har behov for å bruke Halvard Torgersens vei som anleggsvei, skal planen inneholde avbøtende tiltak, for eksempel i form av begrensning på anleggstrafikk ved skoledagens begynnelse, skjerming av myke trafikanter og fartsreduserende tiltak.

5.3.12 Dokumentasjon parkering

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for parkeringskjeller som viser følgende:

- Lokalisering av sykkelparkering for beboere og gjester, samt servicefunksjoner og løsning for automatiske dører.
- Biloppstillingsplasser for beboere og gjester.
- Lokalisering av parkeringsplasser for delebiler og delesykler, samt nødvendig servicefunksjoner.

5.3.13 Redegjørelse for trafikksikkerhet

Ved søknad om rammetillatelse kreves redegjørelse for trafikksikker løsning for følgende områder:

- Alle fotgjengerkryssinger
- Midlertidige gang- og sykkelanlegg til skole, barnehage, leke- og møteplasser
- Nedkjøring til P-kjellere
- Torg og handelsområder
- Gatetun hvor kjøring tillates
- Parkeringsplasser i tilknytning til barnehagen
- Bussholdeplass på Billingstadsletta

Trafikksikkerhet skal vektlegges særskilt høyt ved krysningspunktene:

- Billingstadsletta ved GV2
- Bergerveien ved T1, Soltorget
- Halvard Torgersens vei ved Torstadåsen og V6, samt ved V5
- Bergerveien ved GS7 samt ved GC2

Redegjørelsen skal omhandle: trafikkbelastning, frisikt, renovasjonstrafikk og varelevering (kjøremønster og styring av leveransetidspunkt) mm. Siktkrav skal være iht. kommunal norm.

§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 Allmenn ferdsel

Samtlige deler av planområdet unntatt arealer angitt med formål bebyggelse og anlegg skal være åpne for allmenn ferdsel.

6.2 Fellesområder

Uteområder i gårdsrom og felles takterrasser skal være felles for beboere i det enkelte felt. Der ikke annet er spesifisert skal arealer merket f_ i plankartet være felles for de tilliggende feltene.

6.3 Anleggsperioden

6.3.1 Sikringstiltak

Det skal gjøres en risikovurdering av anleggsarbeidene med tanke på naturmiljøet. Risikovurdering skal foreligge ved søknad om igangsettelsestillatelse.

Det skal iverksettes tiltak for å sikre verdifulle naturarealer og objekter (naturtyper, trær, vassdrag, kantsoner), tiltak for å hindre avrenning, tilslamming og forurensning fra anleggsområdet til vassdraget samt opplegg for massehåndtering og –forflytting, spesielt med tanke på å unngå spredning av fremmede arter. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller elv, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

Det skal etableres en tiltaksplan for hva som skal gjøres dersom det oppstår fiskedød i elva i anleggsfasen. Det skal etableres rutiner for kontroll av elven for fiskedød, herunder klargjøring av hyppighet og rapporteringsansvar.

Gang- og kjøreadkomst til ferdigstilte felt skal sikres under utbygging av nye områder. Det skal gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.

6.4 Utforming

6.4.1 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram datert 13.09.2017 er retningsgivende for videre arbeid med miljø, herunder energi og mobilitetstilbud, samt utforming av bygninger og uteområder som gatetun, torg, lekeplasser og grønnstruktur.

6.4.2 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikums- og arbeidsbygninger og utearealer.

6.4.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal per boenhet er:

- 150 m^2 for rekkehus
- 50 m^2 for leiligheter i delområdene A og D
- 48 m^2 i delområde B
- 40 m^2 i delområde L
- 38 m^2 i delområde C

Krav til uteoppholdsareal skal være oppfylt innenfor delområdet i hvert byggetrinn. Dersom det ikke er tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor delområdet kan det tillates etablering av uteoppholdsarealer innenfor E2.

Det skal opparbeides et uteoppholdsareal på minimum 25 m^2 per boenhet, inklusive lekeplasser og nærmiljøanlegg.

Som minste uteoppholdsareal regnes fellesarealer og private uteplasser for boenheter på bakkeplan. Overbygde uteplasser på terreng kan regnes som uteoppholdsareal.

Brattere areal enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.

I delområde C, L og B8 kan takterrasser regnes som uteoppholdsareal dersom de er opparbeidet med god kvalitet. Dette gjelder:

- Felles takterrasser som er tilgjengelige for beboerne i feltet.
- Private parseller som kommer i tillegg til privat uteplass jf. 6.4.4. Det er en forutsetning at parsellen er utformet i sammenheng med tilliggende fellesarealer og med tanke på samtidig bruk og økt bruks- og opplevelsesverdi av fellesarealet.

Gatetun kan regnes som uteoppholdsareal, men med følgende unntak: Areal til sykkelparkering, bilparkering og avfallshåndtering på terreng skal ikke medregnes. Deler av gatetun GC2, GD1 og GD3 som belastes med daglig trafikk til parkeringskjellere kan ikke medregnes. Videre må det trekkes fra en 3 meter bred sykkelsone i gatetunene langs GB1, GB5, GC1 og GD1-GD2.

Strøkslekeplasser Lek 1 og Lek 2 inngår ikke i minste uteoppholdsareal.

6.4.4 Privat uteplass

Leiligheter skal ha private uteplasser/balkonger på minimum 6 m^2. Innglassede balkonger/ terrasser og private takterrasser kan medregnes i areal for privat uteplass.

6.4.5 Beplantning

Ved ny beplantning må det sikres at det ikke benyttes fremmede arter som kan spre seg inn i omgivende natur.

Parkeringstak skal stedvis prosjekteres for 50 cm jordlag for beplantning av busker og mindre trær. Ved rammesøknad skal det dokumenteres at vekstlaget er tilstrekkelig for valgt vegetasjonstype i henhold til godkjent utomhusplan.

6.4.6 Overvann

Åpen overvannshåndtering og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealer. Dersom overvann ledes til Neselva, må elveskråningen sikres mot erosjon i det aktuelle området.

Der lokal overvannshåndtering ikke kan håndteres innenfor delfeltet, skal det etableres feltoverskridende løsninger.

6.4.7 Belysning
Det skal etableres enhetlig belysning langs de to gjennomgående gang-/ sykkelforbindelsene i strøksaksene GB1 og GB5, GC1, GD1-2 og GS6.

Belysning av gangveier, broer, torg og parker langs Neselva skal gjøres på en måte som ivaretar hensynet til naturmangfoldet, med minst mulig lys rettet ned i elva.

6.4.8 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Parkeringsplasser, trafo, renovasjonsløsning, sykkelparkering, trapper, ramper og forstøtningsmurer kan etableres utenfor byggegrense. Balkonger og utstikkende bygningsdeler tillates 1 m utenfor byggegrensen. Minimum avstand mellom motstående balkonger skal være 12 meter.

Bebyggelse under terreng skal oppføres innenfor bestemmelsesområder for utforming #A1, #B1, #C1, #C2, #D1, #D2 og #L som vist på plankartet og i kvalitetsprogram datert 13.09.2017. Det kan etableres underjordiske forbindelser mellom parkeringsanleggene, utenfor bestemmelsesområdene.

Det kan etableres underjordisk energianlegg utenfor byggegrensene, så lenge dette ikke forringer grøntområder.

Øvrige bestemmelser for plassering av bygg er angitt under de enkelte delområdene.

6.4.9 Utforming av bygg og fasader
I utformingen av bebyggelsen skal det være variasjon mellom de ulike felt og delområder. Monotone fasadeuttrykk skal unngås. Det skal være tydelige variasjoner i valg av materialer og fargebruk, enten mellom byggene eller ved brudd i fasadene. Boliginnganger skal markeres på en tydelig måte.

Et flertall av balkongene skal være inntrukket eller på annen måte skjermet for innsyn på en eller flere sider.

Næringslokalene i første etasje i felt B7, B8 og D8 skal ha egen inngang mot torg T1 og T3, og det skal være utadvendte fasader mot torgene. Felt B7 kan også ha innganger og utadvendte fasader mot strøksakse GB5. Fasadene i felt L og B8 ut mot Billingstadsletta og torg T3/T4 skal utformes med vekt på estetiske kvaliteter. Boliginngangene ut mot Billingstadsletta skal markeres på en tydelig måte med glassfelt o.l.

Innkjøring/nedkjøring til P-anlegg skal ikke skje direkte fra torg T1-T4.

6.4.10 Tak
Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg og heisoppbygg, trapperom og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates takhager og konstruksjoner knyttet til solceller og solfangere og grønne tak innenfor byggehøyder angitt på plankartet dersom dette utføres på en dempet og lite iøynefallende måte.

6.4.11 Broer over Neselva
Gangbroer skal uformes som identitetsskapende elementer. Det skal legges opp til en høy standard med hensyn til utforming, funksjonalitet, materialbruk og belysning. Gangbroene i GV2 og GS6 skal dimensjoneres for brøytebiler og sneslynge/feiebil og ha en bredde på 3,5 m. Gangbroa i GV3 skal utformes som en enkel gangbro. Gangbroene skal ha lette konstruksjoner som gir minst mulig inngrep i elvas kantsoner og bunn, og som ikke gir endret vannføring i elva. Endelig plassering av broer kan justeres ved innsending av utomhusplan. Effektive gangforbindelser skal ivaretas.

6.4.12 Gjerde langs jordekant
Det skal etableres et gjerde mot dyrka mark vest for planområdet: langs A4 (kortside), A2, N5, A1, P1, GS7 og D1.

6.4.13 Renovasjonsanlegg
Avfallspunkter kan bestå av nedgravde beholdere.

6.4.14 Trafo
Trafoer skal plasseres innenfor formål for bebyggelse og anlegg. Dersom trafoer er frittliggende skal de behandles som en del av uteområdenes helhetlige utforming.

6.5 Parkering

6.5.1 Parkeringskrav
Parkeringskravet angir maksimumstall for bilparkering og minimumstall for sykkelparkering, samt krav vedrørende plassering og opparbeiding av disse. Det skal innpasses plasser til delebiler som kan være allment tilgjengelig.

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Bolig	3-roms og større	Maks: 1,2 inkl. 0,2 gjeste-plasser	Min: 2 plasser. 25 % av plassene skal ha takoverbygg. 10 % av plassene skal ligge på terreng i tilknytning til inngang. Sykkelparkering på terreng skal innpasses i tilknytning til innganger, kantsoner og sentrale gang-forbindelser. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	Beboerparkering skal skje i p-kjeller. Gjesteplasser kan skje i p-kjeller eller på terreng. 5 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede. Det skal tilrettelegges for elbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
Bolig	1-2 roms	Maks: 0,5	Min: 2 plasser 25 % av plassene skal ha takoverbygg. For 1-2 roms kan 1 plass avsettes i sportsbod, hvis denne er min. 5 m2. For øvrig retningslinjer som over.	Beboerparkering skal skje i p-kjeller. Gjesteplasser kan skje i p-kjeller eller på terreng. 5 % av p- plassene reserveres forflytningshemmede Det skal tilrettelegges for elbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
Bolig	Rekkehus	Maks 1,7 inkl. 0,2 gjesteplasse r	Min: 2 plasser 25 % av plassene skal ha takoverbygg. Øvrige retningslinjer som for 3-roms leiligheter og større.	
Kontor (sambruk)	100 m^2 BRA	Maks: 1	Min: Sykkelparkering for minst 50% av antall ansatte i p-kjeller. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall vurderes.	Bilparkering for besøkende er inkludert i normen. Normen åpner for bilpool-ordning. Det skal tilrettelegges for elbil, andel vurderes.
Torg			Antall sykkelparkeringsplasser vurderes ved søknad om rammetillatelse. Antallet kan inngå i sykkelparkering for forretning, bevertning og offentlig/privat tjenesteyting. Sykkelparkering skal etableres ved inngangspartier.	Etableres samtidig med opparbeidelse av torg, plasser og parkarealer.
Buss-holdeplass			Antall sykkelparkeringsplasser vurderes ved søknad om rammetillatelse.	Sykkelparkering med tak skal etableres på felt L i nær tilknytning bussholdeplass.

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Forretning og bevertning (sambruk)	30 m^2 BRA	Maks: 1	5 P- plasser pr 100 m2, lokalisert i umiddelbar nærhet til hovedinngang. Kan inngå i sykkelparkering for torg, plasser og urbane parkarealer.	5 % av plassene reserveres forflytningshemmede.
Offentlig/ privat tjeneste-yting (sambruk)	50 m^2 BRA	Maks: 1	Plass til sykler for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall fastsettes ved søknad om rammetillatelse.	
Barnehage	Per barn, inkl. ansatt-parkering	Maks: 0,2	Plass til sykler for ansatte og besøkende etableres ved hovedinngang eller i eget sykkelrom med direkte adkomst fra vei. Antall fastsettes ved søknad om rammetillatelse.	

6.5.2 Kjøreadkomst
Kjøreadkomster til parkeringskjellere fra offentlig vei er angitt med pil på plankartet. Kjøreadkomster til parkeringskjellere fra gatetun skal plasseres nærmest mulig offentlige veier. Utformingen skal sikre god lesbarhet og lav hastighet for både kjørende, fotgjengere og syklister.

6.5.3 Parkering på terreng
Det tillates anlagt parkeringsplasser på terreng innenfor parkering P1, og enkelte felt og gatetun jf. illustrasjonsplan datert 13.09.2017. Det vises til bestemmelser for de enkelte formål og felt.

50 % av sykkelparkeringsplassene på terreng til nærsenterfunksjonene i felt B7, B8 og L, buss-holdeplassen langs Billingstadsletta, til forretning og bevertning i felt D8 samt i tilknytning til møteplasser på strøksaksene, skal være under tak.

6.6 Støy og luftkvalitet
Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet.

6.6.1 Boliger
Støynivået skal ikke overstige grenseverdier angitt i tabell 3 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

Alle boenheter skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB på privat uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk.

I B8 og L, samt fasader vendt mot Halvard Torgersens vei, torg T3 og Bergerveien, kan det tillates høyere støynivå enn 55 dB utenfor rom med støyfølsom bruk hvis følgende avbøtende tiltak oppfylles:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Minimum 1 soverom skal vende mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon. Soverom på støyutsatt side skal i tillegg ha mulighet for forsert ventilasjon.
- Vinduer mot soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal ikke overstige krav definert i TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.3.5. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse.

6.6.2 Uteoppholdsarealer og lekeplasser
Uteoppholdsarealer inkl. torg, parker og lekeplasser skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB. Uteoppholdsarealer på torg i nærsenterområdet T3 og T4, samt uteoppholdsområder E2 og D9, tillates etablert i gul støysone. Det skal tilstrebes at oppholdssoner innenfor feltene får lavere støynivå enn Lden 55 dB.

