

Transistorfaret 2

Nabolaget Billingstad - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nedre Berger	5 min	🚶
Linje 250, 250N, 260E, 270	0.4 km	
Billingstad stasjon	14 min	🚶
Linje L1	1.2 km	
Oslo S	22 min	🚆
Totalt 24 ulike linjer	19.3 km	
Oslo Gardermoen	53 min	🚆

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
412 elever, 26 klasser	1.2 km	
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.)	15 min	🚶
185 elever, 11 klasser	1.3 km	
Hvalstad skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
421 elever, 21 klasser	1.6 km	
Holmen skole (8-10 kl.)	8 min	🚶
7 elever, 4 klasser	0.6 km	
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	🚶
425 elever, 23 klasser	1.2 km	
Nesbru videregående skole	2 min	🚶
715 elever, 37 klasser	0.2 km	
Holmen videregående skole	8 min	🚶
76 elever	0.6 km	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

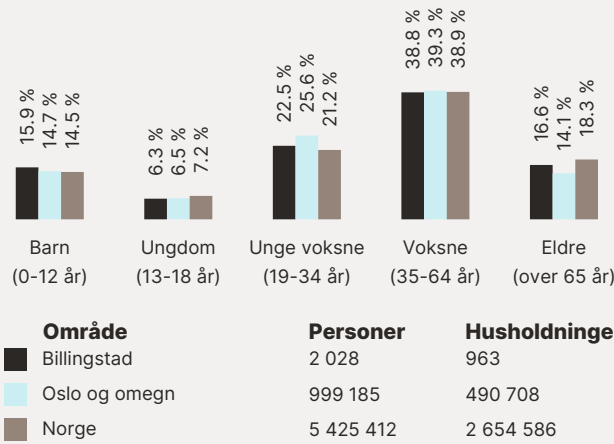


Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

V. Billingstad bhg. (1-5 år)	5 min	🚶
145 barn	0.4 km	
Holmen barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
73 barn	0.5 km	
Vekstbarnehagen (1-5 år)	10 min	🚶
28 barn	0.8 km	

Dagligvare

Kiwi Billingstad	5 min	🚶
PostNord	0.4 km	
Rema 1000 Nesbru	12 min	🚶
Post i butikk	1 km	



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

Primære transportmidler

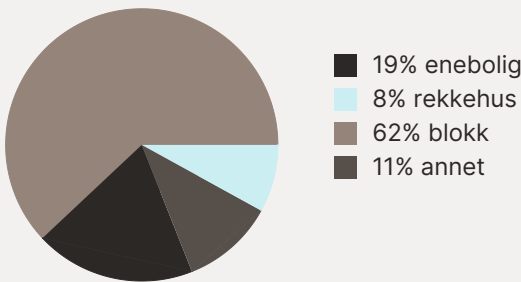
-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100
-  Støynivået
Lite støynivå 91/100

Sport

-  Nesbru videregående
Aktivitetshall, ballspill 3 min 
0.2 km
-  Mellom-Nes skole
Aktivitetshall, ballspill 14 min 
1.2 km
-  Feel24 Billingstad 6 min 
-  Nesbru Trim & Helse 12 min 

Boligmasse



«Stille og rolig med nærhet til naturen.»

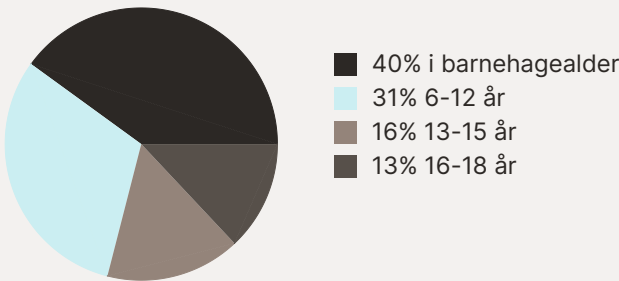
Sitat fra en lokalkjent



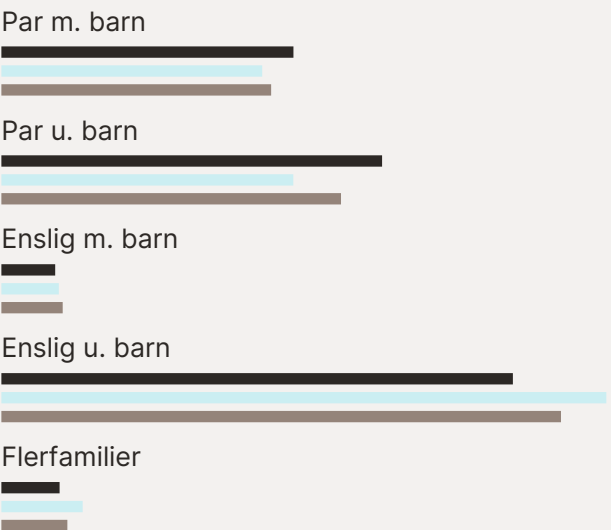
Varer/Tjenester

-  Slependen senter 22 min 
-  Vitusapotek Nesbru 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



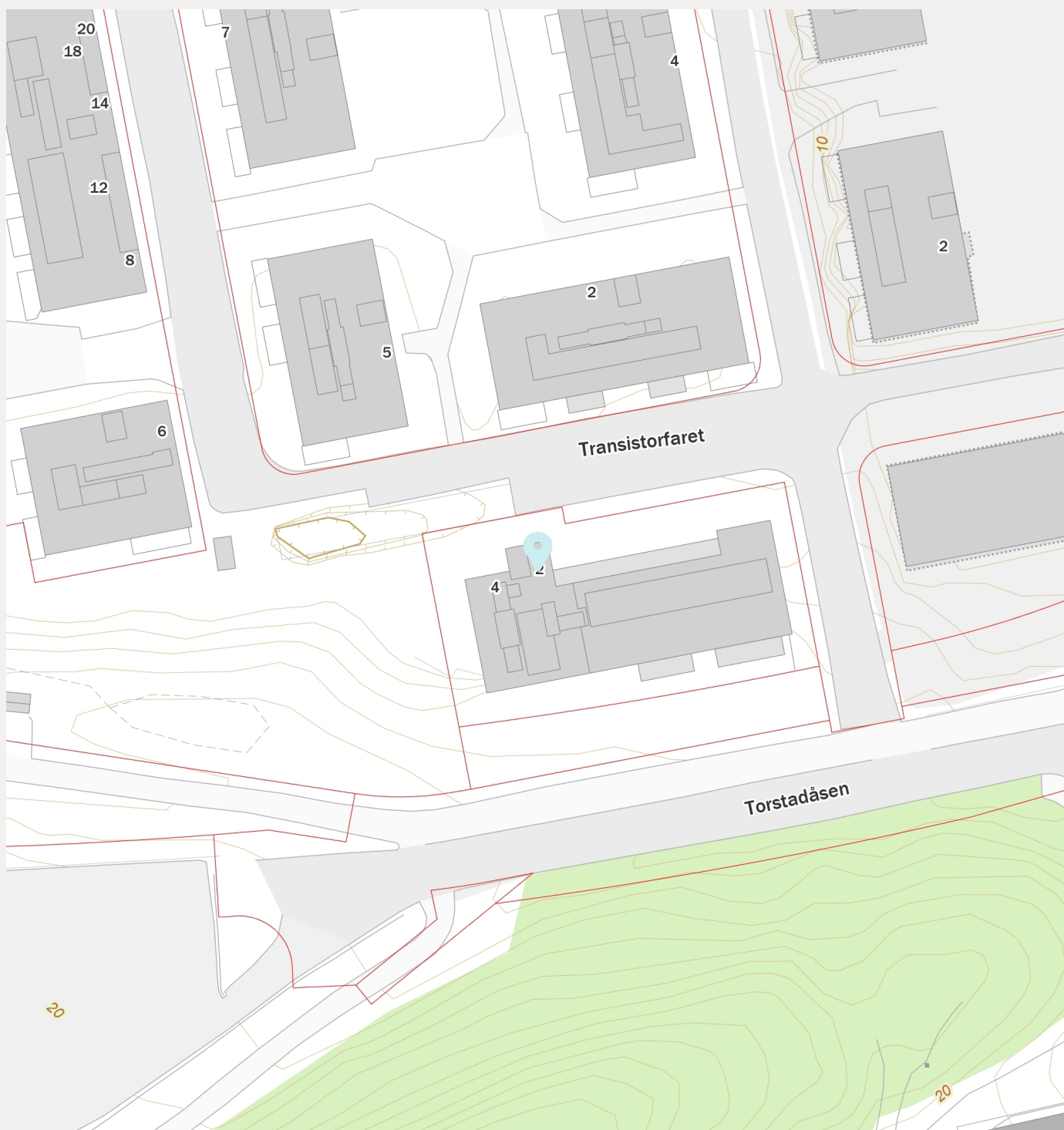
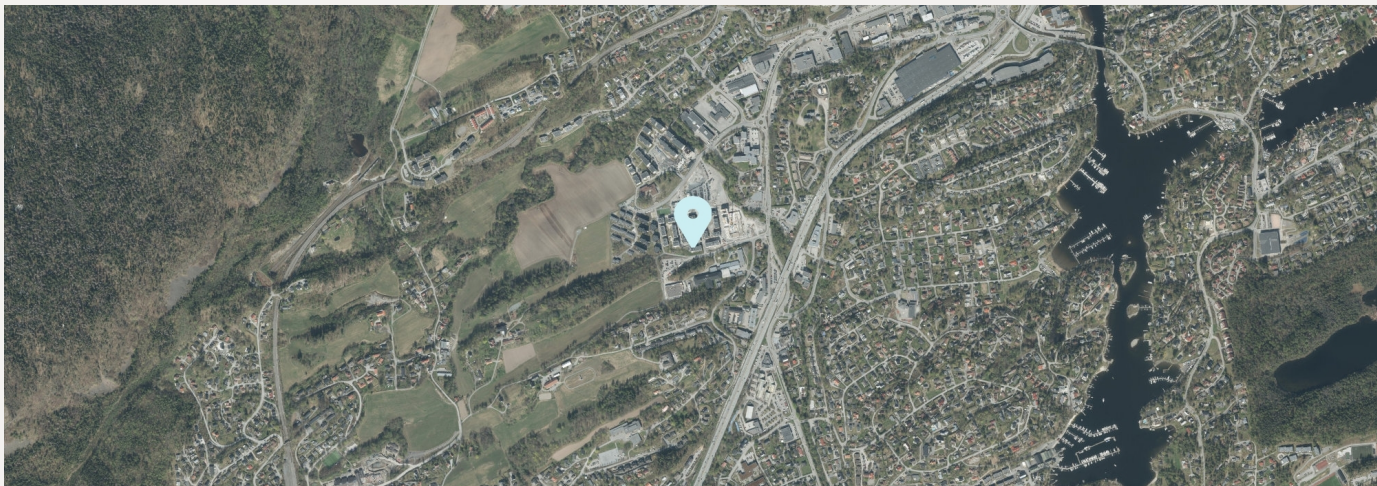
Familiesammensetning



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

Sivilstand

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



Transistorfaret 2

Nabolaget Billingstad - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nedre Berger	5 min
Linje 250, 250N, 260E, 270	0.4 km
Billingstad stasjon	14 min
Linje L1	1.2 km
Oslo S	22 min
Totalt 24 ulike linjer	19.3 km
Oslo Gardermoen	53 min

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	14 min
412 elever, 26 klasser	1.2 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.)	15 min
185 elever, 11 klasser	1.3 km
Hvalstad skole (1-7 kl.)	19 min
421 elever, 21 klasser	1.6 km
Holmen skole (8-10 kl.)	8 min
7 elever, 4 klasser	0.6 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
425 elever, 23 klasser	1.2 km
Nesbru videregående skole	2 min
715 elever, 37 klasser	0.2 km
Holmen videregående skole	8 min
76 elever	0.6 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

