PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

SANDEKRA 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD

ASKER kommune

gnr. 32, bnr. 288, snr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1580 **Referansenummer:** JO7427

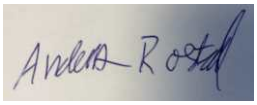
Foretak: Boa Takst AS

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

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



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Pen, lys, moderne og velholdt leilighet i 2 etasje i et bygg oppført i 2022.
Leiligheten anses som pent brukt med liten bruksslitasje sett mot alder.
Fra stuen er det utgang til en ca 9m2 balkong.
Med leiligheten følger den en kjellerbod.
Det henvises ellers til kontrollpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2021/22

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2022.

Balkong med utgang fra stue på ca 9m2.
Rekkverk av stål og glass.
Terrassebord på gulv.

Yttervegg med fasadestein og panel.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,58m.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Innvendig har boligen profilerte dører.
Glassdør mellom entre og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Bad fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Teknisk himling.
Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2022, med hvite slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Sprutplate under overskap.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og waterguard e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert fordelerskap på bad.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Boligen/bygningen har balansert ventilasjon.

Det er installert felles fjernvarmeanlegg.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Vannbåren gulvvarme med termostatstyring i alle oppholdsrom for uten om bad.
Alder på anlegget er grunnlaget for tilstandsgraden.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 amp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

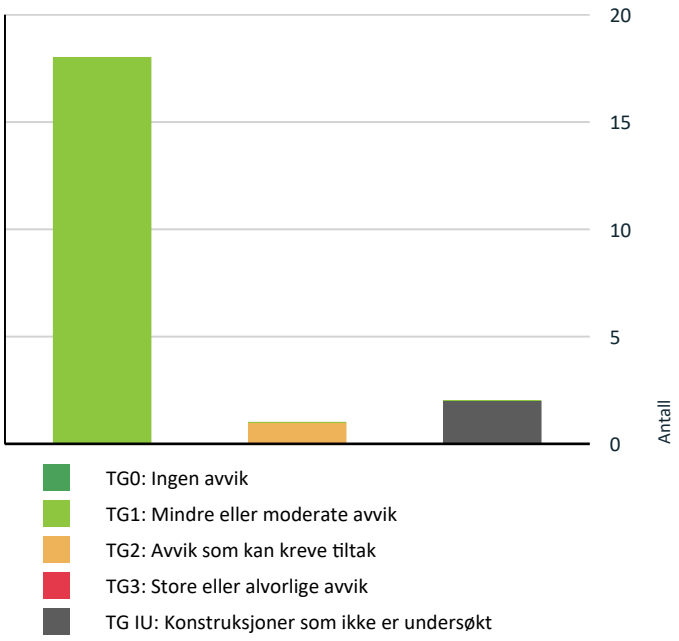
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er oversendt tegninger fra megler datert 01.02.20 med tegningsnr: AM102.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2021/22

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2022.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca 9m2.
Rekkverk av stål og glass.
Terrassebord på gulv.

Yttervegg med fasadestein og panel.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,58m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Tilstandsrapport

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:

Stue/kjøkken og entre.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte dører.
Glassdør mellom entre og stue.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Bad fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Teknisk himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Teknisk himling med plater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 38mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav.
Det vil si at det er litt under 1:100 fall på utsiden av dusjsonen og ingen konstatert oppkant på 15mm ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet på utsiden av dusjsonen og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Det er målt ca 7mm på 1,2m noe som avvik.
Badet fungerer med avviket.
Dette kan skyldes plasseringen av baderomskabinen og/eller avvik i flislegging.

Eier har ikke hatt problemer med løsningen opplyses det.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Denne dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.
Serienr på kabinen ligger vedlagt.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning og fuktmåling er ikke utført da våtrommet er fra byggeår og er underlagt krav om uavhengig kontroll for fuktsikring eller er en prefabrikkert baderomskabin med godkjenning som igjen er en forutsetning for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Badet er en prefabrikert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022, med hvite slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Sprutplate under overskap.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og waterguard e.l.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Stoppekran er plassert fordelerskap på bad.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen/bygningen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert felles fjernvarmeanlegg.