6.6.3 Refleksjonsstøy
I B8 og L skal fasadeutforming og materiale i fasade mot Billingstadsletta ivareta hensyn til refleksjonsstøy.

6.6.4 Luftkvalitet
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet. I rød sone tillates ikke boliger eller andre formål som er følsomme for luftforurensning.

Ved etablering av formål som er følsomme for luftforurensning i gul sone kreves følgende avbøtende tiltak: Ventilasjonsanlegg skal plasseres med inntak vendt bort fra veitrafikk og andre potensielle utslippskilder. Inntak av ventilasjonsluft skal utstyres med partikkelfilter.

6.7 Energi
Bebyggelsen skal tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme iht. krav i KDP for Holmen-Slependen. Dersom det fastsettes nye standarder i plan- og bygningsloven eller forskrift som gir bedre miljøeffekt enn kravene i KDP for Holmen-Slependen, skal disse legges til grunn for området.

6.8 Kulturminner
Kulturminnene med id. 170527 og 1711108 som er markert som bestemmelsesområde RpBO 1 og RpBO 2 i plankartet kan fjernes uten at det foretas arkeologiske undersøkelser.

§ 7 Bebyggelse og anlegg

7.1 Boligområdene
7.1.1 Grad av utnytting
Innen områdene er grad av utnytting angitt i bestemmelsene for det enkelte felt med maksimum bruksareal = m^2 BRA (leiligheter/næringsformål) eller maksimum bebygget areal = m^2 BYA (rekkehus).

Areal under og delvis under terreng til parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom regnes ikke med i BRA. Sykkelparkeringsplasser under tak regnes ikke med i BRA. Det skal ikke regnes teoretiske plan for høye innvendige rom.

Åpent overbygd areal på private balkonger skal ikke regnes som bruksareal. Deler av overbygde eller utkragede svalganger som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen over, legges til bruksarealet.

7.1.2 Høyder
Bebyggelsens maks høyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet.

Heissjakt og trappehus og tekniske rom må oppføres innenfor maks høyde. Øverste tak begrenses til 20 % av underliggende etasje, dersom ikke unntak er oppgitt for det enkelte byggefelt. Tekniske kanaler er unntatt fra 20 %-regelen.

7.1.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Leilighetsstørrelsene for blokkbebyggelse innenfor hvert delområde (A, B, C, D og L) skal fordeles på følgende måte:

- Minimum 20 % av leilighetene skal være 30-50 m^2
- Minimum 20 % av leilighetene skal være over 80 m^2.
- Minimum 10 % av leilighetene skal være over 80 m^2 med privat uteplass på bakkeplan, eller være over 100 m^2.

Innenfor hvert felt tillates avvik så lenge delområdet samlet sett overholder fastsatt norm.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Det kan gjøres unntak for enkelte mindre leiligheter innenfor delområde C, D og felt B8 og B6.

7.1.4 Utforming av uteoppholdsarealer
Uteoppholdsarealene skal utformes med sikte på variert bruk og opphold for alle aldersgrupper og ulike ferdighetsnivå. Innenfor hvert delområde skal det etableres lekeplasser og nærmiljøanlegg rettet mot barn og voksne.

Lekeplassene skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte, med tematisk variasjon i innhold/program, og med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Plassering av lekeområder skal tillegges stor vekt med hensyn til skjerming fra støy, tilgjengelighet, samt sol/klima. Nærlekeplasser skal tilpasses både små og store barn.

Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager.

7.1.5 Delområde A

Grad av utnytting og arealbruk
Felt A1 - rekkehus
Maks BYA = 3.300 m^2

Felt A2 - rekkehus
Maks BYA = 600 m^2

Felt A3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 11.900 m^2

Dersom bebyggelse inkludert balkonger legges mindre enn 4 m fra eiendomsgrense må det innhentes samtykke fra grunneier av felt B1.

Uteopphold
Det skal etableres inngangslekeplasser på til sammen minimum 880 m^2 innenfor felt A1, 575 m^2 innenfor felt A2, og 945 m^2 innenfor felt A3.

Det skal etableres en 1 m bred gruset sti langs jordekanten vest i delområde A.

Lek 1 – Uteopphold
Innenfor feltet skal det opparbeides en strøkslekeplass for lek og opphold tilpasset større barn, ungdom og voksne på minimum 1100 m^2. Arealet skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Områdets funksjon som avslutning av strøksaksen GB1 og GB5 skal markeres gjennom elementer som beplantning, belysning og møblering. Det skal opparbeides en gangforbindelse med fast brøytbart dekke og belysning gjennom området som forbindelse mellom strøksakse GB1, fotgjengerkryssing over Bergerveien V1 og gang- og sykkelvei GS7. Området skal opparbeides med vanngjennomtrengelige flater slik at det fungerer for fordrøyning av overvann.

A4– Uteoppholdsareal
Områdene kan tilrettelegges for lek og rekreasjon. Krattskog kan tynnes for å gjøre områdene mer tilgjengelige. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner. Ved behov kan terrenget tilpasses noe for å legge til rette for skiløype.

7.1.6 Delområde B

Grad av utnytting og arealbruk
Felt B1 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 8.890 m^2
Dersom bebyggelse inkludert balkonger legges mindre enn 4 m fra eiendomsgrense må det innhentes samtykke fra grunneier av felt A3.

Felt B2 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 9.660 m^2

Felt B3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 9.200 m^2

Felt B4 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.060 m^2
Felt B4 skal ha tilgang til felles lekeplass og felles utearealer innenfor felt B2.

Felt B5 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.260 m^2
Felt B5 skal ha tilgang til felles lekeplass og felles utearealer innenfor felt B3.

Felt B6 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 4.420 m^2
Felt B6 og B7 skal ha felles uteareal og lekeplass.

Felt B7 - bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Maks BRA= 7.120 m^2 BRA, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 550 m^2. Varelevering skal skje via torg T3.

Felt B8 – bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Maksimum BRA = 3.590 m^2 BRA, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 1.200 m^2. Varelevering skal skje via torg T3.

I felt B7 eller B8 skal det legges til rette for lokale for minigjenbruksstasjon.

Felt B9 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 5.980 m^2

Uteoppholdsareal
Det skal etableres én inngangslekeplass på minimum 150 m^2 per gårdsrom i felt B1, B2, B3 og B6, og på tak over 1.etg. i felt B8. Det skal etableres én inngangslekeplass på minimum 25 m^2 i gårdsrom i felt B9.

Det skal etableres en nærlekeplass på til sammen minimum 210 m^2 innenfor felt B6 og B7.

Lek 2 – Uteoppholdsareal
Innenfor Lek 2 skal det etableres en strøkslekeplass på minimum 1060 m^2, med ballbane på 15 x 30 m og ballbinge på 8 x 16 m. Ballbanen skal opparbeides med kunstgress eller annet mykt dekke. Det kan etableres et høyt ballnett eller gjerde i banens randsone mot tilliggende bebyggelse. Det skal legges til rette for opphold i tilknytning til ballbanene, inkludert mulighet til å sitte under tak. Arealet skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Det tillates etablert avfallspunkt vest i Lek 2.

B11 – Uteoppholdsareal
Arealet skal opparbeides for opphold og fysisk aktivitet i tilknytning til ballbanene i uteoppholdsareal Lek 2.

B10 – Uteoppholdsareal
Arealet kan tilrettelegges for lek og rekreasjon. Krattskog kan tynnes noe for å gjøre arealet mer tilgjengelig, men naturlig terreng og store trær skal bevares. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner. Deler uten vegetasjon skal opparbeides som en del av landskapet og tilsåes med stedegne planter.

Utforming
Det skal etableres åpninger i bebyggelsen mot gatetun i tråd prinsippene for bebyggelsen som fremgår av illustrasjonsplanen datert 13.09.2017. Åpningene skal være minimum 6 m brede. Det skal tilrettelegges for gangpassasjer gjennom feltene.

Bebyggelsen skal ha en maks. lengde på 55 meter mot gatetun GB2, GB3 og GB4. I overgangen mellom gatetun GB2, GB3 og GB4 og boliger øst for gatetunene skal det opparbeides små forhager.

I bebyggelse med langside på vestre side av gatetun GB2, GB3 og GB4 skal 50% av alle boenheter på bakkeplan ha direkte innganger fra gatetunene. Der høydeforskjellen mellom gatetunene og inngangene gjør at ivaretakelse av krav til tilgjengelig boenhet gir dårlige funksjonelle og/eller estetiske løsninger, kan dette kravet fravikes.

7.1.7 Delområde C

Grad av utnytting og arealbruk

Felt C1 – Blokkbebyggelse
Maks BRA = 17.680 m^2

Felt C2 - Blokkbebyggelse
Maks BRA = 14.570 m^2

Uteoppholdsareal
Det skal etableres inngangslekeplasser på til sammen minimum 715 m^2 innenfor felt C1 og 1.345 m^2 innenfor felt C2.

Utforming
Det skal etableres åpninger i bebyggelsen mot Bergerveien V1 og gatetun GC1-4 i tråd med prinsippene for utforming av bebyggelsen som fremgår av illustrasjonsplanen datert 13.09.2017. Åpningene skal være minimum 5 m brede. Det skal tilrettelegges for gangpassasjer gjennom feltene. I overgangen mellom gatetun GC1 og boliger øst for gatetunene skal det opparbeides små forhager innenfor byggegrensene. Bebyggelsen skal ha en maks. lengde på 50 meter mot GC1.

I bebyggelse med langside på vestre side av gatetun GC1 skal 50% av alle boenheter på bakkeplan ha direkte innganger fra gatetunet.

7.1.8 Delområde D

Grad av utnytting og arealbruk
Felt D1 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 3.640 m^2

Felt D2 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 4.160 m^2
Bebyggelsen i D2 kan bygges sammen med bebyggelsen i felt D3 over gatetun GD5 fra 3 etg. og opp.

Felt D3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 1.600 m^2
Bebyggelsen i D3 kan bygges sammen med bebyggelsen i felt D2 over gatetun GD5 fra 3. etg. og opp.

Felt D4 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 7.860 m^2

Felt D5 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 8.470 m^2

Felt D6 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 5.660 m^2

Felt D7 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.760 m^2

Felt D8 – bolig, forretning og bevertning
Maks BRA = 2.750 m^2, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 350 m^2.

Uteoppholdsareal
Det skal etableres inngangs- og nærlekeplasser på til sammen minimum 800 m^2 innenfor felt D2, 700 m^2 innenfor felt D3, 1.700 m^2 innenfor felt D4 og 1.100 m^2 innenfor felt D5.

Det skal etableres en 1 m bred gruset sti langs felt D1 mot jordekanten.

D9 – Uteoppholdsareal
Området skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Området kan tilrettelegges for frilek og rekreasjon, men naturlig terreng og store trær skal bevares, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. All eksisterende bebyggelse skal rives. Rivningstomter skal opparbeides som en del av landskapet og tilsåes med stedegne planter. Landskapet kan kultiveres gradvis ned mot torg T1. Møblering og møteplasser utformes på en helhetlig måte i sammenheng med torg T1.

Utforming
Det skal tilrettelegges for gangpassasjer gjennom feltene. Minimum 50% av alle boenheter på bakkeplan skal ha direkte innganger fra gatetun med privat forhage.

7.1.9 E2 – Uteoppholdsareal
Området skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Området kan tilrettelegges for frilek og rekreasjon, men naturlig terreng og store trær skal bevares, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. All eksisterende bebyggelse skal rives. Rivningstomter kan brukes for installasjoner for idrett og fysisk aktivitet. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner. Det skal etableres gapahuk med bålplass et sted på kollen. Det skal etableres en sti gjennom området som gir forbindelse mellom barnehageområde E1 og torg T1/strøksakse GD1.

7.2 Offentlig/privat tjenesteyting

7.2.1 E1 – barnehage
Maks BRA = 1800 m^2

I E1 skal det etableres en 5 avdelings barnehage, og mulighet for utvidelse til inntil 10 avdelinger, jfr. § 4.2 rekkefølgekrav. Naturlig terreng og store trær skal bevares på store deler av området, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. Det tillates etablert en utescene med amfi i terrenget. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengetid. Det skal etableres en sti gjennom området som gir forbindelse fra GS2 ved Bergerveien og uteoppholdsareal E2.

Parkering til barnehagen kan skje innen P1. Varelevering til barnehagen kan skje via gang- og sykkelvei GS7. Varelevering skal ikke skje på tidspunkt som kommer i konflikt med henting og levering av barn.

Bebyggelse skal tilpasses terreng og eksisterende vegetasjon. Utearealene skal planlegges med tanke på å gi barna gode uteoppholdsarealer. Utearealene skal opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Barnehagens uteareal skal primært plasseres på barnehagens solside, med gode solforhold.

Det kan etableres energianlegg utenfor byggegrensene i skråningen mot Bergerveien V1, vis-a-vis gang- og sykkelvei GS2. Tiltaket forutsetter at anlegget utformes med høy kvalitet og som et fondmotiv med glassfasade mot gang- og sykkelveien. Anlegget må innordne seg landskapet og utformes i sammenheng med skråning/støttemur mot veien. Taket skal kunne brukes som del av barnehagens uteområde.

7.3 Kombinert bebyggelse og anlegg

7.3.1 Delområde L – Bolig, forretning, kontor og privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Det tillates forretning og privat og offentlig service for betjening av nærområdet. Maksimum BRA = 4.610 m^2 BRA hvorav maks BRA forretning og bevertning = 1.500 m^2. Det tillates uteservering på tak over 1 etg.

Avkjørsel fra Billingstadsletta skal etableres som markert med pil på plankartet. Det tillates etablert parkeringsplasser på terreng, parkeringskjeller og avfallspunkter utenfor byggegrensen mot Billingstadsletta, samt nedkjøring til parkeringskjeller inntil formålsgrense i nord. Varelevering og renovasjon skal baseres på 12 m lastebil.

Uteoppholdsareal
Tak over 1. etg skal opparbeides med god kvalitet og være tilgjengelige for beboerne. Det skal etableres én inngangslekeplass på minimum 150 m^2 på tak over 1.etg.

Utforming
Næringslokalene i første etasje skal ha aktive og utadvendte fasader som vender mot torg. Forretning skal ha inngang på sørfasaden. Inngangssonen i forretningen skal annonseres mot Billingstadsletta med vindu, utstikk eller lignende.

Fasadene ut mot Billingstadsletta skal utformes med vekt på estetiske kvaliteter. Boliginngangene ut mot Billingstadsletta skal markeres på en tydelig måte.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Overordnede krav
Ved opparbeidelse av offentlig samferdselsanlegg skal vei- og gatenormal, retningslinje for veibygging og veibelysningsnorm for Asker kommune legges til grunn.