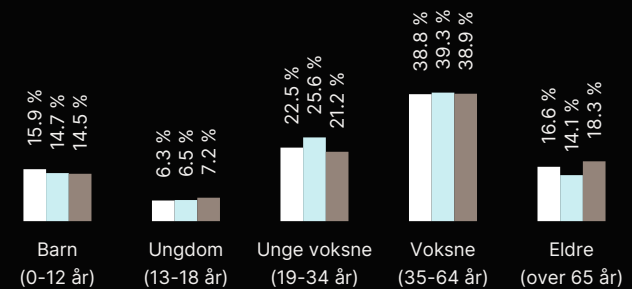


Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

V. Billingstad bhg. (1-5 år)	5 min
145 barn	0.4 km
Holmen barnehage (1-5 år)	10 min
73 barn	0.5 km
Vekstbarnehagen (1-5 år)	10 min
28 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Billingstad	5 min
PostNord	0.4 km
Rema 1000 Nesbru	12 min
Post i butikk	1 km



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

Transistorfaret 2

1396 BILLINGSTAD

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2021

BRA: 92 m²

BRA-i: 76 m²



Samlet vurdering

TG-0

11

TG-1

4

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28358>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.3.2025

Rapportdato
12.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jan-Eirik Johnsen

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Medlem av

NITO



BOLIGTAKSTMANNEN

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Transistorfaret 2, 1396 Billingstad

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	32	Bruksnr:	285	Festenr:
Seksjonsnr:	15	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0301	
Byggeår:	2021					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i byggets 3te etg. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål- og betongkonstruksjon, kledd utvendig med teglstein og liggende trepanel. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie. Etasjeskille er i betong. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	92	76	5	11	0
Totalt m²	92	76	5	11	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	76	76	0	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.	
Totalt m²	76	76	0		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren, på ca. 5,2 m2. Syd-østvendt innglasset balkong på ca. 11 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass nummer «173» for en bil i felles parkeringskjeller. Det er installert elbillader. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Flere gjesteparkeringsplasser, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong i stålglattet betong på ca. 11 m2 med tilgang fra stuen. Balkongen vender mot sydøst, er overbygd og har fall mot sluk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Rekkverk i aluminium, stål og herdet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-0	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmen av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørbader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vindusglass er datostemplet 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-0	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

TG-1

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Kjøkkeninnredning fra Marbodal med glatte fronter. Innredningen består av både høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Fliser i fiskebeinsmønster mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn (plassert i arbeidshøyde i høyskap), oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert innebygd Siro komfyrvakt, og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Ingen avvik registrert.	

TG-0

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	

TG-0

6.5 Lovlighet

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

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

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

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
--	-----

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør

TG-0

6.7 Vannledninger



Rørfordelerskap med stoppekran plassert i gang.

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det etablert fordelerskap?	Ja
-------------------------------	----

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
---	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----



Kursfortegnelse vannfordeling.

Oppsummering av vannledninger

TG-0

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gangen.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-0**

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-0**

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

2024

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

6.12 Våtrom



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1



Hulltaking med fuktmåling fra tiliggende soverom2 mot våtsone, uten avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd touch lys, vegghengt klosett med Geberit sisterner i aluminiums ramme og glass, og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Benkeplate i laminat med skap over, opplegg vaskemaskin og tørke trommel. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra soverom2 ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuksøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

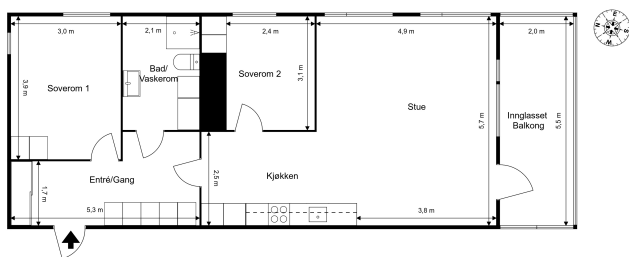
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

3. etasje



Transistorfaret 2 1396 Billingstad
3. Etasje



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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Slemmestad Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	198250012
Adresse	Transistorfaret 2		
Postnr.	1396	Sted	BILLINGSTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Jannova Eiendom as (skal være overført til Jan-Eirik Johnsen)
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Ingen. Felles forsikring. Har kun innboforsikring.	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
Selger 1 Fornavn	Jan-Eirik	Etternavn	Johnsen
Polise/avtalnr			

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Ikke brukt den.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Slemmestad Eiendomsmegling AS
Partners Asker v/Trond Ivar Olsen
Eternitveien 4, 3470 SLEMMESTAD
E-post: t.olsen@partners.no

Deres ref.: 198250012 . Vår ref.: 2395-1-015

Dato: 04.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie
Organisasjonsnr: 927869012
Seksjonseier: Johnsen, Jan-Eirik
Medeier:
Leilighetsnummer: 015
Adresse: Transistorfaret 2, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer: 15
Gnr. 32
Bnr. 285

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000)- polisenummer 8661682.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 073,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 573,00	
Bredbånd	230,00	
Medlemsavgift huseierforeningen	270,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforsporsele@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	104,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	5 385,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 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:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Andreas Løseth, e-post: bergerlokkahus10-16@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: bergerlokkahus10-16@styrerrommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2395

Bergerløkka Hus 10-16 Bs

Velkommen til årsmøte i Bergerløkka Hus 10-16 Bs

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

Dato for årsmøtet:

23. mai 2024 kl. 18:00, Læringsverkstedet Barnehage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Utvidelse av terrasser
9. Oppsetting av levegg
10. Oppfølging av sak fra generalforsamling 2023 - Individuelle energimålere
11. Fjerning av lekegravemaskin fra sandkassen
12. Tilgjengelighet av styrets protokoller
13. Kvartalsvis økonomirapport fra forretningsfører
14. Uavhengighet mellom styret og huseierforeningen
15. Kjønnnsbalanse i styret
16. Representasjon av fellesskapet i styret
17. Lik behandling av sameiere
18. Kartlegging av sameiets bygningstekniske problemer og utfordringer
19. Oversikt over fordeling av fellesutgifter

Med vennlig hilsen,
Styret i Bergerløkka Hus 10-16 Bs

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å velge Øystein Moen som møteleder.

Forslag til vedtak

Øystein Moen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å velge Henry Tran som protokollfører og en sameiere til å undertegne protokollen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2395 Årsrapport-9428b633-d43c-49fd-a308-4bbc91878f64.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling er å velge Bjørn Erik Laursen som styremedlem for den gjenværende perioden på ett år. Bjørn Laursen har i vervet som vara fungert som styremedlem siden forrige styreleders bortgang, og har vært en sterk bidragsyter til styret og sameiet i denne perioden.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Utvidelse av terrasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker fullmakt til å godkjenne utvidelse av terrasser på bakkeplan med dybde inntil 3 bord av type termofuru og identisk med det som er benyttet tidligere. Utvidelsen skal uansett ikke føre til skade på hekk eller annen beplantning.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å godkjenne utvidelse av terrasser med inntil 3 bord av typen termofuru.

Sak 9

Oppsetting av levegg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker fullmakt til å godkjenne installasjon av levegger som er utført på tilsvarende måte som andre levegger på samme bygning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne installasjon av levegger med samme utførelse som andre levegger på samme bygning.

Sak 10

Oppfølging av sak fra generalforsamling 2023 - Individuelle energimålere

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

SMARTLY:

Smartly er et system for individuell energimåling. Smartly eies av Lyse Energi.

Systemet krever installasjon av energimålere i hver leilighet. Én til varmt tappevann og én til radiatorene. Dette innebærer IKKE fysisk endring av eksisterende vannskap. Installasjonen vil foregå inne i skapet som det eksisterer i dag.

I tillegg vil en vannmåler installeres i teknisk rom i kjelleren.

Systemet som Styret har vurdert, vil IKKE medføre noen form for forskuddsbetaling av den enkelte seksjonseier. Dette betyr at Smartly tar alle kostnader med installasjon.

Derimot vil den enkelte måtte betale kr 159 pr måned for måling, leie av utstyr, samt fakturering.

Det månedlige beløpet KAN reduseres, men det krever at Sameiet går inn med hele eller deler av installasjonskostnadene (kr 0- 620.000). Styret anbefaler IKKE denne løsningen.

Individuelle energimålere vil medføre at alle betaler for sitt aktuelle forbruk, i motsetning til dagens ordning basert på brøk (antall kvadratmeter).

Dette gjelder altså varmt tappevann og radiatorvarme. Oppvarming fra ventilasjonsanlegget blir fakturert som i dag.

Styret kan ikke med sikkerhet si hvor mye mer eller mindre den enkelte vil måtte betale i forhold til i dag. Dette er fordi vi ikke kan skille mellom luft og radiatorvarme til oppvarming.

Eksempler på besparelser (eller økning) vil presenteres til generalforsamlingen på årsmøtet.

Oppvarming i vårt sameie er basert på radiatorvarme og ventilasjon. Radiatorene står for ca 80 %, mens ventilasjonen står for ca 20 % av oppvarmingen. For at Smartly skal fungere etter hensikten, og alle skal betale for SITT EGET forbruk, kreves det at radiatorene IKKE stenges. Dersom det skjer, vil energikostnadene skyte i været på ventilasjon, som da vil være eneste kilde til oppvarming.

Styrets innstilling

Styret anbefaler dette systemet. Videre er det styrets innstilling at generalforsamlingen velger at Smartly tar hele installasjonskostnaden, og at vi derfor lander på kr 159 pr måned pr boenhet.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppfølging av sak fra generalforsamling 2023 - Individuelle energimålere
- Mot Oppfølging av sak fra generalforsamling 2023 - Individuelle energimålere

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle energimålere
2. Generalforsamlingen vedtar ikke å installere individuelle målere.

Sak 11

Fjerning av lekegravemaskin fra sandkassen

Forslag fremmet av:

Kaja Bast Sørdsdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dessverre er vi flere som har sett at den store lekegravemaskinen som for tiden befinner seg i sandkassen, ikke oppfyller formålet med å være en trygg og morsom leke for barna i borettslaget. Den er for stor og tung for små barn å håndtere selv, og dens vekt utgjør en potensiell fare for skader når større barn leker med den. Dersom ett barn leker med gravemaskinen, blir store deler av sandkassa utilgjengelig for resten av barna for å prøve å hindre ulykker.

Styrets innstilling

Styret mener gravemaskinen bør bli stående med hensyn til barn i alle aldre.

Forslag til vedtak

Borettslaget bør beslutte å fjerne den store lekegravemaskinen fra sandkassen for å sikre en tryggere lekemiljø for alle barna. Dette vil bidra til å minimere risikoen for skader og øke tilgjengeligheten til hele sandkassen for alle barna i borettslaget.

Sak 12

Tilgjengelighet av styrets protokoller

Forslag fremmet av:

Jonny Normann Skålvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets protokoller skal være tilgjengelig for sameierne til enhver tid, unntatt personrelatert informasjon.

Eksisterende tekst 8-2 (4)

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

Styrets innstilling

Styrets mener at styremøteprotokollen er et arbeidsdokument for styret og har liten verdi for sameierne. Er det behov for informasjon om enkelte saker vil styret kunne gi dette på forespørsel.

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar endring av vedtekt «8-2 Styremøter (4)» til følgende ordlyd: Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører. Protokollen skal være åpen for tilsyn for sameierne til enhver tid. I tilfelle at personrelatert informasjon er referatført, skal individualiserende kjennetegn sladdes av styret eller forretningsfører før tilsyn.