Statens vegvesens veinormaler skal legges til grunn for utforming av tiltak langs og på Billingstadsletta. Ved søknad om rammetillatelse skal detaljplan for opparbeidelse av bussholdeplasser og fotgjengerkryssing inngå. Planen skal utarbeides i henhold til Vegvesenets håndbøker N100 og R700 og godkjennes av Statens vegvesen før kommunen gir igangsettingstillatelse til veianlegget.

8.2 Samferdselsanlegg
Fotgjengere og syklister skal gis en tydelig prioritet i trafikkbildet. Generelt gjelder at sykkelvei med fortau skal føres forbi alle avkjøringer, med langsgående kantstein. Der sykkelvei med fortau krysser atkomstveier/gatetun og innkjøringer til parkeringskjellere, skal utformingen sikre god lesbarhet og lav hastighet for både bil- og sykkeltrafikk.

8.2.1 Vei
V1, V2 og V3 – Bergerveien og Halvard Torgersens vei
Arealene reguleres til offentlig vei. Veienes utforming skal baseres på lav fartsgrense, maks 30 km/t.

Der V1 med gang- og sykkelanlegg krysser Neselva skal broløsning få en estetisk oppgradering iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017, utformet som en del av park GP1 og GP2.

Strøksakse GC1/GD1 skal videreføres over V1, Bergerveien, som opphøyet areal med samme belegg som i strøksakse og torgene T1/T2. Utforming må ivareta trafikksikker kryssing av V1, gang- og sykkeltrafikk langs V1, samt ferdsel på torgene og til sti i uteoppholdsareal E2. God belysning skal vektlegges.

Ved nedkjøring til parkeringskjellere stilles særlige krav til trafikksikkerhet og siktforhold, blant annet skal fysisk skille og fartsreduserende tiltak vurderes. Det skal etableres 5 meter biloppstillingslengde på terrengnivå for å sikre god sikt til myke trafikanter.

Langs felt E1 skal terrenginngrep i kollen reduseres i størst mulig grad. Støttemur skal utføres i naturstein, og kan kombineres med naturlig skråning.

Utforming av krysningspunkt mellom Lek 1 og gang- og sykkelvei GS7 skal sikre god lesbarhet og lav hastighet, f.eks. som opphøyet felt med belegg som gir fartsreduksjon. God belysning skal vektlegges.

Fotgjengeroverganger i V3, Halvard Torgersens vei, nær Torstadåsen og Nesbru videregående skal etableres som opphøyet felt med belegg som gir fartsreduksjon. Det skal synliggjøres at fotgjengere gis tydelig prioritet. Belegg i torg T3 skal vurderes videreført ut i Halvard Torgersens vei.

V4 – Billingstadsletta
Arealet er avsatt til offentlig vei. Det skal etableres et bredt opphøyet fotgjengerfelt i forlengelsen av GV2, med belegg som gir fartsreduksjon. Fotgjengere skal gis tydelig prioritet.

Der avkjørsel krysser fortau eller gang- og sykkelvei, skal både fortau og avkjørsel markeres på en måte gir god lesbarhet og lav hastighet for både bilister, fotgjengere og syklister, f.eks. med annen materialbruk, kanter og/eller oppmerking. Ved bred avkjørsel skal midtdeler etableres.

Eksisterende gang- og sykkelvei i nord må optimaliseres for å oppnå bedre linjeføring og forbedret sikt der gang- og sykkelvei krysser avkjørsel til delområde L. Tilpasningstiltak kan tillates utenfor planområdet. Dokumentasjonskrav for optimalisert løsning skal følge byggesøknad og forelegges Statens vegvesen.

VA1, V5 og V6
Innenfor VA1, V5 og V6 kan det etableres nedkjøring til parkeringskjeller.

V6 med fortau skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

8.2.2 Sykkelvei med fortau
Langs veiene V1, V2 og V3 skal det etableres offentlig sykkelvei med fortau i samlet bredde som angitt på plankartet. Sykkelvei og fortau skal merkes med piktogrammer i asfalten.

8.2.3 Gang-/sykkelvei
GS1-5
Offentlige gang- sykkelveier skal merkes med piktogrammer i asfalten.

GS2
Offentlig gang- og sykkelvei som skal opparbeides gjennom gatetun for boliger i felt A3 og B1, bredde 4 meter og 1 meter driftsareal fritt for inventar. Gang- og sykkelveien går gjennom gatetun, og skal ivareta både gjennomgangstrafikk, opphold og kryssende gangtrafikk, jfr. kvalitetsprogram av 13.09.2017. Kryssende gangtraseer skal etableres med belegg som gir fartsreduksjon.

GS3 og GS4
Offentlig gang- og sykkelveier som skal opparbeides mest mulig skånsomt i terrenget, og så langt det lar seg gjøre være universelt utformet med en stigning på maks.1:12. Avvik fra regulert trasé kan tillates dersom terrenghensyn, krav til universell utforming, beliggenhet av hovedvannledning eller trasé for skiløype tilsier det. Mindre avvik fra regulert bredde på 6 m kan aksepteres dersom dette medfører uheldige terrenginngrep.

GS6
Gangbro over Neselva som skal opparbeides iht. § 6.4.11 Broer over Neselva. Broa skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

GS7
Gang- og sykkelvei som skal fungere til både atkomst og varelevering til barnehagen. Veien skal opparbeides mest mulig skånsomt i terrenget, og så langt det lar seg gjøre være universelt utformet med en stigning på maks 1:20 fra Bergerveien V1 og maks 1:12 fra gatetun GD4. Varelevering og renovasjon skal baseres på 12 m lastebil. Gang- og sykkelveien skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

8.2.4 Gangvei
GV1 langs Neselva
Offentlig gangvei som skal opprettholdes med eksisterende standard, og med trasé som vist på plankartet.

GV2
Offentlig gangvei skal opparbeides gjennom nærsenterområdet T4 og delområde L, og som gangbro over Neselva, jf. § 6.4.11 Broer over Neselva. Gangveiens utforming skal ivareta både atkomst/opphold i nærsenterområdet og gjennomgangstrafikk av gående og syklende på en trafikksikker måte. Gangveien skal ha kjørbar bredde på 4 m, 1 m fri bredde uten inventar på hver side, og hastighetsdempende markering av kryssende gangtraseer med annet belegg.

GV3
Gangbro over Neselva som skal opparbeides iht. § 6.4.11 Broer over Neselva. Broa skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

GV4
Endelig plassering av gangvei kan avklares ved innsending av utomhusplan.

8.2.5 Gatetun
Gatetunene skal være felles for tilliggende boligfelt og tilgjengelige for allmennheten. Gjennom gatetunene skal det etableres et areal i fri bredde på minimum 3,5 m for kjørende, syklende og gående. Det skal etableres møteplasser i tilknytning til felles inngangspartier. Det tillates etablert avfallspunkt, sykkelparkering og annen fast møblering. Møblering, beplantning o.l. skal fungere som hastighetsdempende tiltak.

Det kan innpasses maksimum 8 gjesteparkeringsplasser på terreng innenfor gatetun GB2, 4 innenfor GB3, 7 innenfor GB4, 15 innenfor GD3, og 10 innenfor GD4.

Innenfor gatetun GD1, GD3 og GC2 kan det etableres nedkjøring til parkeringskjeller.

Gatetun GD5 kan overbygges fra 3 etg.

Strøksaksene GB1, GB5, GC1 og GD1-2
Strøksaksene skal være felles for hele planområdet og tilgjengelige for allmennheten. De skal gis et helhetlig og samlende uttrykk gjennom valg av gatebelegg, møblering, vegetasjon og belysning. Valgte elementer skal bidra til å bygge opp under strøksaksenes sammenbindende og sentrale funksjon gjennom området. Valg av beplantning skal gjøres med utgangspunkt i en vurdering av sol- og skyggeforhold, vindforhold, skjøtselsbehov, siktforhold og øvrig møblering. Møblering, beplantning o.l. skal gjøres som hastighetsdempende tiltak. Strøksaksene skal ha et enhetlig dekkemateriale og planlegges helhetlig som et sammenhengende aktivitetsområde.

Det skal etableres nærmiljøanlegg og nærlekeplasser på til sammen minimum 1130 m^2 innenfor strøksakse GB1 og GB5. Lekeplasser skal etableres innenfor avgrensede soner i gatetunene. Konkret plassering og utforming av lekeplassene må ta utgangspunkt i en helhetlig vurdering av sol/skygge, støyforhold og trafikksikkerhet. Lekeplassene/nærmiljøanleggene innenfor formålsavgrensningen må ikke være til hinder for gående og syklende. Lekeplasser og aktivitetsområder skal opparbeides med høy materialkvalitet, detaljering og utførelse.

Det tillates uteservering på GB5 i tilknytning til B7.

8.2.6 Torg
Torgene T1-T4 skal være felles for hele planområdet og tilgjengelige for allmennheten.

Torg T1 og T2 utformes på en helhetlig måte og slik at de henger sammen på tvers av Bergerveien V1, og med GD1. Det markeres tydelig gjennom bruk av belegg at avkjøring til delområde D fra Bergerveien skjer innenfor GD1 og ikke over T1. Torg T1 skal tilrettelegges som møteplass med møblering og beplantning. Det tillates uteservering på torget. Det kan innpasses sykkelparkering.

Torg T3 og T4 utformes på en helhetlig måte og slik at nærsenteret knyttes sammen på tvers av Neselva. Torgene skal tilrettelegges som møteplass med møblering, det tillates uteservering. Det skal innpasses sykkelparkering. Det kan innpasses maksimum 4 kundeparkeringsplasser på terreng for B7 og B8 innenfor torg T3. Torget kan trappes ned mot Neselva fra begge sider, med trapper som øker tilgjengeligheten til elva. Vannkanten skal ikke opparbeides, og det skal beholdes en sammenhengende stripe på minst 0,5 m kantvegetasjon nærmest elva på minimum én side.

8.2.7 Parkeringsplasser
Innenfor parkeringsplass P1 skal det opparbeides parkeringsplasser som betjener både barnehagen og gjester til delområde A. Feltet skal opparbeides med belysning, og fast brøytbart dekke som brytes opp med innslag av grønt og trær mot boligområdet.

8.2.8 Annen veigrunn grøntareal
Annen veigrunn grøntareal skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017.

§ 9 Grønnstruktur

9.1 Naturområder N1-5
Vegetasjonen i naturområder skal bevares og kan kun skjøttes i tråd med skjøtselsplanen for området. Det skal settes opp informasjonsskilt om Neselva og naturområdet på to steder langs Neselva.

Innenfor N3 fjernes eksisterende gangvei og traséen opparbeides med vegetasjon.

Innenfor N4 tillates det lagt rør for vann- og avløp som krysser Neselva. Inngrep i elveområdet må utføres på en skånsom måte av hensyn til naturmangfoldet: Rørene må ikke skape terskler, heving av bunnen eller endrede strømforhold som gjør det vanskeligere for fisk å vandre i vassdraget. Gravearbeidet må ikke gjøres i vandre- og gyteperioden om høsten, men i periode med lavvann på forsommeren.

Innenfor N5 kan det tilrettelegges for lek og rekreasjon. Krattskog kan tynnes noe for å gjøre områdene mer tilgjengelige, men naturlig terreng og store trær skal bevares § 10.1 Hensynssone landskap. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner.

9.2 Park GP1-2
Parkområdene skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Kantvegetasjonen mot Neselva i park GP1 kan tynnes for å øke tilgjengeligheten til elva, og området kan opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek og rekreasjon. Det tillates møblering. Eksisterende gangvei fjernes og traséen opparbeides med vegetasjon, samt jorddekke eller lignende i undergang under Bergerveien. Vannkanten skal ikke opparbeides, og det skal beholdes en smal sammenhengende stripe kantvegetasjon nærmest elva på minimum én side. Tiltak er søknadspliktige.

Tiltak må godkjennes etter vannressursloven.

9.3 Grønnstruktur
G1-3 skal opparbeides og tilsåes.

9.4 Turveier
Innenfor turveier TV3 og TV4 tillates etablert gruset sti, skånsomt opparbeidet mot tilgrensende naturområde. Gruset sti innenfor TV4 skal være 2 m bred.

§ 10 Hensynssoner

10.1 Hensynssone landskap
Alle tiltak skal tilpasses terreng og landskap. Terrengendringer skal skje så skånsomt som mulig. Det tillates ikke tiltak som forringer landskapet. Sprengning, fjerning/tilføring av masser og trehogst skal kun skje i tråd med skjøtselsplanen for området.

Det kan gjøres unntak for etablering av energianlegg i felt E1 jf. § 7.2.1.

10.2 Hensynssone båndlegging for regulering etter PBL
Det tillates ikke bebyggelse eller andre tiltak som kan være til hinder for fremtidig etablering av veianlegg langs Billingstadsletta iht. Kommunedelplan for E18. Det kan innpasses parkering på bakkeplan og parkeringskjeller etter godkjenning fra Statens vegvesen.

10.3 Ras og skredfare
Bebyggelse og uteområder skal sikres mot skred.

Før oppstart av byggearbeider må grunnen innenfor faresonen dokumenteres tilstrekkelig sikret mot kvikkleireskred (H310_2) og erosjon (H310_1). Nødvendige stabilitetsforbedrende tiltak skal gjennomføres før oppstart av anleggsarbeider som kan påvirke stabiliteten i negativ retning. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres i alle faser av utbyggingen.

Ved tiltak som innebærer fjerning av kantvegetasjon langs Neselva, må det vurderes om det må gjøres erosjonssikrende tiltak. Overvannsrenner, -ledninger eller lignende skal ikke føres til elva på en slik måte at det rennende vannet medfører erosjon.