Sak 13

Kvartalsvis økonomirapport fra forretningsfører

Forslag fremmet av:

Jonny Normann Skålvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret skal motta en kvartalsvis økonomirapport fra forretningsfører, som skal deles i sin helhet med seksjonseiere.

Eksisterende tekst 10-2

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.

Styrets innstilling

Styret er nøytrale i saken da vi allerede har tilgang til økonomi detaljer i styrerommet fra OBOS. Økonomiske rapporter er en tilleggstjeneste som koster 1455,- pr time medgått til å utarbeide rapporten.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar endring av vedtekt «10-2 Regnskap og revisjon» til følgende ordlyd: 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. Styret skal motta en kvartalsvis økonomirapport fra forretningsfører, som skal deles i sin helhet med seksjonseiere

Sak 14

Uavhengighet mellom styret og huseierforeningen

Forslag fremmet av:

Jonny Normann Skålvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det skal ikke kunne være samme medlemmer i sameiets styre som i huseierforeningen for å sikre uavhengighet.

Vedtekt - 12 Bergerløkka Huseierforening

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

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det alltid skal sitte minimum ett styremedlem i huseierforeningen fra sameiets styre. Dette gjør det enklere for sameiet å samarbeide på tvers om stordriftsfordeler som vil kunne redusere våre felleskostnader.

Styret vil derfor anbefale å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar endring av vedtekt «12 Bergerløkka Huseierforening» til følgende ordlyd: 12 Bergerløkka Huseierforening (1) Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde/felt B på Vestre Billingstad. Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt boligsameienes eiendommer utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Vestre Billingstad Fellesarealsameie, skal ligge i ett tingsrettslig sameie mellom boligsameiene innenfor delområde/felt B. (2) Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Bergerløkka Huseierforening og da til det beste for boligområdet innenfor delområde/felt B. (3) For å sikre uavhengighet for boligsameiets interesser skal styremedlemmer av Bergerløkka Hus 10- 16 boligsameie ikke samtidig sitte som styremedlemmer av Bergerløkka huseierforening. Dette for å unngå doble stillinger med dobbelt honorar som kan svekke tillit til upartiskhet.

Sak 15

Kjønnsbalanse i styret

Forslag fremmet av:

Jonny Normann Skålvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets sammensetning skal representere kjønnsbalanse, med minst to kvinner og to menn.

Gammel tekst 8-1 (1)

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

Styrets innstilling

Styret er kjønnsnøytrale og mener styret skal bestå av personer som ønsker å sitte i styret uavhengig av kjønn. Forslaget til vedtak er også selvmotsigende da vedtektene sier at det skal bestå av 2 eller 4 medlemmer, mens forslaget stiller krav til 4.

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar endring av vedtekt «8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1)» til følgende ordlyd: 8-1 (1) (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret skal reflektere seksjonseierne sammensetning og derfor som minimum bestå av to kvinner og to menn.

Representasjon av fellesskapet i styret

Forslag fremmet av:

Jonny Normann Skålvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets sammensetning skal representere fellesskapet slik at så mange hus som mulig er representert.

Gammel tekst 8-1 (1)(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det viktigste for sameiet er å ha personer som ønsker å sitte i styret. Vi har også en valgkomite som kommer med anbefalinger til nye medlemmer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar endring av vedtekt «8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1)» til følgende ordlyd: 8-1 (1) (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Medlemmer skal fortrinnsvis fordeles slik at ikke to eller flere fra samme hus kan velges.

Lik behandling av sameiere

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Alle sameiere skal i alle saker behandles likt av styret, og avgjørelser skal behandles etter søknad med skriftlig begrunnelse.

Gammel tekst 9-4 (4)(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.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget, da saker som sendes til styret for behandling av generalforsamlingen vil komme med på førstkommende årsmøte / ekstraordinært årsmøte om styret finner det nødvendig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar endring av vedtekt «9-4 Saker Årsmøte skal behandle (4)» ved følgende ordlyd: 9-4 (4) (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. (5) Saker som sendes til styret som ikke er inkludert i ordinær eller ekstraordinær møteinnkalling, skal behandles etter søknad og gis skriftlig begrunnelse for godkjenning eller avslag. Begrunnelser skal være tilgjengelig for alle sameiere.

Sak 18

Kartlegging av sameiets bygningstekniske problemer og utfordringer

Forslag fremmet av:

Jonny Normann Skålvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret skal kartlegge og sammenstille problemer og utfordringer som sameierne har med sine leiligheter.

Gammel tekst 8-6 (2)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget da eierseksjonsloven sier følgende:

§ 20. **Vedlikehold.** Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret mener med dette at det også gjelder reklamasjoner seksjonseierne har med sine leiligheter.

Styret jobber for reklamasjoner som angår fellesanlegg og arealer. Eksempelvis; ventilasjon, vanntrykk og varme etc.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar endring av vedtekt «8-6 Styrets representasjon adgang og ansvar (2)» med følgende ordlyd: 8-6 (2) (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Styret skal kartlegge og sammenstille problemer og utfordringer som sameierne har med sine leiligheter når det gjelder krav mot utbygger.

Oversikt over fordeling av fellesutgifter

Forslag fremmet av:

Jonny Normann Skålvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret skal aktivt undersøke og presentere en full oversikt over hvordan fellesutgifter fordeles, spesielt mtp oppvarming av fellesområder.

Gammel tekst 6-2 (1)

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.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget. Styret er av den oppfatning at vi må beholde muligheten for å justere felleskostnadene fortløpende ved behov. Seksjonseierene får tilgang til årsregnskapet hvor alle kostnader er spesifisert en gang i året. Dette forslaget krevet på nytt rapporter tilsvarende sak 12, som kommer med en kostnad a 1455,- pr time.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar endring av vedtekt «6-2 (1) Betaling av felleskostnader» til følgende ordlyd: 6-2 (1) 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. Styret skal aktivt undersøke og presentere kvartalsvis en full oversikt over hvordan fellesutgifter fordeles.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Løseth	Hvalstadlia 17
Styremedlem	Thomas Bideris Kaelin	Transistorfaret 2
Styremedlem	Lars Mjelde	Transistorfaret 9
Styremedlem	Elisa Jeronima Smestad-Novum	Transistorfaret 24
Varamedlem	Bjørn Erik Laursen	Transistorfaret 9

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bergerløkka Hus 10-16 Bs

Sameiet består av 125 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner. Bergerløkka Hus 10-16 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927869012, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 285

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bergerløkka Hus 10-16 Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

Årsberetning for Bergerløkka Hus 10-16 for 2023

I løpet av det siste året har styret i Bergerløkka Hus 10-16 vært engasjert i en rekke aktiviteter og utfordringer for å sikre et godt bomiljø for sameiets beboere.

Her er en oppsummering av nøkkelpunkter fra året som gikk:

Arbeidskapital og Strømsstøtte

Sameiets likviditet har vært et fokuspunkt, spesielt med tanke på situasjonen rundt strømsstøtten for nærvarmeanlegg. NVE publiserte en løsning for å søke om strømsstøtte i desember, men denne hadde flere feil og mangler hvilket førte til at vår søknad om strømsstøtte ikke ble behandlet innen året var omme. Strømsstøtten for 2023 blir derfor utbetalt i april 2024. Strømsstøtten er tidligere dekket av Billingstad Energi, men denne har de krevd refundert. Dette påvirker resultatet for året, men vi gjør oppmerksom på at dette ikke går utover driften av sameiet, da støtten blir refundert i april 2024.

Felleskostnader

I løpet av året har vi sett det nødvendig å øke felleskostnaden i to omganger grunnet økte kostnader knyttet til energi.

Ved inngangen av året var felleskostnadene på kr 41,- / m², dette ble senere endret til kr 43,- / m² med virkning fra 1.2.2023 og deretter til kr 47,- / m² fra 1.6.2023.

Styret har ikke planlagt noen økning av felleskostnadene, men har heller jobbet med å redusere kostnader gjennom reforhandling av avtaler. Styret er kjent med at kommunale avgifter for neste år vil øke med ca. 30% og dette kan føre til en økning av felleskostnader om ikke vil klarer å redusere andre kostnader tilsvarende.

Ekstraordinære Årsmøter

Det har blitt avholdt 2 ekstraordinære årsmøter dette året, for å komme til enighet om ny styreleder etter bortgang av forrige styreleder. Disse møtene har vært viktige for å sikre kontinuitet i styrets arbeid og en åpen dialog med beboerne.

Styreleders bortgang

Vi har måttet håndtere overgangen av informasjon og tilganger etter forrige styreleders bortgang, en prosess som har vært utfordrende men nødvendig for sameiets drift.

Som følge av dette ble varamedlem Bjørn satt inn i rollen som styremedlem etter at sittende styremedlem Andreas ble valg som styreleder. En ordning som har fungert veldig bra.

Ventilasjon

Ventilasjonsanleggene har i de kaldeste periodene hatt flere stopp som har krevd en manuell oppstart, dette skyldes at anleggene har gått inn i «nødmodus». Styret har jobbet aktivt med reklamasjon ovenfor JM i denne saken, og flere tiltak er iverksatt for å sikre at anleggene blir stående uten at en stopp er oppdaget.

Utskifting og Reparasjon

Styret har skiftet utekranen på hus 13 da denne gikk lekk. Videre har lyspullerter blitt reparert, og detektorer samt feil på brannsentraler har blitt utbedret for å opprettholde sikkerhetsstandarden i sameiet.

Sikkerhetstiltak

Sikkerhetsbeslag har blitt montert på alle bod og inngangsdører, et tiltak som gjør det mindre fristende å gjøre innbrudd.

Reforhandling av Avtaler

Bredbåndsavtalen har blitt reforhandlet til gunstigere vilkår. I tillegg har avtaler knyttet til gartner, vaktmester, og snømåking blitt reforhandlet i samarbeid med huseierforeningen og BT1, noe som bidrar til bedre tjenester til lavere kostnader.

Møter og Kommunikasjon

Totalt har det blitt avholdt 12 styremøter, og de 2 ekstraordinære årsmøtene har krevd mye av styret, både i form av forberedelser og oppfølging.

Avslutningsvis ønsker styret å takke alle beboerne for deres forståelse, tålmodighet, og bidrag gjennom dette utfordrende året. Vi ser frem til et nytt år med nye muligheter og fortsatt samarbeid for å gjøre Bergerløkka Hus 10-16 til et enda bedre sted å bo.

Fremtidsplaner

Ingen ekstraordinært vedlikehold er planlagt for den kommende perioden, men styret vil fortsette å overvåke og adressere eventuelle utfordringer proaktivt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energikostnader grunnet et utestående krav fra strømstøtte, dette kommer på 2024 regnskapet. Kommunale avgifter er også høyere enn budsjettet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 19 814.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 793 000 til vedlikehold som omfatter vanlig drift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bergerløkka Hus 10-16 Bs.

Lån

Bergerløkka Hus 10-16 Bs har ingen lån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på **uendrede** felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 869 012, KUNDENR. 2395

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 624 662	5 580 359	6 334 000	6 769 652
Andre inntekter	3	6 000	435 111	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 630 662	6 015 470	6 334 000	6 769 652

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-31 250	-31 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-13 750	-10 375	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-125 000	-136 758	-125 000	-132 500
Konsulenthonorar	7	-20 907	-2 648	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-955 211	-831 543	-853 000	-793 000
Forsikringer		-343 363	-290 596	-310 000	-310 000
Kommunale avgifter	9	-1 512 707	-1 040 938	-1 120 000	-1 380 000
Kostnader sameie	14	-527 472	-256 868	-525 000	-530 000
Energi/fyring	10	-2 297 204	-1 758 689	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-445 320	-437 420	-462 800	-359 000
Andre driftskostnader	11	-534 408	-542 920	-594 000	-462 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 060 592	-5 594 005	-5 886 050	-5 872 750

DRIFTSRESULTAT		-429 930	421 465	447 950	896 902
-----------------------	--	-----------------	----------------	----------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	12	41 165	7 402	0	0
Finanskostnader	13	-28	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		41 137	7 402	0	0

ÅRSRESULTAT		-388 793	428 867	447 950	896 902
--------------------	--	-----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital		0	408 607		
Fra opptjent egenkapital		-388 793	0		
Reduksjon udekket tap		0	20 260		

BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 869 012, KUNDENR. 2395

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 863	3 087
Forskuddsbetalte kostnader		147 061	290 994
Andre kortsiktige fordringer		0	444 188
Driftskonto OBOS-banken		904 051	935 288
SUM OMLØPSMIDLER		1 067 976	1 673 557
SUM EIENDELER		1 067 976	1 673 557
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		19 814	408 607
SUM EGENKAPITAL		19 814	408 607
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		93 458	116 929
Leverandørgjeld		954 704	1 148 021
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 048 162	1 264 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 067 976	1 673 557
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 18.03.2024

Styret i Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie

Andreas Løseth

Thomas Bideris Kaelin

Lars Mjelde

Elisa Jeronima Smestad-novum

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 491 694
Medlemsavgift huseierforeningen	525 000
Bredbånd	436 968
Garasje	171 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 624 662

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	6 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 932, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-318
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 589
Panor Public Affairs AS	-10 000
SUM KONSULENTHONORAR	-20 907

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-200 602
Drift/vedlikehold VVS	-31 662
Drift/vedlikehold elektro	-5 522
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 288
Drift/vedlikehold heisanlegg	-263 170
Drift/vedlikehold brannsikring	-237 845
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-187 582
Kostnader dugnader	-4 541
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-955 211

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 053 967
Renovasjonsavgift	-458 740
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 512 707

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-342 297
Fjernvarme	-1 954 907
SUM ENERGI / FYRING	-2 297 204

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 779
Verktøy og redskaper	-7 964
Driftsmateriell	-5 108

Vaktmestertjenester	-217 545
Renhold ved firmaer	-273 435
Andre fremmede tjenester	-5 397
Trykksaker	-52
Andre kostnader tillitsvalgte	-932
Andre kontorkostnader	-1 593
Porto	-35
Bank- og kortgebyr	-4 139
Velferdskostnader	-4 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-534 408

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 947
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	488
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 730
SUM FINANSINNEKTER	41 165

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-28
SUM FINANSKOSTNADER	-28

NOTE: 14**KOSTNADER SAMEIE**

Bergerløkka Huseierforening, medlemskontingent 2023	527 472
SUM KOSTNADER SAMEIE	527 472

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8661682. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 2395 Selskapsnavn: Bergerløkka Hus 10-16 Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Bergerløkka 10-16 Boligsameie

Husordensregler

Thorvald Olsens Gate 2

Thorvald Olsens Gate 4

Thorvald Olsens Gate 6

Transistorfaret 2

Transistorfaret 5

Transistorfaret 7

Transistorfaret 9

Sist oppdatert 08.06.2022

Innledning og formål

For å beholde og utvikle et godt bomiljø i Bergerløkka 10-16 Bs, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning for å skape et godt naboskap.

For hvem og hvor reglene gjelder

Hvem gjelder reglene for?

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

Hvor gjelder reglene?

Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg, gangveier og uteområder som tilhører sameiet i Bergerløkka 10-16.

Ved brudd på husordensreglene

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

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboere kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret kan gi muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved vesentlig brudd på husordensreglene kan styret i Bergerløkka 10-16 Bs forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

Dette inneholder husordensreglene

Tips: Åpne dokumentet digitalt for å benytte hurtiglinkene

Regler i leilighetene

Stilletider og nattero

Støyende og/eller sjenerende arbeid/atferd

Private arrangementer

Egne installasjoner ikke tillatt

Dyrehold

Smartlås på inngangsdør til egen leilighet

Brannforebyggende sikkerhet

Eierskifte og/eller utleie

Balkonger, terrasser og fasade

Grill

Utendørs solskjerming (screens, markiser o.l.)

Pynt, blomsterkasser o.l på gelender

Fasadeendringer

Fellesområder

Innendørs

Hovedinngang

Skader på fellesområder

Oppbevaring i felles ganger og oppganger

Oppbevaring av barnevogner og sykler

Reparasjon av motorkjøretøy i garasjeanlegg

Boder

Overvåkingskameraer

Røyking

Nøkkelbrikke og nøkler

Dør- og postkasseskilt

Utendørs

Rene og ryddige fellesområder

Oppslagstavle

Risting/banking av tepper

Parkering/gjesteparkering

Avfallshåndtering

Annen praktisk informasjon

1 Regler i leilighetene

1.1 Stilletider

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

Alle dager: Nattero mellom klokken 23.00 og 07.00

1.2 Tidspunkt for støyende aktiviteter

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

Hverdager fra klokken 08 til klokken 21

Lørdager fra klokken 10 til klokken 18

Søndager og helligdager har du ikke lov til å drive med støyende aktiviteter.

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

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

1.3 Private arrangementer

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

1.4 Egne installasjoner er ikke tillatt

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

1.5 Dyrehold

Vi elsker kjæledyr. Det er tillatt med dyrehold i vårt sameie. Husk pose og båndtvang. Ikke tillatt med lufting på indre gårdsrom og lekeplass. Gårdsrom skal brukes til fritidsaktiviteter for barn og voksne.

1.6 Smartlås på inngangsdør til egen leilighet

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

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

1.7 Brannforebyggende sikkerhet

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

Rømningsveier skal holdes frie for gjenstander i tilfelle brann. Se regel nr 3.

1.8 Eierskifte og/eller utleie

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

2 Balkonger, terrasser og fasade

2.1 Grill

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

2.2 Utendørs solskjerming (screens, markiser o.l)

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

2.3 Pynt, blomsterkasser o.l på gelender

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

2.4 Fasadeendringer

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

3 Regler på fellesområder innendørs

3.1 Hovedinngang

Hovedinngangen skal alltid være låst.

For din og dine naboers trygghet, unngå å slippe inn fremmede uten avtale.

3.2 Skader på fellesområder

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

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

3.3 Oppbevaring i felles ganger og oppganger

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

3.4 Oppbevaring av barnevogner og sykler

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

3.5 Reparasjon av motorkjøretøy i garasjeanlegg

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

3.6 Boder

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

3.7 Overvåkingskameraer

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

3.8 Røyking

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

3.9 Nøkkelbrikke og nøkler

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

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

3.10 Dør- og postkasseskilt

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

4 Regler på fellesområder utendørs

4.1 Rene og ryddige fellesområder

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

4.2 Oppslagstavle

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

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

4.3 Risting/banking av tekstiler

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

4.4 Parkering

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

4.5 Avfallshåndtering

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

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

Annen praktisk informasjon

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

Utenom ordensreglene, finnes det utdypende informasjon i sameiets vedtekter.

VEDTEKTER

for

Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

4-3 Kostnadsfordeling

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

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

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

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

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

4-1-6 Gjesteparkering

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

(2) Driftskostnader for gjesteparkering belastes Bergerløkka Huseierforening.

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

4-1-7 Bilpoolordning

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

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

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

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

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

4-2 Boder

4-2-1 Organisering

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

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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 utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjonene som kun omfatter boder, er fritatt for felleskostnader.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Bergerløkka Hus 10-16 Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

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

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

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

12 Bergerløkka Huseierforening

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

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

13 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14 Diverse opplysninger

14-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

14-2 Endringer i vedtektene

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

14-3 Generelle plikter

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

ooOoo

Protokoll til årsmøte 2024 for Bergerløkka Hus 10-16 Bs

Organisasjonsnummer: 927869012

Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:00, Læringsverkstedet Barnehage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 15

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å velge Øystein Moen som møteleder.

Forslag til vedtak:

Øystein Moen

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å velge Henry Tran som protokollfører og en sameiere til å undertegne protokollen.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble Tzu-I Yang foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt. 9 stemmer i mot.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

✓ Vedtatt. Jonny Normann Skålvik kom benkeforslag.

Forslag til vedtak 2:

Styrets godtgjørelse settes til 175 000,-

✗ Ikke vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling er å velge Bjørn Erik Laursen som styremedlem for den gjenværende perioden på ett år. Bjørn Laursen har i vervet som vara fungert som styremedlem siden forrige styreleders bortgang, og har vært en sterk bidragsyter til styret og sameiet i denne perioden.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kanchan Jalawadi

22 stemmer til Bjørn Erik Laursen og 36 stemmer på Kanchan Jalawadi

Følgende stilte til valg:

Kanchan Jalawadi

Bjørn-Erik Laursen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Natalia Adascalita

Følgende stilte til valg:

Natalia Adascalita

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn-Erik Laursen

Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

Tzu-I Yang

33 stemmer til Bjørn Erik Laursen og 21 stemmer på Jonnny Normann Skålvik

Følgende stilte til valg:

Bjørn-Erik Laursen

Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

Jonny Normann Skålvik

Tzu-I Yang

8. Utvidelse av terrasser

Styret ønsker fullmakt til å godkjenne utvidelse av terrasser på bakkeplan med dybde inntil 3 bord av type termofuru og identisk med det som er benyttet tidligere. Utvidelsen skal uansett ikke føre til skade på hekk eller annen beplantning.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å godkjenne utvidelse av terrasser med inntil 3 bord av typen termofuru.

✓ Vedtatt. 7 i mot. Forslag vedtatt.

9. Oppsetting av levegg

Styret ønsker fullmakt til å godkjenne installasjon av levegger som er utført på tilsvarende måte som andre levegger på samme bygning.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne installasjon av levegger med samme utførelse som andre levegger på samme bygning.

✓ Vedtatt. 16 i mot forslaget.

10. Oppfølging av sak fra generalforsamling 2023 - Individuelle energimålere

SMARTLY:

Smartly er et system for individuell energimåling. Smartly eies av Lyse Energi.

Systemet krever installasjon av energimålere i hver leilighet. Én til varmt tappevann og én til radiatorene.

Dette innebærer IKKE fysisk endring av eksisterende vannskap. Installasjonen vil foregå inne i skapet som det eksisterer i dag.

I tillegg vil en vannmåler installeres i teknisk rom i kjelleren.

Systemet som Styret har vurdert, vil IKKE medføre noen form for forskuddsbetaling av den enkelte seksjonseier. Dette betyr at Smartly tar alle kostnader med installasjon.

Derimot vil den enkelte måtte betale kr 159 pr måned for måling, leie av utstyr, samt fakturering.

Det månedlige beløpet KAN reduseres, men det krever at Sameiet går inn med hele eller deler av installasjonskostnadene (kr 0- 620.000). Styret anbefaler IKKE denne løsningen.

Individuelle energimålere vil medføre at alle betaler for sitt aktuelle forbruk, i motsetning til dagens ordning basert på brøk (antall kvadratmeter).

Dette gjelder altså varmt tappevann og radiatorvarme. Oppvarming fra ventilasjonsanlegget blir fakturert som i dag.

Styret kan ikke med sikkerhet si hvor mye mer eller mindre den enkelte vil måtte betale i forhold til i dag. Dette er fordi vi ikke kan skille mellom luft og radiatorvarme til oppvarming.

Eksempler på besparelser (eller økning) vil presenteres til generalforsamlingen på årsmøtet.