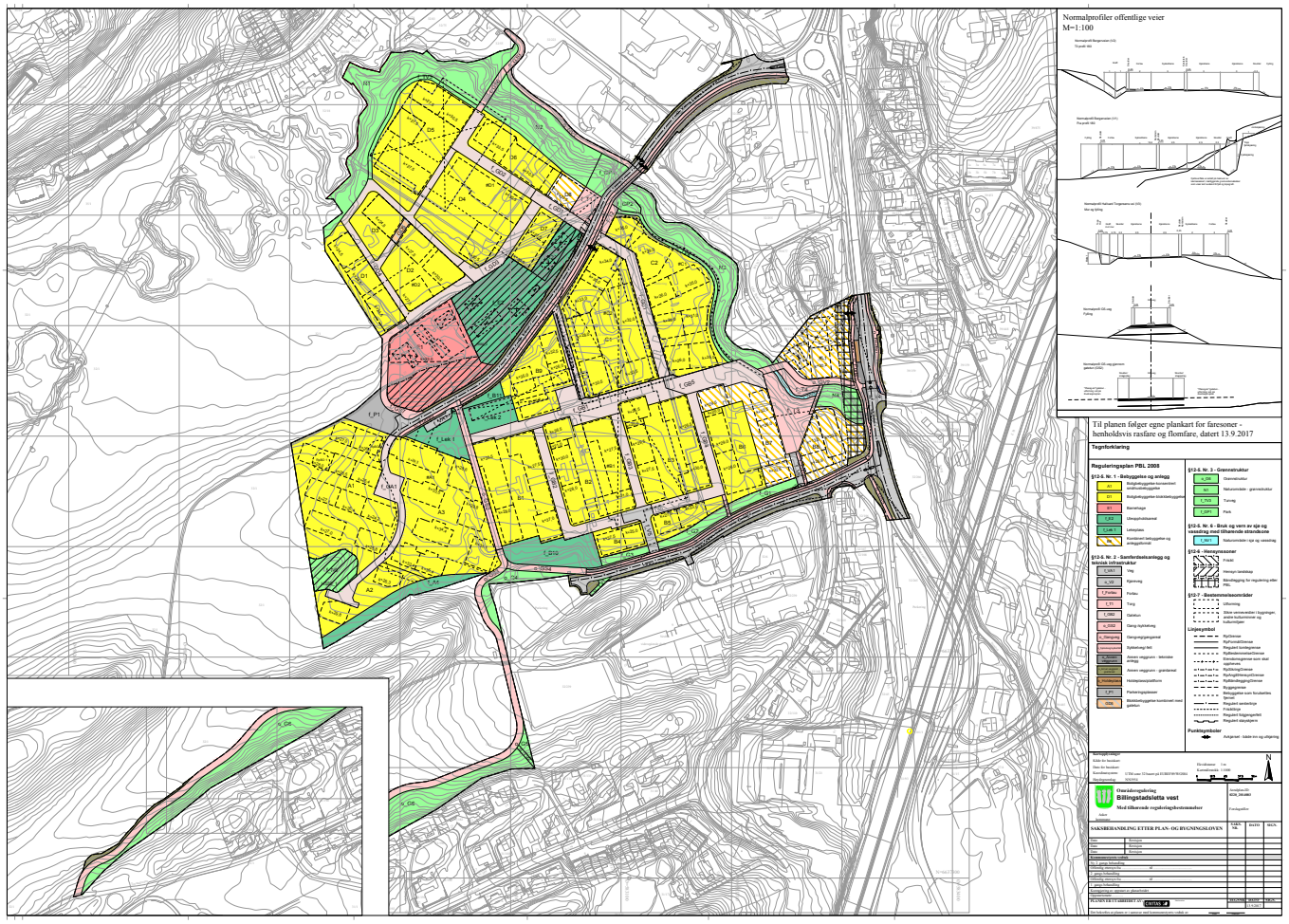
10.4 Flomfare

10.4.1 Hensynssone flom

Bebyggelse innenfor flomsonen for 200-års flom på plankartet skal sikres i tråd med krav i sikkerhetsklasse 2 (TEK). Søknad om ny bebyggelse må dokumentere at bebyggelsen er tilstrekkelig sikret mot flom. Elvas kapasitet for vannføring kan ikke reduseres uten at det gjøres en vurdering av flom.

10.4.2 Flomsikringstiltak og øvrig teknisk infrastruktur

Flomsikringstiltak for ekstremnedbørsituasjoner skal implementeres i detaljert plan for teknisk infrastruktur (jfr. §5.3.6).


Normalprofiler offentlige veier
M=1:100
Til planen følger egne plankart for faresoner - henholdsvis rasfare og flomfare, datert 13.9.2017
Tegnforklaring
Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
§12-5. Nr. 4 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
§12-6 - Hensynssoner
§12-7 - Bestemmelsesområder
Linjesymbol
Punktsymboler
Oversiktskart
Kommunevåpen
Oversiktsplan
Billingstadsletta vest
Med tilhørende reguleringsbestemmelser
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Forslagsstiller
Saksnr
Dato
Kartdato
Kartreferanse
Kartansvarlig enhet
Orig. 1. gangs behandling
Høring, offentlig ettersyn
2. gangs behandling
Vedtatt av kommunestyret
Kunngjøring av vedtatt plan/vedtak
Kommentarer
PLANEN ER UTFØRT AV
Adresse
Telefon
E-post

VEDTEKTER
for
BERGERLØKKA HUSEIERFORENING
(Bergerløkka Fellesareal)
Endret på årsmøte 1. juni 2023

§ 1
Navn

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

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

§ 2
Formål

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

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

§ 3
Foreningens geografiske område

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

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

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

§ 4
Fysisk bruk av Bergerløkka Fellesareal mv.

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

§ 5
Juridisk person

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

§6
Medlemskap

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

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

§ 7
Kontingent

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

§ 8
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 10
Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

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

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

§ 11
Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

foretar valget.

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

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

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

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

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

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

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

§ 12
Styrets adgang til å forplikte huseierforeningen

Styret representerer medlemmene.

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

§ 13
Tvister

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

§ 14
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbygger JM Norge AS ferdigstiller og overleverer Bergerløkka Fellesareal til

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

Utvendige fellesarealer som ikke er overlevert eller disponert av Huseierforeningen

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

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

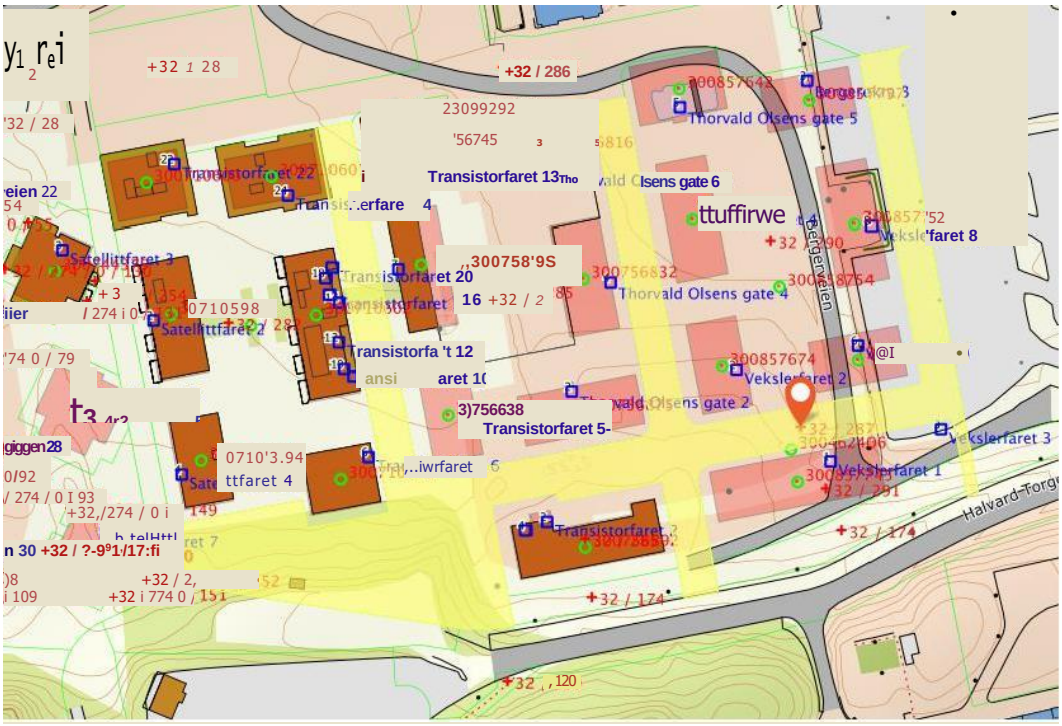
Utvendige fellesarealer som er ferdigstilt og overtatt av Huseierforeningen
JM Norge AS har rett til å benytte overleverte kjøreveier på Bergerløkka Fellesareal som kjøreareal i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikk er JM Norge AS ansvarlig for å utbedre.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

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

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

ooOoo

Vedlegg 1


+32 / 286
Thorvald Olsens gate 5
Transistorfaret 13
Thorvald Olsens gate 6
Transistorfaret 20
Thorvald Olsens gate 4
Transistorfaret 5-
Thorvald Olsens gate 2
Bergerveien
Halvard-Forg
+32 / 174
+32 / 291

UTKAST VEDTEKTER
for
VESTRE BILLINGSTAD DRIFTSFORENING
(Vestre Billingstad Fellesareal)

§ 1
Navn

Driftsforeningens navn er Vestre Billingstad Driftsforening, heretter kalt «Foreningen».

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

§ 2
Formål

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

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

§ 3
Foreningens geografiske område

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

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”.

§ 4
Fysisk bruk av Vestre Billingstad Fellesareal m.v.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte Vestre Billingstad Fellesareal til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Vestre Billingstad Fellesareal må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Vestre Billingstad Fellesareal skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5
Juridisk person

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

§6
Medlemskap

Foreningens medlemmer er huseierforeningene, eventuelt fellesarealsameier eller andre organer som representerer de enkelte boligeiendommene innenfor foreningens geografiske område, jf § 3.

Alle delfelt innenfor foreningens geografiske område har rett og plikt til å være medlemmer av Vestre Billingstad Driftsforening.

§ 7
Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist.
Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall boligseksjoner i de eierseksjonssameier som er medlem av Vestre Billingstad driftsforening.

§ 8
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer representert ved dets styremedlemmer har rett til å delta på årsmøtet med forslags- tale og stemmerett. I tillegg har utbygger, inntil utbyggingen av Vestre Billingstad utbyggingsområde er ferdig, rett til å utpeke 1 representant.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.
Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.
Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

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

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med revisors beretning

- Valg av styre og revisor
- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer v/de respektive medlemmers styremedlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 10
Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert. Hvert av medlemmene har én stemme. I tillegg har utbygger rett til å avgi 1 stemme pr. medlem som ikke formelt er etablert. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

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

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

§ 11
Styret

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

Hvert medlems styre innstiller en kandidat blant sameierne i sitt sameie til styreverv. Styrets

medlemmer velges av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det årsmøtet som foretar valget.

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

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

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

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

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

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

§ 12
Styrets adgang til å forplikte Driftsforeningen

Styret representerer medlemmene.

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

§ 13
Revisjon

Foreningens revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.
Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Foreningens stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 14
Tvister

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

§ 15
Overgangsregler

Utbyggerne ferdigstiller Vestre Billingstad Felles suksessivt i forholdet til fremdriften i prosjektet, ellers årstiden og behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten m.v.

Utbyggerne bestemmer når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til innflyttede beboeres disposisjon. Utbyggerne har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som utbyggerne disponerer eksklusivt, skal utbyggerne dekke alene. Utbyggerne kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Vestre Billingstad Fellesareal, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Utbyggerne har rett til å benytte kjøreveier på Vestre Billingstad Fellesareal i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikk er utbyggerne ansvarlig for å utbedre. Videre må utbyggerne betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av de kjøreveien de benyttet.

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

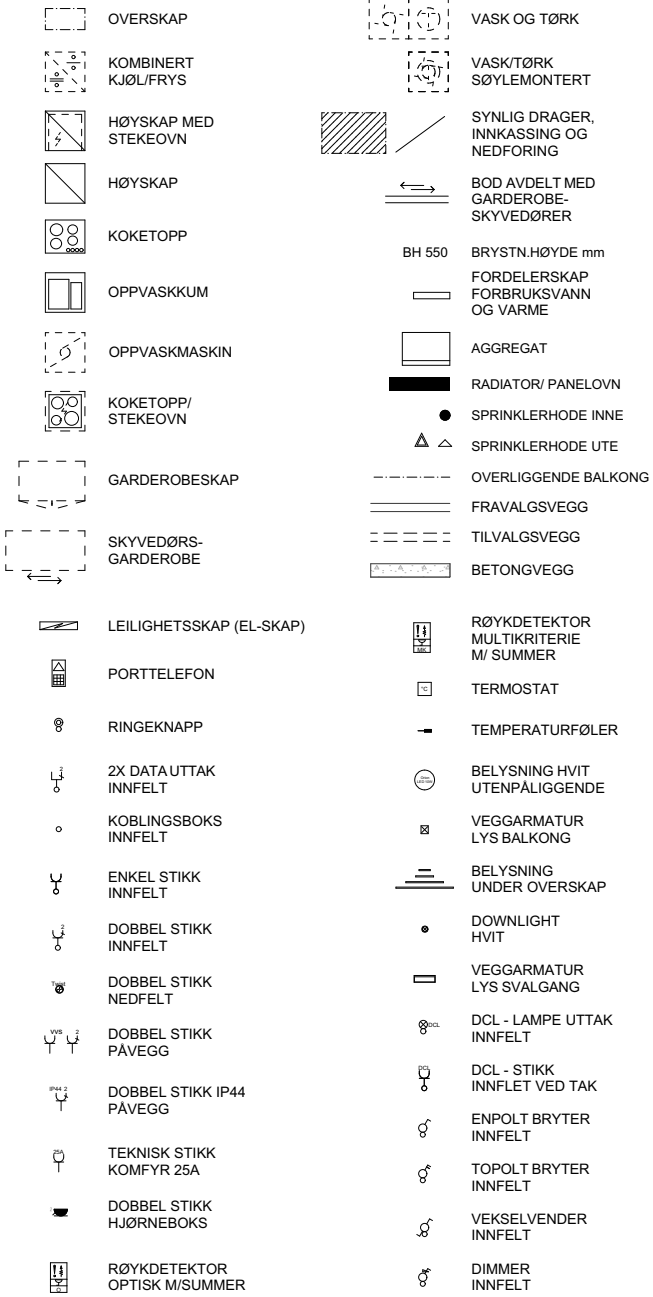
Vedtektsbestemmelsen bortfall på det tidspunkt siste bolig på utbyggingsområde gnr. 32, bnr 104 m.fl. er overtatt og Vestre Billingstad Fellesareal er overlevert.

ooOoo

KONTRAKTSVEDLEGG

BERGERLØKKA BT5

Symbolforklaring - KONTRAKT



Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Alt som er stiplet samt løst inventar leveres ikke.
Plassering inventar er orienterende.
Endelig plassering av el, vvs, sprinkler, røykvarsler og størrelse på radiator vil kunne avvike fra tegning.

KONTRAKTSDATO: .....

SELGER: .....

KJØPER: .....