Oppvarming i vårt sameie er basert på radiatorvarme og ventilasjon. Radiatorene står for ca 80 %, mens ventilasjonen står for ca 20 % av oppvarmingen. For at Smartly skal fungere etter hensikten, og alle skal betale for SITT EGET forbruk, kreves det at radiatorene IKKE stenges. Dersom det skjer, vil energikostnadene skyte i været på ventilasjon, som da vil være eneste kilde til oppvarming.

Styrets innstilling

Styret anbefaler dette systemet. Videre er det styrets innstilling at generalforsamlingen velger at Smartly tar hele installasjonskostnaden, og at vi derfor lander på kr 159 pr måned pr boenhet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle energimålere

✓ Vedtatt. Sak a) For Oppfølging av sak fra generalforsamling 2023 - Individuelle energimålere. 27 i mot og 29 for forslaget.

Sak b) 36 for at saken utsettes.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen vedtar ikke å installere individuelle målere.

✗ Ikke vedtatt.

11. Fjerning av lekegravemaskin fra sandkassen

Fremmet av: Kaja Bast Sørsdal

Dessverre er vi flere som har sett at den store lekegravemaskinen som for tiden befinner seg i sandkassen, ikke oppfyller formålet med å være en trygg og morsom leke for barna i borettslaget. Den er for stor og tung for små barn å håndtere selv, og dens vekt utgjør en potensiell fare for skader når større barn leker med den. Dersom ett barn leker med gravemaskinen, blir store deler av sandkassa utilgjengelig for resten av barna for å prøve å hindre ulykker.

Styrets innstilling

Styret mener gravemaskinen bør bli stående med hensyn til barn i alle aldre.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Styrets innstilling ble vedtatt. Saken ikke vedtatt.

12. Tilgjengelighet av styrets protokoller

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Styrets protokoller skal være tilgjengelig for sameierne til enhver tid, unntatt personrelatert informasjon.

Eksisterende tekst 8-2 (4)

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

Styrets innstilling

Styrets mener at styremøteprotokollen er et arbeidsdokument for styret og har liten verdi for sameierne. Er det behov for informasjon om enkelte saker vil styret kunne gi dette på forespørsel.

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet vedtar endring av vedtekt «8-2 Styremøter (4)» til følgende ordlyd: Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører. Protokollen skal være åpen for tilsyn for sameierne til enhver tid. I tilfelle at personrelatert informasjon er referatført, skal individualiserende kjennetegn sladdes av styret eller forretningsfører før tilsyn.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet ber styret arbeide med å utforme en informasjonsbulleteng fra styret til seksjonseierne. Bulletengen utgis hver fjerde måned med informasjon om hvilke saker styret har behandlet/arbeider med, hvilke felles problemstillinger seksjonseierne/sameiet står ovenfor og hvordan styret arbeider med sakene. Tiltaket prøves ut over 2 år og evalueres på årsmøtene 2025 og 2026.

 Forslaget ble vedtatt

13. Kvartalsvis økonomirapport fra forretningsfører

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Styret skal motta en kvartalsvis økonomirapport fra forretningsfører, som skal deles i sin helhet med seksjonseiere.

Eksisterende tekst 10-2

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.

Styrets innstilling

Styret er nøytrale i saken da vi allerede har tilgang til økonomi detaljer i styrerommet fra OBOS. Økonomiske rapporter er en tilleggstjeneste som koster 1455,- pr time medgått til å utarbeide rapporten.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 30 stemte i mot.

14. Uavhengighet mellom styret og huseierforeningen

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Det skal ikke kunne være samme medlemmer i sameiets styre som i huseierforeningen for å sikre uavhengighet.

Vedtekt - 12 Bergerløkka Huseierforening

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

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det alltid skal sitte minimum ett styremedlem i huseierforeningen fra sameiets styre. Dette gjør det enklere for sameiet å samarbeide på tvers om stordriftsfordeler som vil kunne redusere våre felleskostnader.

Styret vil derfor anbefale å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslagsstiller trekker forslaget.

15. Kjønnnsbalanse i styret

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Styrets sammensetning skal representere kjønnnsbalanse, med minst to kvinner og to menn.

Gammel tekst 8-1 (1)

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

Styrets innstilling

Styret er kjønnsnøytrale og mener styret skal bestå av personer som ønsker å sitte i styret uavhengig av kjønn. Forslaget til vedtak er også selvmotsigende da vedtektene sier at det skal bestå av 2 eller 4 medlemmer, mens forslaget stiller krav til 4.

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 18 stemmer for. Sak ikke vedtatt.

16. Representasjon av fellesskapet i styret

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Styrets sammensetning skal representere fellesskapet slik at så mange hus som mulig er representert.

Gammel tekst 8-1 (1)(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det viktigste for sameiet er å ha personer som ønsker å sitte i styret. Vi har også en valgkomite som kommer med anbefalinger til nye medlemmer.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. overveldende flertall for å stemme ned saken.

17. Lik behandling av sameiere

Alle sameiere skal i alle saker behandles likt av styret, og avgjørelser skal behandles etter søknad med skriftlig begrunnelse.

Gammel tekst 9-4 (4)(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.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget, da saker som sendes til styret for behandling av generalforsamlingen vil komme med på førstkommende årsmøte / ekstraordinært årsmøte om styret finner det nødvendig.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

18. Kartlegging av sameiets bygningstekniske problemer og utfordringer

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Styret skal kartlegge og sammenstille problemer og utfordringer som sameierne har med sine leiligheter.

Gammel tekst 8-6 (2)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget da eierseksjonsloven sier følgende:

§ 20. **Vedlikehold.** Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret mener med dette at det også gjelder reklamasjoner seksjonseierne har med sine leiligheter.

Styret jobber for reklamasjoner som angår fellesanlegg og arealer. Eksempelvis; ventilasjon, vanntrykk og varme etc.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet vedtar endring av vedtekt «8-6 Styrets representasjon adgang og ansvar (2)» med følgende ordlyd: 8-6 (2) (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Styret skal kartlegge og sammenstille problemer og utfordringer som sameierne har med sine leiligheter når det gjelder krav mot utbygger.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret går igjennom historikk og status for hvert av anleggene og lager en handlingsplan for oppfølging mot JM. Handlingsplanen skal være slik at det årsaker til manglende stabilitet er avklart og at det er gjort tilstrekkelige tiltak rettet mot rotårsaker.

 Forslaget ble vedtatt

19. Oversikt over fordeling av fellesutgifter

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Styret skal aktivt undersøke og presentere en full oversikt over hvordan fellesutgifter fordeles, spesielt mtp oppvarming av fellesområder.

Gammel tekst 6-2 (1)

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.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget. Styret er av den oppfatning at vi må beholde muligheten for å justere felleskostnadene fortløpende ved behov. Seksjonseierene får tilgang til årsregnskapet hvor alle kostnader er spesifisert en gang i året. Dette forslaget krevet på nytt rapporter tilsvarende sak 12, som kommer med en kostnad a 1455,- pr time.

-

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt.

Protokoll til årsmøte 2024 for Bergerløkka Hus 10-16 Bs

Organisasjonsnummer: 927869012

Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:00, Læringsverkstedet Barnehage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 15

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å velge Øystein Moen som møteleder.

Forslag til vedtak:

Øystein Moen

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å velge Henry Tran som protokollfører og en sameiere til å undertegne protokollen.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble Tzu-I Yang foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt. 9 stemmer i mot.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

✓ Vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra Jonny Normann Skålvik. Styrets godtgjørelse settes til 175 000,-

✗ Ikke vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomitèen presenterte sitt forslag til ny sammensetning av styre på årsmøtet.

Valgkomitèens innstilling:

Kanchan Jalawai (styremedlem) - 1 periode à 1 år

Natalia Adascalita (varamedlem) - 1 periode à 1 år

Styrets innstilling er å velge Bjørn Erik Laursen som styremedlem for den gjenværende perioden på ett år.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kanchan Jalawadi

22 stemmer til Bjørn Erik Laursen og 36 stemmer på Kanchan Jalawadi

Følgende stilte til valg:

Kanchan Jalawadi

Bjørn-Erik Laursen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Natalia Adascalita

Følgende stilte til valg:

Natalia Adascalita

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn-Erik Laursen

Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

Tzu-I Yang

33 stemmer til Bjørn Erik Laursen og 21 stemmer på Jonnny Normann Skålvik

Følgende stilte til valg:

Bjørn-Erik Laursen

Marcelle Elisabeth Robles-Santonja

Jonny Normann Skålvik

Tzu-I Yang

8. Utvidelse av terrasser

Styret ønsker fullmakt til å godkjenne utvidelse av terrasser på bakkeplan med dybde inntil 3 bord av type termofuru og identisk med det som er benyttet tidligere. Utvidelsen skal uansett ikke føre til skade på hekk eller annen beplantning.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å godkjenne utvidelse av terrasser med inntil 3 bord av typen termofuru.

✓ Vedtatt. 7 i mot. Forslag vedtatt.

9. Oppsetting av levegg

Styret ønsker fullmakt til å godkjenne installasjon av levegger som er utført på tilsvarende måte som andre levegger på samme bygning.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne installasjon av levegger med samme utførelse som andre levegger på samme bygning.

✓ Vedtatt. 16 i mot forslaget.

10. Oppfølging av sak fra generalforsamling 2023 - Individuelle energimålere

SMARTLY:

Smartly er et system for individuell energimåling. Smartly eies av Lyse Energi.

Systemet krever installasjon av energimålere i hver leilighet. Én til varmt tappevann og én til radiatorene. Dette innebærer IKKE fysisk endring av eksisterende vannskap. Installasjonen vil foregå inne i skapet som det eksisterer i dag.

I tillegg vil en vannmåler installeres i teknisk rom i kjelleren.

Systemet som Styret har vurdert, vil IKKE medføre noen form for forskuddsbetaling av den enkelte seksjonseier. Dette betyr at Smartly tar alle kostnader med installasjon.

Derimot vil den enkelte måtte betale kr 159 pr måned for måling, leie av utstyr, samt fakturering.

Det månedlige beløpet KAN reduseres, men det krever at Sameiet går inn med hele eller deler av installasjonskostnadene (kr 0- 620.000). Styret anbefaler IKKE denne løsningen.

Individuelle energimålere vil medføre at alle betaler for sitt aktuelle forbruk, i motsetning til dagens ordning basert på brøk (antall kvadratmeter).

Dette gjelder altså varmt tappevann og radiatorvarme. Oppvarming fra ventilasjonsanlegget blir fakturert som i dag.

Styret kan ikke med sikkerhet si hvor mye mer eller mindre den enkelte vil måtte betale i forhold til i dag. Dette er fordi vi ikke kan skille mellom luft og radiatorvarme til oppvarming.

Eksempler på besparelser (eller økning) vil presenteres til generalforsamlingen på årsmøtet.

Oppvarming i vårt sameie er basert på radiatorvarme og ventilasjon. Radiatorene står for ca 80 %, mens ventilasjonen står for ca 20 % av oppvarmingen. For at Smartly skal fungere etter hensikten, og alle skal betale for SITT EGET forbruk, kreves det at radiatorene IKKE stenges. Dersom det skjer, vil energikostnadene skyte i været på ventilasjon, som da vil være eneste kilde til oppvarming.

Styrets innstilling

Styret anbefaler dette systemet. Videre er det styrets innstilling at generalforsamlingen velger at Smartly tar hele installasjonskostnaden, og at vi derfor lander på kr 159 pr måned pr boenhet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1: Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle energimålere

Vedtatt. Sak a) For Oppfølging av sak fra generalforsamling 2023 - Individuelle energimålere. 27 i mot og 29 for forslaget.