19.12.2023

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/200852/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-11 07:56

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614821763
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
3203	32	299

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	32	299	0	1	61 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	2	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	3	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	4	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	5	45 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	6	61 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	7	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	8	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	9	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	10	45 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	11	61 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	12	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	13	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	14	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	15	45 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	16	61 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	17	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	18	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	19	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 200852 Tinglyst: 20.02.2025
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/200852/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-11 07:56

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	32	299	0	20	45 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	21	61 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	22	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	23	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	24	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	25	45 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	26	81 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	27	49 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	28	49 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	29	44 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	30	81 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	31	49 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	32	49 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	33	44 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	34	81 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	35	49 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	36	49 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	37	44 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	38	81 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	39	49 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	40	49 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	41	44 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	42	148 / 2416	Næringsseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	43	97 / 2416	Næringsseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	44	20 / 2416	Næringsseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	45	99 / 2416	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

17.02.25 Bet Jamil
KOPI
25/330-1

Asker kommune

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	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Rambøll Norge AS v/Jørgen Stenseng		jorgen.stenseng@ramboll.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 427 Skøyen	0213	Oslo	938 71 461

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3203	Asker kommune	32	299	

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.

Seksjonsnummer

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
1	B	61	B	13	B	42	B	25	B	45	B	37	B	44	B	49			
2	B	42	B	14	B	42	B	26	B	81	B	38	B	81	B	50			
3	B	42	B	15	B	45	B	27	B	49	B	39	B	49	B	51			
4	B	42	B	16	B	61	B	28	B	49	B	40	B	49	B	52			
5	B	45	B	17	B	42	B	29	B	44	B	41	B	44	B	53			
6	B	61	B	18	B	42	B	30	B	81	B	42	N	148	B	54			
7	B	42	B	19	B	42	B	31	B	49	B	43	N	97	B	55			
8	B	42	B	20	B	45	B	32	B	49	B	44	N	20	B	56			
9	B	42	B	21	B	61	B	33	B	44	B	45	N	99		57			
10	B	45	B	22	B	42	B	34	B	81	B	46				58			
11	B	61	B	23	B	42	B	35	B	49	B	47				59			
12	B	42	B	24	B	42	B	36	B	49	B	48				60			

Sum tellere: 2416 | Nevner = 2416

Dato	Innsenderens underskrift

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

Side 1 av 4

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.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift

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, 20/1-25	For JM Norge AS	HANS T. LANDSVÆRK
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 20/1-25		Frode Brogren Lid
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
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.
3203	Asker	32	299	

Dato	Underskrift	Stempel
17/02-2025	Beit Danielsen	Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift

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

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift

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

Side 4 av 4

Asker kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 299	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bergerekra 19 1396 BILLINGSTAD, m.fl.			
Annen info:				

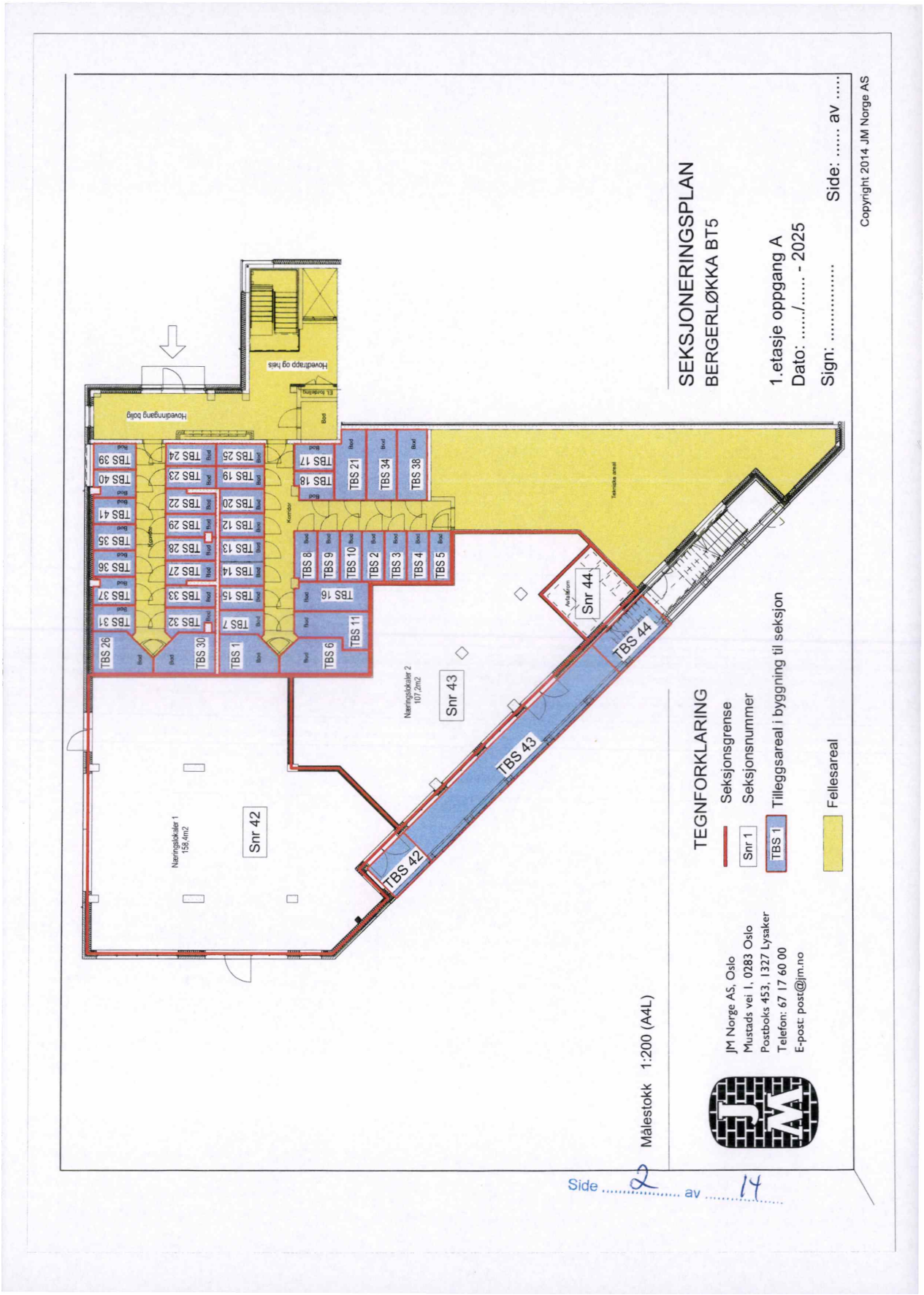
Målestokk
1:1000

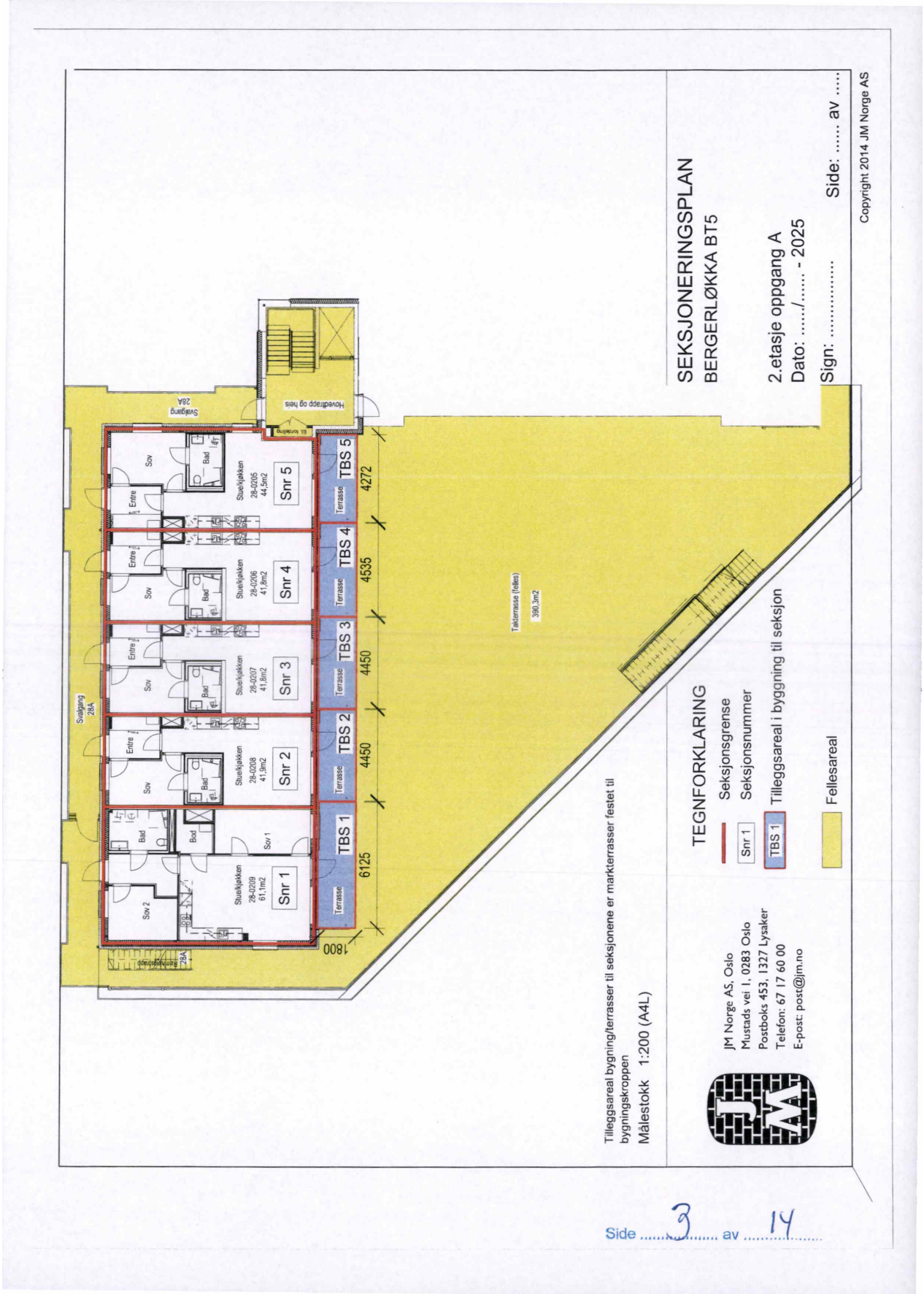


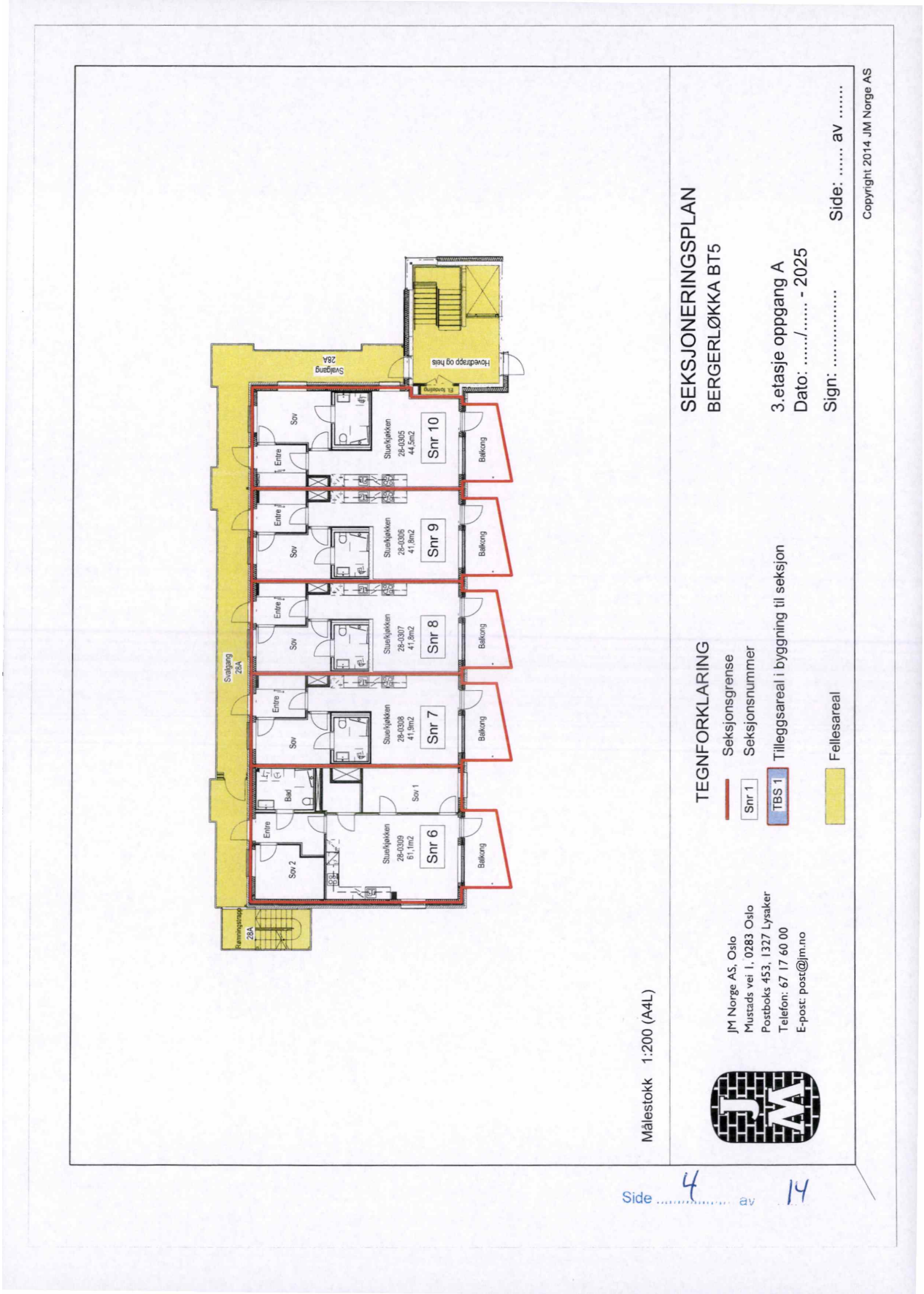
24.01.2025 09:13:43 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