Sak b) 36 for at saken utsettes.

Konklusjon: Saken utsettes til neste årsmøte da styret må innhente alternativer til leverandører, både angående pris og modell for å tydeliggjøre endelig løsning.

Kommentar: Ref diskusjon. Det bør presiseres et reelt regnestykke som viser hvordan felleskostnadene påvirkes med de ulike løsningene, slik at beboerne kan forstå hvordan dette kan fungere i praksis og hva det faktisk koster.



Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen vedtar ikke å installere individuelle målere.

Ikke vedtatt.

11. Fjerning av lekegravemaskin fra sandkassen

Fremmet av: Kaja Bast Sørsdal

Dessverre er vi flere som har sett at den store lekegravemaskinen som for tiden befinner seg i sandkassen, ikke oppfyller formålet med å være en trygg og morsom leke for barna i borettslaget. Den er for stor og tung for små barn å håndtere selv, og dens vekt utgjør en potensiell fare for skader når større barn leker med den. Dersom ett barn leker med gravemaskinen, blir store deler av sandkassa utilgjengelig for resten av barna for å prøve å hindre ulykker.

Styrets innstilling

Styret mener gravemaskinen bør bli stående med hensyn til barn i alle aldre.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Styrets innstilling ble vedtatt. Saken ikke vedtatt.

12. Tilgjengelighet av styrets protokoller

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Styrets protokoller skal være tilgjengelig for sameierne til enhver tid, unntatt personrelatert informasjon.

Eksisterende tekst 8-2 (4)

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

Styrets innstilling

Styrets mener at styremøteprotokollen er et arbeidsdokument for styret og har liten verdi for sameierne. Er det behov for informasjon om enkelte saker vil styret kunne gi dette på forespørsel.

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet vedtar endring av vedtekt «8-2 Styremøter (4)» til følgende ordlyd: Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører. Protokollen skal være åpen for tilsyn for sameierne til enhver tid. I tilfelle at personrelatert informasjon er referatført, skal individualiserende kjennetegn sladdes av styret eller forretningsfører før tilsyn.



Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2 (Benkeforslag fra Turid Midjo):

Årsmøtet ber styret arbeide med å utforme en informasjonsbulleteng fra styret til seksjonseierne. Bulletengen utgis hver fjerde måned med informasjon om hvilke saker styret har behandlet/arbeider med, hvilke felles problemstillinger seksjonseierne/sameiet står ovenfor og hvordan styret arbeider med sakene. Tiltaket prøves ut over 2 år og evalueres på årsmøtene 2025 og 2026.



Forslaget ble vedtatt

13. Kvartalsvis økonomirapport fra forretningsfører

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Styret skal motta en kvartalsvis økonomirapport fra forretningsfører, som skal deles i sin helhet med seksjonseiere.

Eksisterende tekst 10-2

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.

Styrets innstilling

Styret er nøytrale i saken da vi allerede har tilgang til økonomi detaljer i styrevernet fra OBOS. Økonomiske rapporter er en tilleggsteneste som koster 1455,- pr time medgått til å utarbeide rapporten.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 30 stemte i mot.

14. Uavhengighet mellom styret og huseierforeningen

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Det skal ikke kunne være samme medlemmer i sameiets styre som i huseierforeningen for å sikre uavhengighet.

Vedtekt - 12 Bergerløkka Huseierforening

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

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det alltid skal sitte minimum ett styremedlem i huseierforeningen fra sameiets styre. Dette gjør det enklere for sameiet å samarbeide på tvers om stordriftsfordeler som vil kunne redusere våre felleskostnader.

Styret vil derfor anbefale å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslagsstiller trekker forslaget.

15. Kjønnnsbalanse i styret

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Styrets sammensetning skal representere kjønnnsbalanse, med minst to kvinner og to menn.

Gammel tekst 8-1 (1)

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

Styrets innstilling

Styret er kjønnsnøytrale og mener styret skal bestå av personer som ønsker å sitte i styret uavhengig av kjønn. Forslaget til vedtak er også selvmotsigende da vedtektene sier at det skal bestå av 2 eller 4 medlemmer, mens forslaget stiller krav til 4.

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 18 stemmer for. Sak ikke vedtatt.

16. Representasjon av fellesskapet i styret

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Styrets sammensetning skal representere fellesskapet slik at så mange hus som mulig er representert.

Gammel tekst 8-1 (1)(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det viktigste for sameiet er å ha personer som ønsker å sitte i styret. Vi har også en valgkomite som kommer med anbefalinger til nye medlemmer.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. overveldende flertall for å stemme ned saken.

17. Lik behandling av sameiere

Alle sameiere skal i alle saker behandles likt av styret, og avgjørelser skal behandles etter søknad med skriftlig begrunnelse.

Gammel tekst 9-4 (4)(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.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget, da saker som sendes til styret for behandling av generalforsamlingen vil komme med på førstkommende årsmøte / ekstraordinært årsmøte om styret finner det nødvendig.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

18. Kartlegging av sameiets bygningstekniske problemer og utfordringer

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Styret skal kartlegge og sammenstille problemer og utfordringer som sameierne har med sine leiligheter.

Gammel tekst 8-6 (2)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget da eierseksjonsloven sier følgende:

§ 20. **Vedlikehold.** Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret mener med dette at det også gjelder reklamasjoner seksjonseierne har med sine leiligheter.

Styret jobber for reklamasjoner som angår fellesanlegg og arealer. Eksempelvis; ventilasjon, vanntrykk og varme etc.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet vedtar endring av vedtekt «8-6 Styrets representasjon adgang og ansvar (2)» med følgende ordlyd:
8-6 (2) (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Styret skal kartlegge og sammenstille problemer og utfordringer som sameierne har med sine leiligheter når det gjelder krav mot utbygger.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2 (Benkeforslag fra Lars Andersen):

Styret går igjennom historikk og status for hvert av anleggene og lager en handlingsplan for oppfølging mot JM. Handlingsplanen skal være slik at det årsaker til manglende stabilitet er avklart og at det er gjort tilstrekkelige tiltak rettet mot rotårsaker.

✓ Forslaget ble vedtatt

19. Oversikt over fordeling av fellesutgifter

Fremmet av: Jonny Normann Skålvik

Styret skal aktivt undersøke og presentere en full oversikt over hvordan fellesutgifter fordeles, spesielt mtp oppvarming av fellesområder.

Gammel tekst 6-2 (1)

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.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme i mot forslaget. Styret er av den oppfatning at vi må beholde muligheten for å justere felleskostnadene fortløpende ved behov. Seksjonseierene får tilgang til årsregnskapet hvor alle kostnader er spesifisert en gang i året. Dette forslaget krevet på nytt rapporter tilsvarende sak 12, som kommer med en kostnad a 1455,- pr time.

-

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

Vedlegg til sak 18

Årsmøte 2024.

Bergerløkka Hus 10-16. Bs.

Forslag til vedtak.

Sak 18: Kartlegging av sameiets bygningstekniske problemer og utfordringer.

Forslag fremmet av Lars Andersen.

Bakgrunn:

Det har vært ustabil drift på fellesanleggene ventilasjon, vann (varmt og kaldt vann) samt oppvarming ved hjelp av radiatorer. I tillegg er det betydelig og gjentakende tilsig av sølevann på veggene i nedkjørsel til garasjen og noe rust-vann innsig.

Vi er halvveis i reklamasjonsperioden i forhold til JM. Når det gjelder de nevnte fellesanleggene viser det seg at det tar lang tid å avklare at det er oppnådd stabil drift på anleggene – opptil flere år. Når reklamasjonstiden løper ut, så kan utbedringene på fellesanlegg påføre sameiet betydelige ekstra utgifter.

Forslag til vedtak:

Styret går igjennom historikk og status for hvert av anleggene og lager en handlingsplan for oppfølging mot JM. Handlingsplanen skal være slik at det årsaker til manglende stabilitet er avklart og at det er gjort tilstrekkelige tiltak rettet mot rotårsaker.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Bergerløkka Hus 10-16 Bs

16. oktober 2023

Velkommen til årsmøte i Bergerløkka Hus 10-16 Bs

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

Dato for årsmøtet:

16. oktober 2023 kl. 19:00, Storstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Viktig informasjon

Møtedeltakere som ankommer møtet etter at møtet har begynt får først stemmerett når den pågående saken er ferdigbehandlet.

Alle forslag som fremmes under årsmøtet må leveres skriftlig til møteleder. Det er ikke anledning til å fremme forslag etter at strek er satt for debatten.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Supplering av styret
6. Forslag til retningslinjer for bruk av Vibbo og oppslagstavler

Med vennlig hilsen,

Styret i Bergerløkka Hus 10-16 Bs

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret mener at årsmøtet skal benytte ekstern møteleder Øystein Moen.

Forslag til vedtak

Øystein Moen velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Sameiet har totalt 127 stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Foretningsfører fra OBOS fører protokoll og en seksjonseier velges som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Supplering av styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret er pr. i dag ikke fulltallig i henhold til vedtektene. Årsmøtet må supplere kandidater i henhold til vedtektene for den inneværende perioden.

Valgkomitéen fremlegger sin innstilling på årsmøtet.

Forslag til vedtak 1

Valgkomitéens innstilling godkjennes

Forslag til vedtak 2

Valgkomitéens innstilling godkjennes ikke

Sak 6

Forslag til retningslinjer for bruk av Vibbo og oppslagstavler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For at oppslagstavlen og kommentarfelt skal være åpent for beboere på Vibbo, ser vi oss nødt til å ha retningslinjer for hvordan oppslagstavlen og kommentarfeltet skal brukes/ikke brukes.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å følge retningslinjer som er laget for bruk av oppslagstavlen og kommentarfelt på vibbo.

Dette skal oppslagstavlen brukes til:

Kjøp - Salg - Leie - Annet

Her kan du annonsere at du ønsker å leie p-plass, eller om du har en p-plass til leie. Kanskje du ønsker å selge eller å gi bort en pent brukt sykkel, eller er det noe annet du ønsker å formidle til naboene.

Invitasjoner

Ønsker du å invitere naboer til grilling i hagen eller se en fotballkamp i Storstua? Har du en ide til aktivitet som du ønsker å invitere dine naboer med på? Da er oppslagstavlen rette stedet.

Dette skal oppslagstavlen/kommentarfeltet ikke brukes til:

- klager på hva som ikke fungerer: Alle klager på din leilighet skal rettes til kundeservice@jm.no.
- feil eller mangler på fellesområder: alle feil og mangler på fellesområder skal meldes til styret ved bruk av "melding til styret", ikke bruk oppslagstavlen.

«Beboergrupper på Facebook» er ikke tilknyttet styret, og drives av beboere. Styret kan ikke kommentere eller besvare innlegg på Facebook.

Henvendelser til styret som legges ut på oppslagstavlen og kommentarfelt kan bli fjernet uten forvarsel. Dette gjelder også oppslag og kommentarer som gjelder personlige forhold.

Vær oppmerksom på at misbruk av Vibbos funksjoner, dertil nett-hets og trakassering, uten forvarsel - kan bli fjernet

Forslag til vedtak

Retningslinjer godkjennes

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 16.10.23

Selskapsnummer: 2395 Selskapsnavn: Bergerløkka Hus 10-16 Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Bergerløkka Hus 10-16 Bs

Organisasjonsnummer: 927869012

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. august kl. 12:00 til 27. august kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 83.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **71**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **11**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Marian Mitura og Thea Dalnoki er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **67**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **15**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av tillitsvalgte

På bakgrunn av råd fra OBOS anbefaler styret at nåværende styremedlemmer og varamedlem trer inn i nye verv. Dette forslaget skyldes at det haster å utnevne en ny styreleder. I henhold til våre vedtekter (§ 8-1) skal styret bestå av en leder og enten 2 eller 4 styremedlemmer.

Innstilling

Etter nøye vurdering og i samråd med OBOS, anbefaler styret at et nåværende styremedlem, som allerede har solid innsikt i sameiets drift og pågående saker, bør trå inn som styreleder. Videre anser vi det som fordelaktig at vårt sittende varamedlem blir fast medlem av styret. Slik kan vi sikre en sømløs overgang, opprettholde kontinuiteten i styrets arbeid, og unngå potensielle forstyrrelser i sameiets pågående saker og daglige drift.

Forutsetning for valg av styremedlem er at Andreas blir valgt som styreleder. Dersom han ikke velges som styreleder blir ikke vervet som styremedlem åpent, da han er valgt i årsmøte frem til 2025.

Styreleder (2 år)

Ingen har oppnådd tilstrekkelig flertall, da det kreves 50 % av avgitte stemmer.

Det kalles inn til nytt ekstraordinært møte for valg av styreleder

Følgende stilte til valg:

Andreas Løseth

Thanh Thuy Huong Pham

Jonny Skålvik

Styremedlem (2 år)

Ingen har oppnådd tilstrekkelig flertall, da det kreves 50 % av avgitte stemmer.

Det kalles inn til nytt ekstraordinært møte for valg av styremedlem.

Følgende stilte til valg:

Bjørn Laursen

Thanh Thuy Huong Pham

Jonny Skålvik

Protokollen er signert av

Møteleder Andreas Løseth /s/

Protokollvitne: Marian Mitura /s/

Protokollvitne: Thea Dalnoki /s/



Ekstraordinært årsmøte 2023

Bergerløkka Hus 10-16 Bs

Digitalt årsmøte avholdes 24. august - 27. august 2023

Velkommen til årsmøte i Bergerløkka Hus 10-16 Bs

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. august kl. 12:00 og lukker 27. august kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2395>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Sameiet er pliktig etter vedtektene til å ha et fungerende styre med styreleder og 2 eller 4 styremedlemmer. Styret kaller derfor inn til ekstraordinært årsmøte i samråd med rådgiver i OBOS.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bergerløkka Hus 10-16 Bs

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marian Mitura og Thea Dalnoki er valgt.

Sak 3

Valg av tillitsvalgte

På bakgrunn av råd fra OBOS anbefaler styret at nåværende styremedlemmer og varamedlem trer inn i nye verv. Dette forslaget skyldes at det haster å utnevne en ny styreleder. I henhold til våre vedtekter (§ 8-1) skal styret bestå av en leder og enten 2 eller 4 styremedlemmer.

Innstilling

Etter nøye vurdering og i samråd med OBOS, anbefaler styret at et nåværende styremedlem, som allerede har solid innsikt i sameiets drift og pågående saker, bør trå inn som styreleder. Videre anser vi det som fordelaktig at vårt sittende varamedlem blir fast medlem av styret. Slik kan vi sikre en sømløs overgang, opprettholde kontinuiteten i styrets arbeid, og unngå potensielle forstyrrelser i sameiets pågående saker og daglige drift.

Forutsetning for valg av styremedlem er at Andreas blir valgt som styreleder. Dersom han ikke velges som styreleder blir ikke vervet som styremedlem åpent, da han er valgt i årsmøte frem til 2025.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Løseth

Sitter i dag som styremedlem og har gjort det siden oppstart av sameiet.

Jeg er sterkt motivert for rollen som styreleder i sameiet vårt, og ønsker å dele litt av min relevante erfaring.

Utdannelse:

Jeg har en solid utdanning innen styrearbeid fra Board Performance som jeg gjennomførte i 2017. Dette har gitt meg dyp forståelse av styrearbeidets kompleksiteter, og hvordan man kan drive et styre på en effektiv og konstruktiv måte.

Erfaring som styreleder:

Fra 2016 til 2022 var jeg styreleder i Fácil AS. I løpet av denne perioden fikk jeg verdifull erfaring med å lede et styre, ta avgjørende beslutninger og håndtere selskapets interesser på best mulig måte. Min ledelse bidro til selskapets suksess, som kulminerte i salget av selskapet i 2020.

Engasjement i sameiet

Siden jeg flyttet til Bergerløkka, har jeg vært et aktivt styremedlem i to år. Mitt gjenvalg ved forrige årsmøte bekrefter at jeg har sameiets tillit. Denne erfaringen har gitt meg innsikt i våre spesifikke utfordringer og muligheter som sameie.

Basert på min utdanning og tidligere erfaring mener jeg at jeg er godt posisjonert til å lede sameiet vårt på en måte som er til det beste for alle beboere. Jeg vil være dedikert til arbeide for sameiets interesser, sørge for god kommunikasjon med beboere, og sikre at vi sammen tar de beste beslutningene for vårt fellesskap.

- **Jonny Skålvik**

Sivilingeniør med erfaring innen lederverv i privatindustri.

Ønsker at styrevervet skal brukes til det beste for praktiske og økonomiske formål for alle sameierne og at det er full åpenhet om bruk av økonomi til alle sameiere slik at alle sameierne kan være med på å gjøre best mulig valg for sameiet

- **Thanh Thuy Huong Pham**

Jeg har en liten jente på 2 år og har en bakgrunn som eiendomsmegler. Jobber daglig med økonomi og har nå 7 år erfaring innen økonomi og eiendom. Jeg har tidligere jobbet i Obos, dermed kjenner til regler og retningslinjer. Med min økonomi og eiendomsbakgrunn er jeg i stand til å drifte sameiet på en sunn og forsvarlig måte. Jeg har tidligere vært styremedlem og jobbet mot utbygger i sameiet og kjenner godt til prosessen rundt dette.

Målet mitt er å redusere felleskostnader på best mulig måte, holder økonomi transparent for alle i sameiet, åpne opp Vibbo for diskusjon. Jeg ønsker også å ta tak i alle byggteknikker problem mot utbygger i fellesskap.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Bjørn Laursen**

Sitter i dag som vara, og har gjort det siden årsmøte i 2023.

Utdannet malermester og drevet eget firma i 30 år med folk ansatt. Satt i fire år i styret malermesterforeningen i Oslo Akershus. Har god byggekompetanse.

- **Jonny Skålvik**

Sivilingeniør med erfaring innen lederverv i privatindustri.

Ønsker at styrevervet skal brukes til det beste for praktiske og økonomiske formål for alle

sameierne og at det er full åpenhet om bruk av økonomi til alle sameiere slik at alle sameierne kan være med på å gjøre best mulig valg for sameiet

- **Thanh Thuy Huong Pham**

Jeg har en liten jente på 2 år og har en bakgrunn som eiendomsmegler. Jobber daglig med økonomi og har nå 7 år erfaring innen økonomi og eiendom. Jeg har tidligere jobbet i Obos, dermed kjenner til regler og retningslinjer. Med min økonomi og eiendomsbakgrunn er jeg i stand til å drifte sameiet på en sunn og forsvarlig måte. Jeg har tidligere vært styremedlem og jobbet mot utbygger i sameiet og kjenner godt til prosessen rundt dette.

Målet mitt er å redusere felleskostnader på best mulig måte, holder økonomi transparent for alle i sameiet, åpne opp Vibbo for diskusjon. Jeg ønsker også å ta tak i alle byggtekniske problem mot utbygger i felleskap.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 24.08.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.08.23

Selskapsnummer: 2395 Selskapsnavn: Bergerløkka Hus 10-16 Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marian Mitura og Thea Dalnoki er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Andreas Løseth
- ☐ Jonny Skålvik
- ☐ Thanh Thuy Huong Pham

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Bjørn Laursen
- ☐ Jonny Skålvik
- ☐ Thanh Thuy Huong Pham



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Bergerløkka Hus 10-16 Bs

Møtedato: 16.10.2023

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Bergerveien 17

Til stede: 48 seksjonseiere, 15 representert ved fullmakt, totalt 63 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ida Evjen.

Møtet ble åpnet av Andreas Løseth

1 Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Øystein Moen foreslått.

Vedtak: Vedtatt.

2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent/vedtatt.

3 Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Ida Evjen foreslått, og som protokollvitne ble Ole Herbjørnsen foreslått.

Vedtak: Valgt.

4 Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

5 **Supplering av styret (valg av styreleder)**

Beskrivelse

Styret er pr. i dag ikke fulltallig i henhold til vedtektene. Årsmøtet må supplere kandidater i henhold til vedtektene for den inneværende perioden.

Valgkomitéen fremlegger sin innstilling på årsmøtet.

Forslagenes flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag 1

Valgkomitéens innstilling godkjennes

Forslag 2

Valgkomitéens innstilling godkjennes ikke

Valgkomiteen kom ikke med noen innstilling på årsmøte.

Lars Mjelde kom med forslag om å innstille Andreas Løseth som styreleder.

Jonny Skålvik kom med innstilling på seg selv som styreleder.

Det ble foretatt skriftlig avstemming mellom de to kandidatene.

Vedtak:

**Andreas Løseth ble valgt med 38 stemmer mot 22 stemmer på Jonny
Styreleder trer inn i forrige styreleders periode**

6 Forslag til retningslinjer for bruk av Vibbo og oppslagstavler

Beskrivelse

For at oppslagstavlen og kommentarfelt skal være åpent for beboere på Vibbo, ser vi oss nødt til å ha retningslinjer for hvordan oppslagstavlen og kommentarfeltet skal brukes/ikke brukes.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å følge retningslinjer som er laget for bruk av oppslagstavlen og kommentarfelt på vibbo.

Dette skal oppslagstavlen brukes til:

Kjøp - Salg - Leie - Annet

Her kan du annonsere at du ønsker å leie p-plass, eller om du har en p-plass til leie. Kanskje du ønsker å selge eller å gi bort en pent brukt sykkel, eller er det noe annet du ønsker å formidle til naboene.

Invitasjoner

Ønsker du å invitere naboer til grilling i hagen eller se en fotballkamp i Storstua? Har du en ide til aktivitet som du ønsker å invitere dine naboer med på? Da er oppslagstavlen rette stedet.

Dette skal oppslagstavlen/kommentarfeltet ikke brukes til:

- klager på hva som ikke fungerer: Alle klager på din leilighet skal rettes til kundeservice@jm.no.

- feil eller mangler på fellesområder: alle feil og mangler på fellesområder skal meldes til styret ved bruk av "melding til styret", ikke bruk oppslagstavlen.

«Beboergrupper på Facebook» er ikke tilknyttet styret, og drives av beboere. Styret kan ikke kommentere eller besvare innlegg på Facebook.

Henvendelser til styret som legges ut på oppslagstavlen og kommentarfelt kan bli fjernet uten forvarsel. Dette gjelder også oppslag og kommentarer som gjelder personlige forhold.

Vær oppmerksom på at misbruk av Vibbos funksjoner, dertil nett-hets og trakassering, uten forvarsel - kan bli fjernet

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Retningslinjer godkjennes

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 2017. Protokollen signeres av

Møteleder: Øystein Moen /S/

Fører av protokollen: Ida Evjen /S/

Protokollvitne Ole Herbjørnsen /S/

Slemmestad Eiendomsmegling AS
Partners Asker v/Trond Ivar Olsen
Eternitveien 4, 3470 SLEMMESTAD
E-post: t.olsen@partners.no

Deres ref.: 198250012 . Vår ref.: 2395-1-015

Dato: 04.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie
Organisasjonsnr: 927869012
Seksjonseier: Johnsen, Jan-Eirik
Medeier:
Leilighetsnummer: 015
Adresse: Transistorfaret 2, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer: 15
Gnr. 32
Bnr. 285

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000)- polisenummer 8661682.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 073,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 573,00	
Bredbånd	230,00	
Medlemsavgift huseierforeningen	270,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforsporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	104,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	5 385,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 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:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Andreas Løseth, e-post: bergerlokkahus10-16@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: bergerlokkahus10-16@styrerommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.
Abbi Nilsen

Vår ref.
2020/2037-23

Arkivnr.
32/285/0/0

Dato
27.01.2025

Delegasjonssak 164/25

32/285 Transistorfaret 2 og 4 - Ferdigattest boligblokk hus 16

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 07.01.2025.