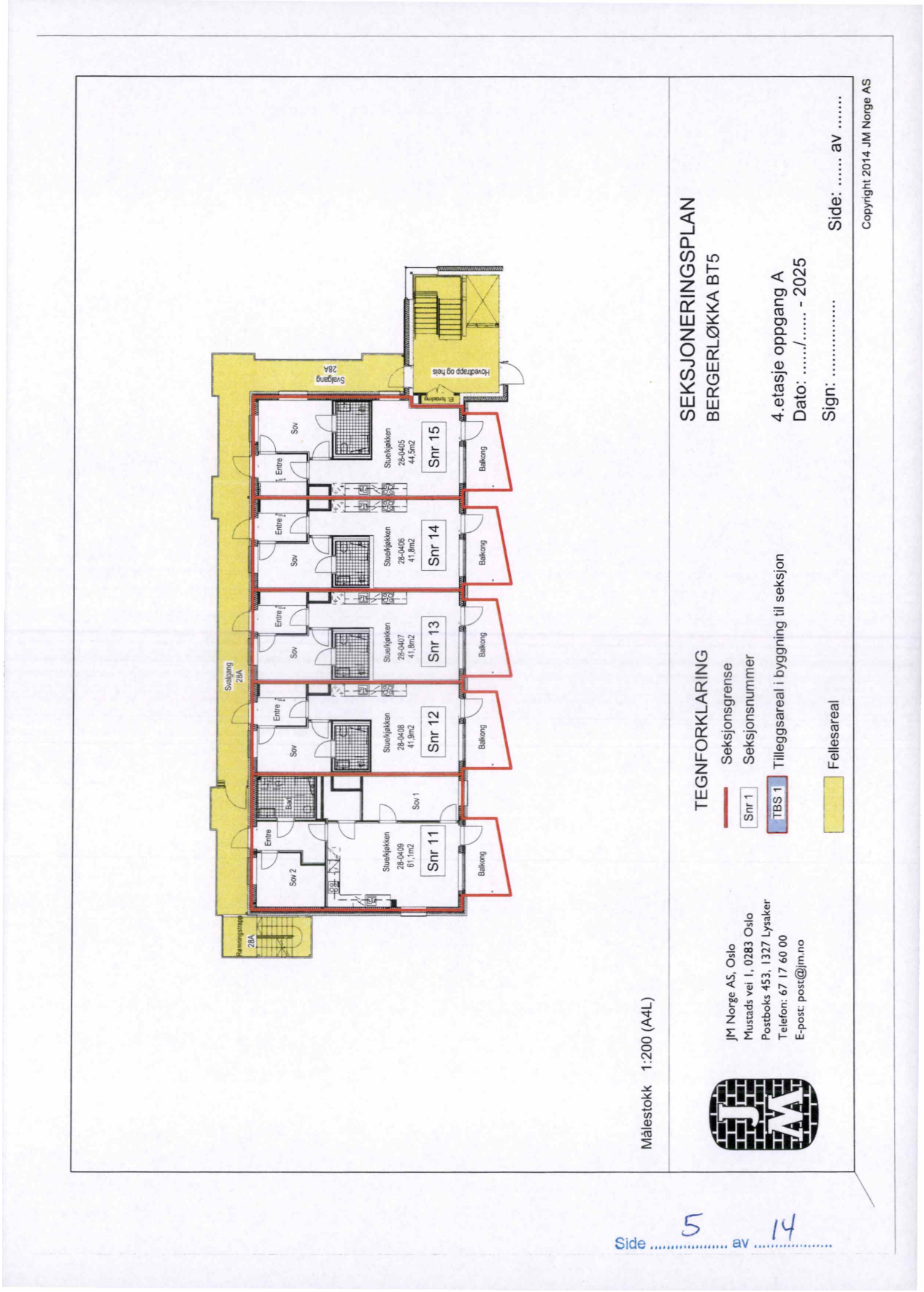
~~Side 1 av 2~~

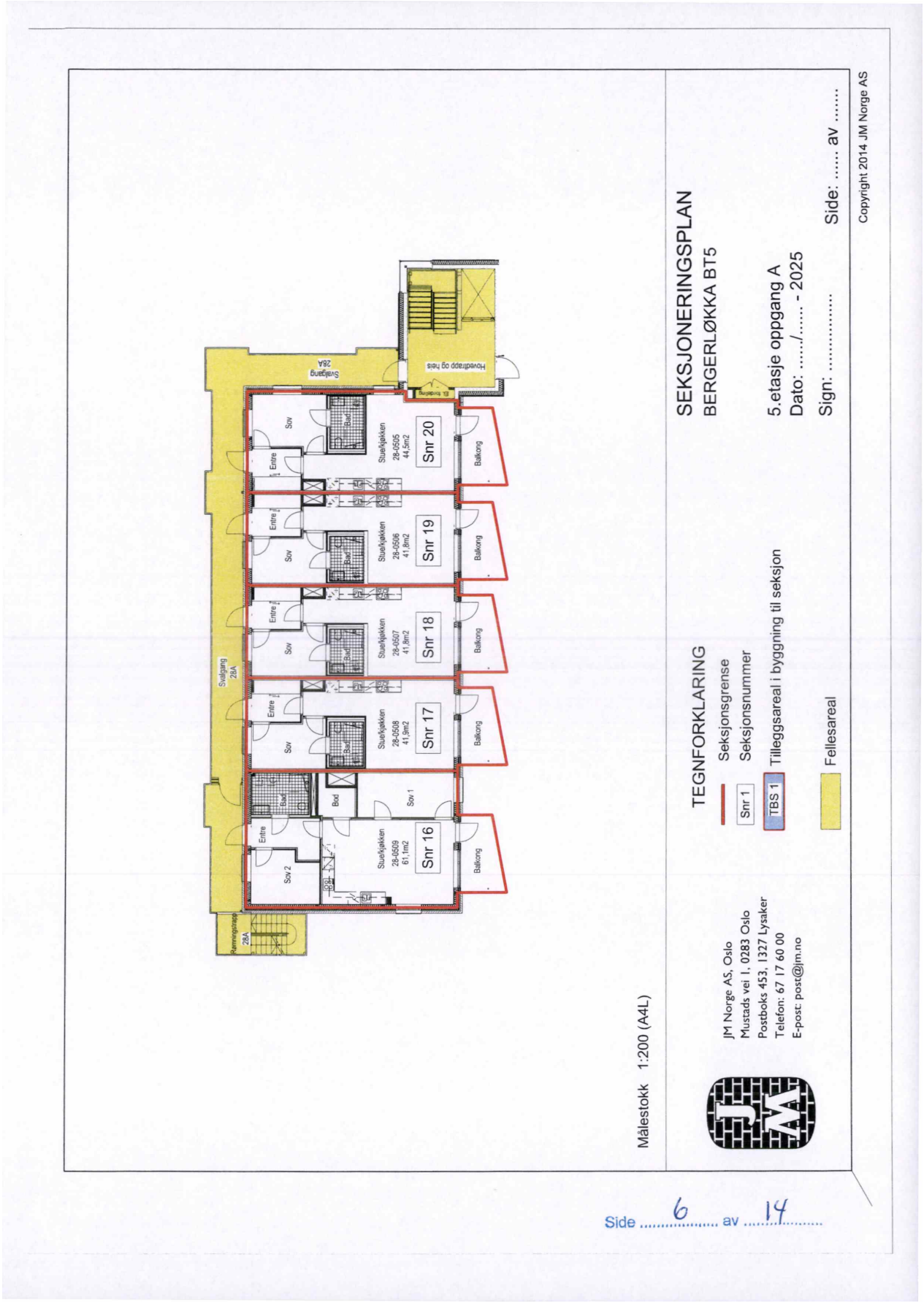
Side 1 av 14

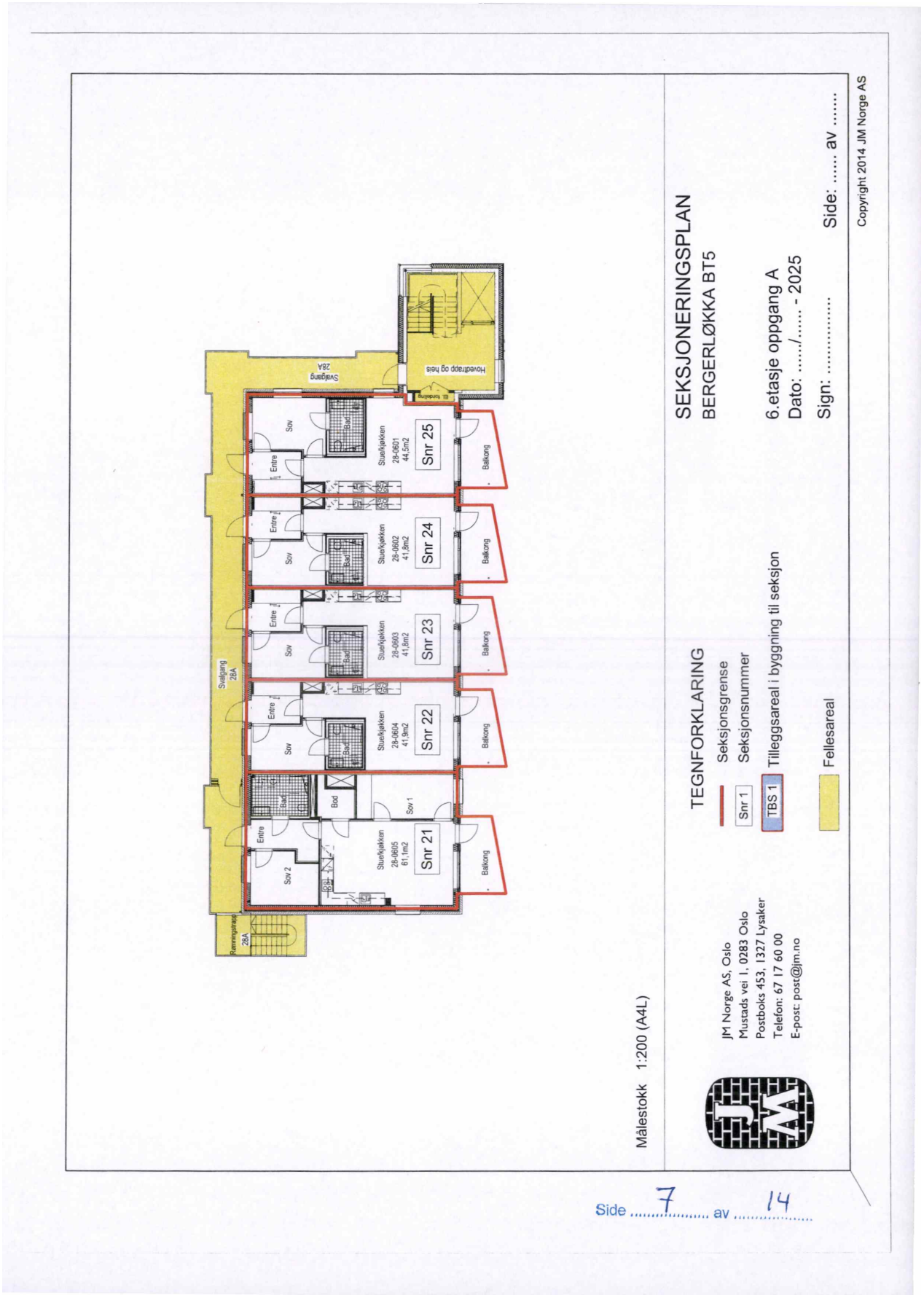

SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
1.etasje oppgang A
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
Copyright 2014 JM Norge AS
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Snr 42
Snr 43
Snr 44
TBS 42
TBS 43
TBS 44
Næringslokaler 1
158,4m2
Næringslokaler 2
107,2m2
Hovedtrapp og heis
Hovedinngang bolig
Side 2 av 14


SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
2.etasje oppgang A
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
Copyright 2014 JM Norge AS
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Tilleggsareal bygning/terrasser til seksjonene er markterrasser festet til bygningskroppen
Målestokk 1:200 (A4L)
Side 3 av 14
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
TBS 1
TBS 2
TBS 3
TBS 4
TBS 5
Takterrasse (felles)
390,3m2
6125
4450
4450
4535
4272
1800

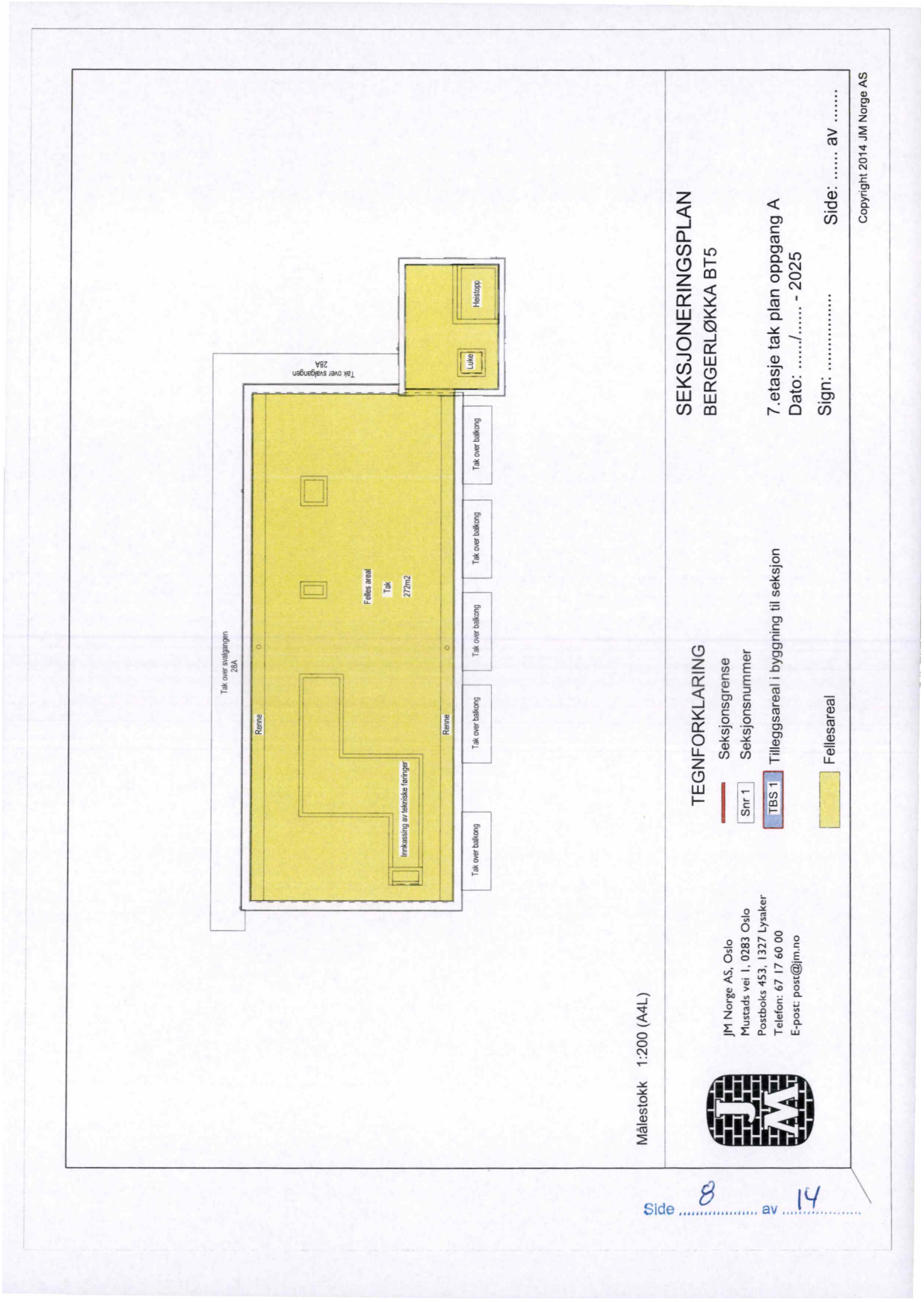

SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
3.etasje oppgang A
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i bygning til seksjon
Fellesareal
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2014 JM Norge AS
Svalgang 28A
Hovedtrapp og heis
Snr 10
Snr 9
Snr 8
Snr 7
Snr 6
Stuekjøkken
Sov
Sov 1
Sov 2
Entre
Bad
Balkong
Rømningstrapp 28A
Side 4 av 14

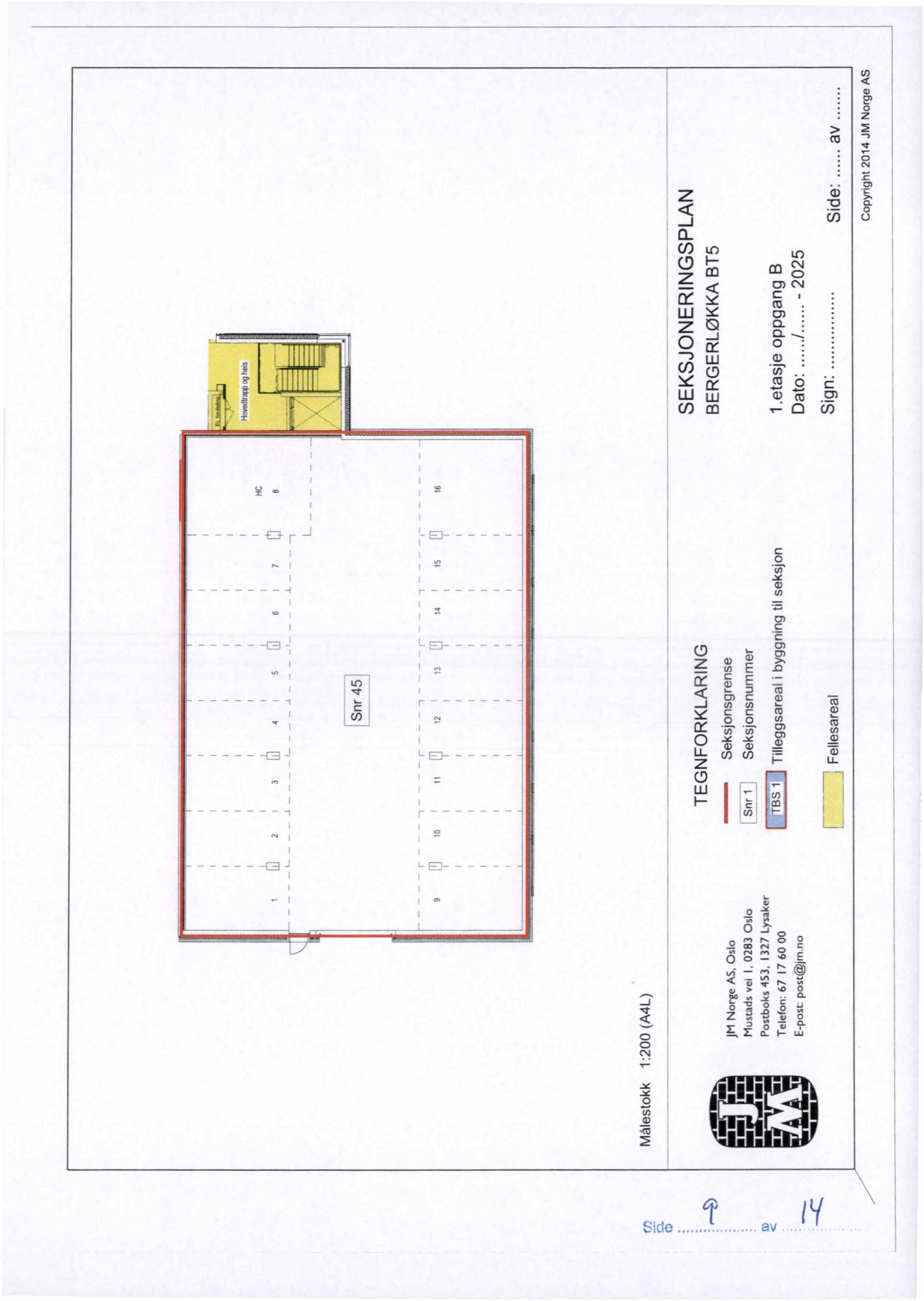

SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
4.etasje oppgang A
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2014 JM Norge AS
Svalgang 28A
Hovedtrapp og heis
Snr 15
Snr 14
Snr 13
Snr 12
Snr 11
Stuekjøkken
Sov
Entre
Bad
Sov 1
Sov 2
Balkong
Rømningstrapp 28A
Side 5 av 14


SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
5.etasje oppgang A
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2014 JM Norge AS
Snr 20
Snr 19
Snr 18
Snr 17
Snr 16
Svalgang 28A
Rømningstrapp 28A
Hovedtrapp og heis
Side 6 av 14

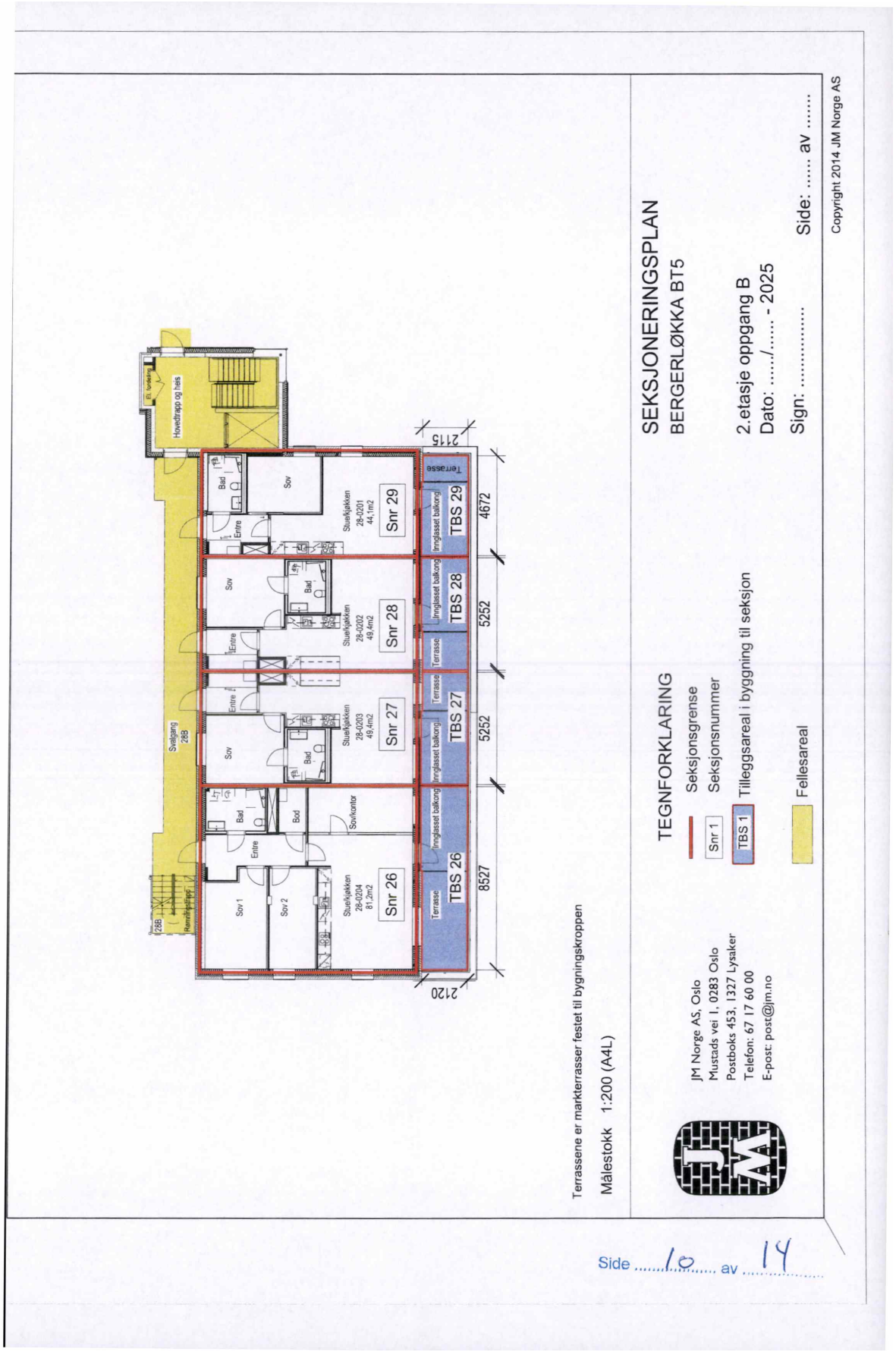

SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
6.etasje oppgang A
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2014 JM Norge AS
Snr 25
Snr 24
Snr 23
Snr 22
Snr 21
Svalgang 28A
Svalgang 28A
Rømningstrapp 28A
Hovedtrapp og heis
Stuetjakken 28-0601 44,5m2
Stuetjakken 28-0602 41,8m2
Stuetjakken 28-0603 41,8m2
Stuetjakken 28-0604 41,9m2
Stuetjakken 28-0605 61,1m2
Entre
Sov
Bad
Bod
Sov 1
Sov 2
Balkong