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

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Gebyr

Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Per Ulfesnes
teamkoordinator tilsyn

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Spor Arkitekter AS

Kopi til
Jm Norge AS



Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 32/285/0/15
Adresse: Transistorfaret 2
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

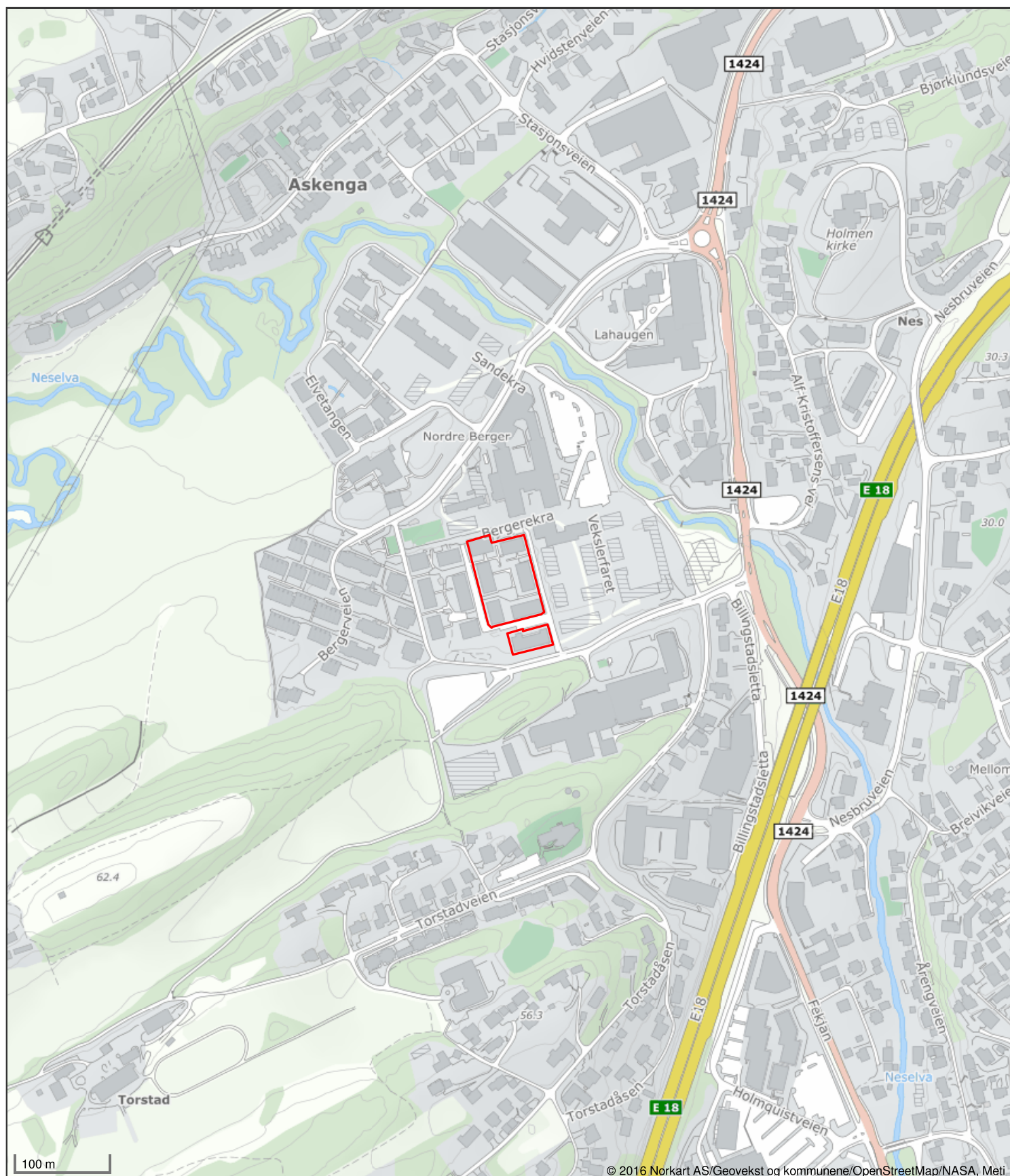
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/285//





Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	285	Festenr.		Seksjonsnr.	15
Adresse	Transistorfaret 2, 1396 BILLINGSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal 6 693 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 6 692 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Framtidig Områdenavn BS9
	Delareal 6 693 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202011101
Navn	Holmen - Slepender
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	29.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ² Arealbruk Grønnstruktur (utgått), Nåværende Områdenavn F
	Delareal 6 689 m ² Arealbruk Næringsvirksomhet, Nåværende Områdenavn B10

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202014003
Navn	Vestre Billingstad
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	31.01.2018
Delarealer	Delareal 6 693 m ² Bestemmelsesområde utforming
	Delareal 1 052 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn B4
Delarealer	Delareal 5 640 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn B2



Eiendom: 32/285/0/15
Adresse: Transistorfaret 2
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

0220 2014003

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 30. januar 2018 i medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 12.02.2018
For rådmannen

Marte H. Lie

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR VESTRE BILLINGSTAD, ASKER KOMMUNE

Gnr. 32 bnr. 104 med flere

Plankart datert 13.09.2017.

Reguleringsbestemmelser datert 13.09.2017, justert i tråd med kommestyrevedtak 30. januar 2018

Innholdsfortegnelse

§ 1	Planens hensikt.....	1
§ 2	Formål og hensynssoner	2
§ 3	Delområder og feltinndeling	2
§ 4	Rekkefølgebestemmelser	3
§ 5	Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav.....	5
§ 6	Fellesbestemmelser.....	8
§ 7	Bebyggelse og anlegg.....	13
§ 8	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	18
§ 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 strøksaker, 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 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 trafiksikre 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 trafiksikre gang- og sykkelforbindelser til disse.
- Sørgående bussholdeplass langs Billingstadsletta, sykkelparkering ved bussholdeplass, trafiksikker 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 trafiksikre 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 (kortsiden).
- Overvannsanlegg iht. plan for teknisk infrastruktur § 5.3.6 som håndterer overvann fra tiliggende jordbruksarealer.
- Naturområde N5 gjøres tilgjengelig før brukstillatelse for tiliggende 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 tiliggende 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 samlede boligproduksjon (etablert bebyggelse + omsøkt bebyggelse).

Forut for behandling av rammetillatelse for boenhet nr. 1000 og boenhet nr. 1300 skal det gjennomføres en trafikkteiling 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.

Trafikkteiling, 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 ivarettatt. 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-/fibernet, avfallshåndtering, friskt, 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 selvføll.
- 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 12.09.2017. Det skal være et godt samvirke mellom flomsikringstiltak og øvrige tiltak knyttet 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 ubebyggt 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, friskt 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 Overordnede 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.

Overordnede 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, kjøreveier med friskt 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 ivaretagelse 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 fartsreducerende 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, friskt, 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 syklistene.

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 m² for rekkehus
- 50 m² for leiligheter i delområdene A og D
- 48 m² i delområde B
- 40 m² i delområde L
- 38 m² 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 m² 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 tiliggende 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 sykkelsoner 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 m². 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 sneslyng/feiebil og ha en bredde på 3,5 m. Gangbroa i GV3 skal utformes som en enkel gangbro. Gangbroene skal ha lette konstruksjoner

uten inngrep 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 (kortsiden), 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 innpasse 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 gjesteplasser	Min: 2 plasser. 25 % av plassene skal ha takoverbygg. 10 % av plassene skal ligge på terreng i tilknytning til inngang. Sykkelparkering på terreng skal innpasse i tilknytning til innganger, kantsoner og sentrale gang-forbindelser. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykel 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 boligkvarter, 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 m ² . For øvrige 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 boligkvarter, andel vurderes.
Bolig	Rekkehus	Maks 1,7 inkl. 0,2 gjesteplasser	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-sykel 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.	Etableres samtidig med opparbeidelse av torg, plasser og parkarealer.

			Sykkelparkering skal etableres ved inngangspartier.	
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 m ² , 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 syklist.

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 solekspontert 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 L_{den} 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 L_{den} 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 utnyttning

Innen områdene er grad av utnyttning 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 m² med privat uteplass på bakkeplan, eller være over 100 m².

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 m²

Felt A2 - rekkehus

Maks BYA = 600 m²

Felt A3 - blokkbebyggelse

Maks BRA = 11.900 m²

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 m² innenfor felt A1, 575 m² innenfor felt A2, og 945 m² 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 m². 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 m²

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 m²

Felt B3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 9.200 m²

Felt B4 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.060 m²
Felt B4 skal ha tilgang til felles lekeplass og felles utearealer innenfor felt B2.

Felt B5 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.260 m²
Felt B5 skal ha tilgang til felles lekeplass og felles utearealer innenfor felt B3.

Felt B6 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 4.420 m²
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 m² BRA, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 550 m². Varelevering skal skje via torg T3.

Felt B8 – bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Maksimum BRA = 3.590 m² BRA, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 1.200 m². 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 m²

Uteoppholdsareal

Det skal etableres én inngangslekeplass på minimum 150 m² 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 m² i gårdsrom i felt B9.

Det skal etableres en nærlekeplass på til sammen minimum 210 m² innenfor felt B6 og B7.

Lek 2 – Uteoppholdsareal

Innenfor Lek 2 skal det etableres en strøkslekeplass på minimum 1060 m², 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 tiliggende 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 ivaretagelse 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 m²

Felt C2 - Blokkbebyggelse
Maks BRA = 14.570 m²

Uteoppholdsareal

Det skal etableres inngangslekeplasser på til sammen minimum 715 m² innenfor felt C1 og 1.345 m² 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 m²

Felt D2 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 4.160 m²

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 m²

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 m²

Felt D5 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 8.470 m²

Felt D6 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 5.660 m²

Felt D7 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.760 m²

Felt D8 – bolig, forretning og bevertning
Maks BRA = 2.750 m², hvorav maks BRA forretning og bevertning = 350 m².

Uteoppholdsareal

Det skal etableres inngangs- og nærlekeplasser på til sammen minimum 800 m² innenfor felt D2, 700 m² innenfor felt D3, 1.700 m² innenfor felt D4 og 1.100 m² 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 bål plass 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 m²

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 m² BRA hvorav maks BRA forretning og bevertning = 1.500 m². 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 inngangsekeplass på minimum 150 m² 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 syklistene 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 belegget som i strøksakse og torgene T1/T2. Utforming må ivareta trafiksikkerhet 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 trafiksikkerhet og siktforhold, blant annet skal fysisk skille og fartsreducerende 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 belegget som gir fartsreduksjon. God belysning skal vektlegges.

Fotgjengeroverganger i V3, Halvard Torgersens vei, nær Torstadåsen og Nesbru videregående skal etableres som opphøyet felt med belegget som gir fartsreduksjon. Det skal synliggjøres at fotgjengere gis tydelig prioritet. Belegget 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 trafiksikker måte. Gangveien skal ha kjørbare 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 samlet 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 m² 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 trafiksikkerhet. 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 få utvikle seg slik at det biologiske mangfold kan bedres. Vindfall som ikke utgjør noe fare skal bevares. Områdene 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).