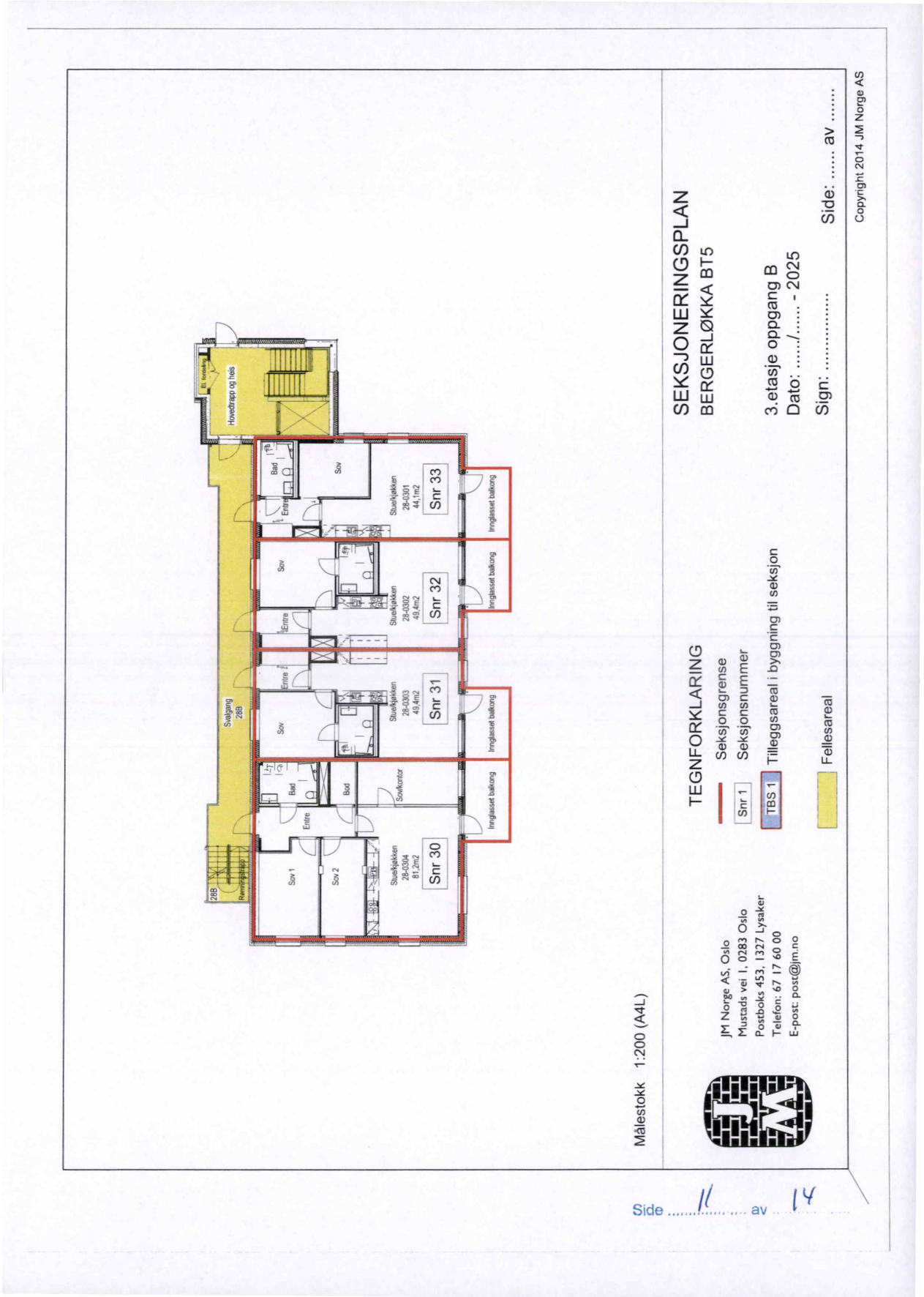
Side 7 av 14

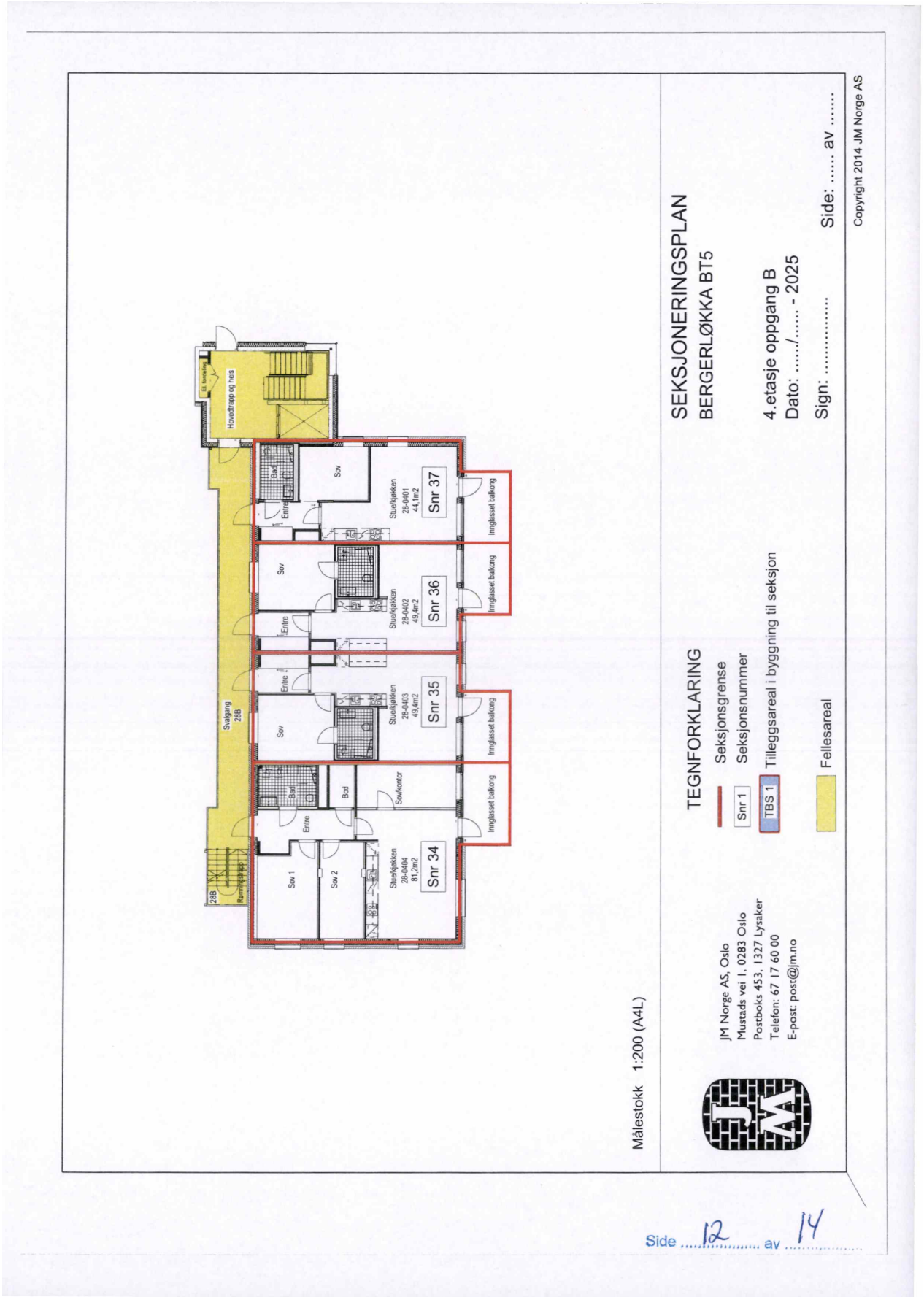

SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
7.etasje tak plan oppgang A
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:200 (A4L)
Copyright 2014 JM Norge AS
Tak over svalgangen 28A
Felles areal
Tak
272m2
Rennе
Rennе
Innkassing av tekniske føringer
Tak over balkong
Tak over balkong
Tak over balkong
Tak over balkong
Tak over balkong
Luke
Heistopp
Side 8 av 14

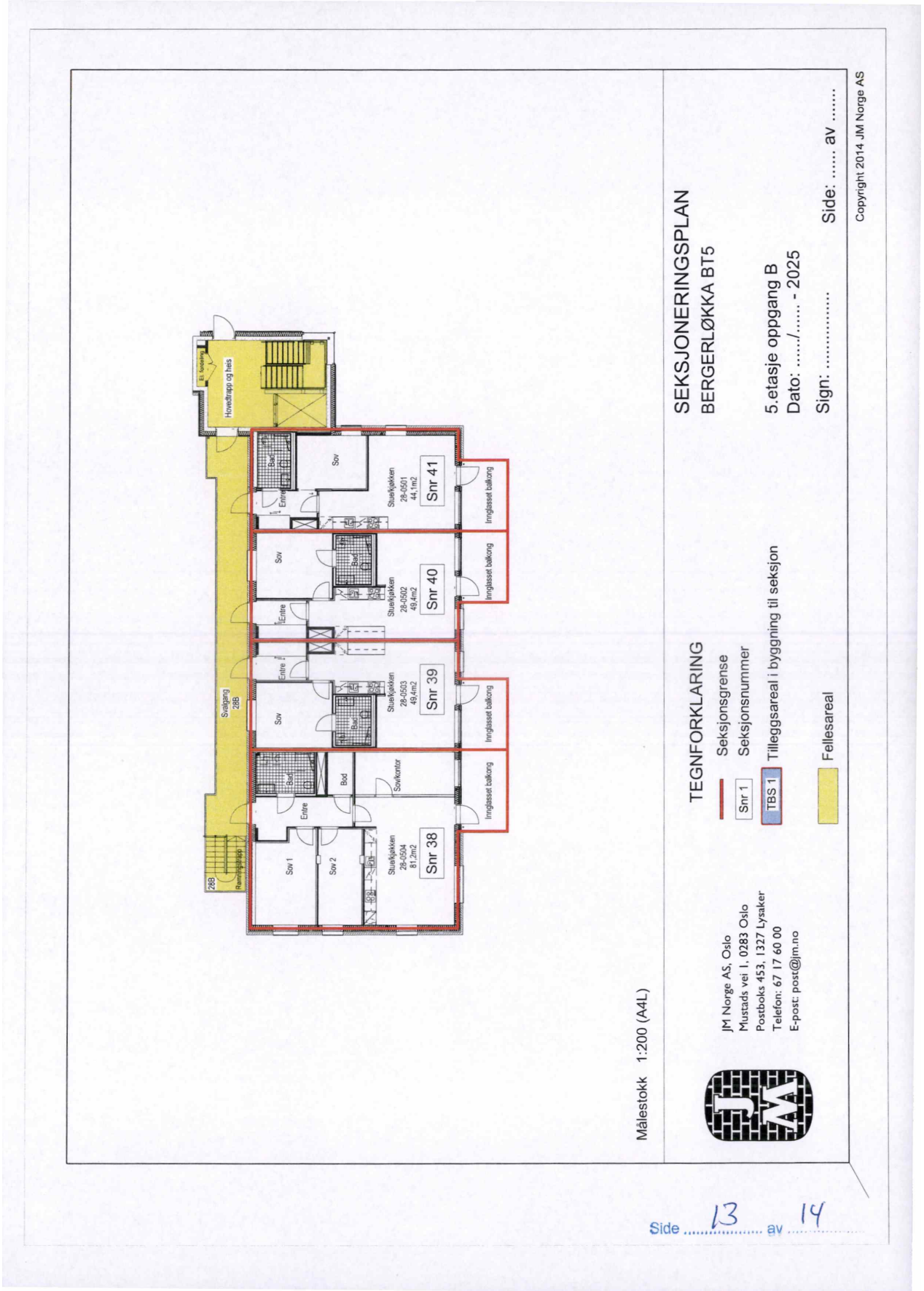

SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
1.etasje oppgang B
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:200 (A4L)
Snr 45
Hovedtrapp og heis
HC
Copyright 2014 JM Norge AS

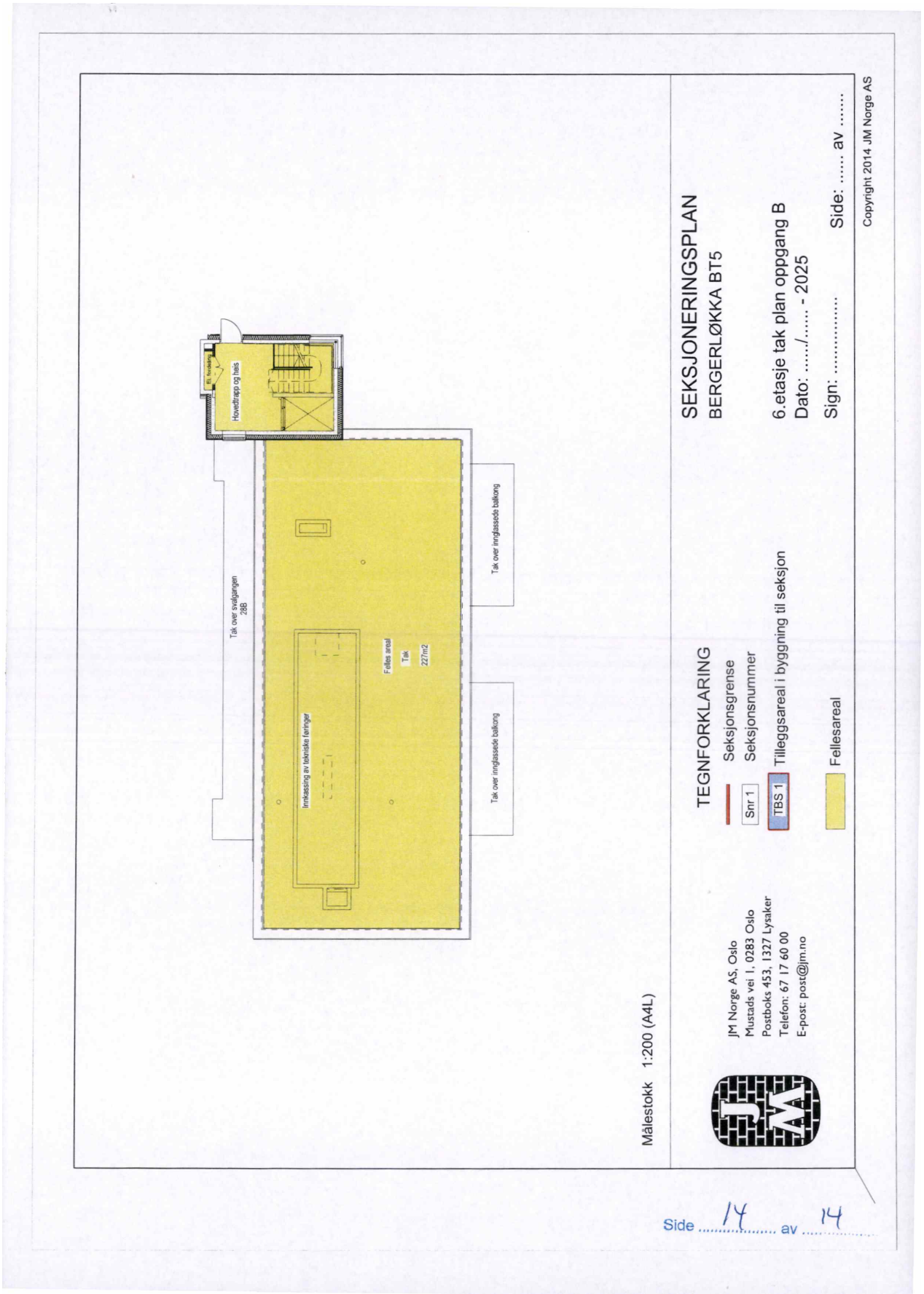
Side 9 av 14


SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
2.etasje oppgang B
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBS 1 Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:200 (A4L)
Terrassene er markterrasser festet til bygningskroppen
Copyright 2014 JM Norge AS
Side 10 av 14
Hovedtrapp og heis
Svalgang 288
Snr 26
Snr 27
Snr 28
Snr 29
TBS 26
TBS 27
TBS 28
TBS 29
8527
5252
5252
4672
2120
2115


SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
3.etasje oppgang B
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBS 1 Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:200 (A4L)
Copyright 2014 JM Norge AS
Hovedtrapp og heis
Svalgang 28B
Snr 33
Snr 32
Snr 31
Snr 30
Stuekjøkken 28-0301 44,1m2
Stuekjøkken 28-0302 49,4m2
Stuekjøkken 28-0303 49,4m2
Stuekjøkken 28-0304 81,2m2
Innglasset balkong
Sov
Bad
Entre
Sov 1
Sov 2
Bod
Sovkontor
Side 11 av 14


SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
4.etasje oppgang B
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:200 (A4L)
Copyright 2014 JM Norge AS
Hovedtrapp og heis
Svalgang 28B
Snr 34
Snr 35
Snr 36
Snr 37
Innglasset balkong
Side 12 av 14


SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
5.etasje oppgang B
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:200 (A4L)
Copyright 2014 JM Norge AS
Hovedtrapp og heis
Svalgang 28B
Snr 38
Snr 39
Snr 40
Snr 41
Sov 1
Sov 2
Sovkontor
Bod
Entre
Bad
Sov
Stuekjøkken
Innglasset balkong
Side 13 av 14

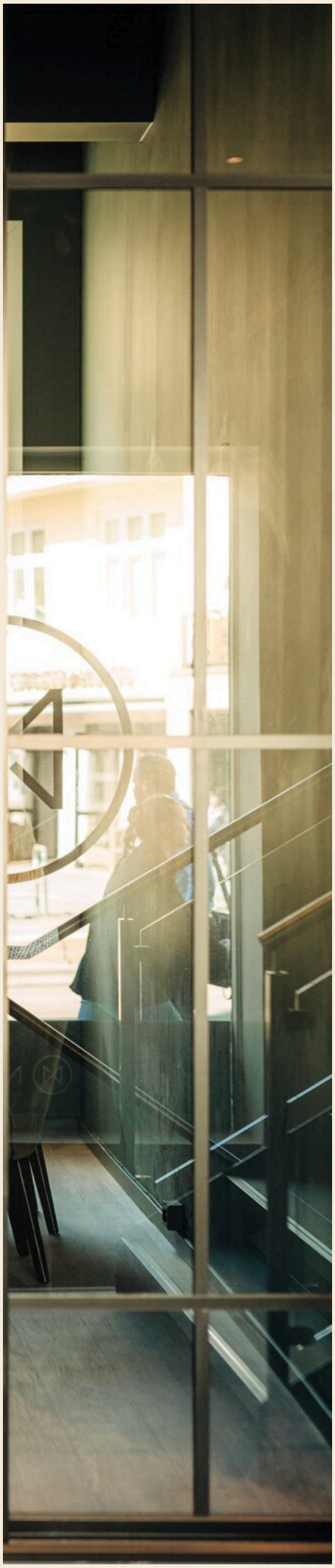

SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
6.etasje tak plan oppgang B
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:200 (A4L)
Hovedtrapp og heis
El. kvelv
Tak over svalgangen
28B
Innkassing av tekniske føringer
Felles areal
Tak
227m2
Tak over inngjassede balkong
Tak over inngjassede balkong
Copyright 2014 JM Norge AS
Side 14 av 14

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0075/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Torstadåsen 1 1396 BILLINGSTAD
Matrikkel: Gnr 32, bnr 299, snr 28 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Anders Wekre

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
wekre@nordvikbolig.no
995 73 870