Tilstandsrapport

Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

TG 1 Varmtvannstank

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon.

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med termostatstyring i alle oppholdsrom.
Alder på anlegget er grunnlaget for tilstandsgraden.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Nybygg fra 2022.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger fra anlegget var nytt og eier har ikke fått utført arbeider etter dette.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget ut i fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

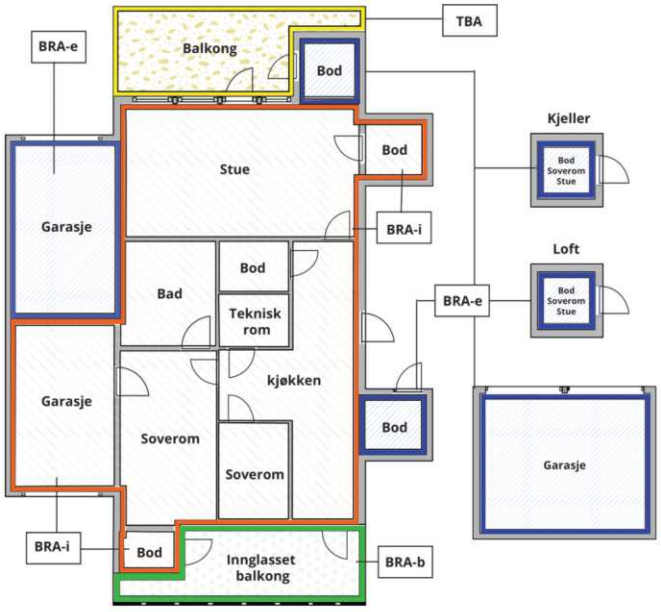
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	55			55	9
Kjeller		5		5	
SUM	**55**	**5**			**9**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Boder på loft og i kjeller:
Dersom det er oppgitt areal under BRA-e på loft eller i kjeller betyr dette som oftes at dette er eksterne boder utenfor leiligheten med mindre noe annet er beskrevet i rombenevnelsen.
Disse arealene må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar/lagrede gjenstander på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(er) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(er) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene.

Kjeller- og loftsboder er ikke vurdert teknisk. På generelt grunnlag anbefales det ikke å lagre organiske materialer/gjenstander i kjellerboder da disse ofte er utsatt for fukt. I loftsboder er det viktig å kun lagre inventar/gjenstander midt i boden, og sørge for at det er god avstand til skråtak og andre kalde flater, da dette kan føre til kondensproblematikk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert 01.02.20 med tegningsnr: AM102.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nybygg bygget i 2022.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Cecilia Charlotte Särelind	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	32	288		70	5276 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Sandekra 4

Hjemmelshaver
Särelind Cecilia Charlotte

Eierandel
55 / 6770

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området består hovedsakelig av nyere leilighetsbyggelse.
Sentral beliggenhet med kort avstand til kollektivtransport, skole, butikk m.m.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper.

Det er tilhørende garasjeanlegg, kontakt styret for muligheten av kjøp/leie av plass.
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 2. etasje i et bygg på 5 etasjer pluss underetasje/kjeller.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er forblendet med teglstein og liggende kledning.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i lettbetong.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Det er heis i bygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260008

Selger 1 navn
Cecilia Charlotte Särelind

Gateadresse
Sandekra 4

Poststed	Postnr
BILLINGSTAD	1396

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Lo favør

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260008

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260008

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

I naboblokket. Det er sanert. Jeg la ut feller i min leilighet for se om det var det hos meg. Det er inget funnet på limet langs listen.

Document reference: 18260008

Tilleggskommentar

Overtatt helt ny bolig I april 2022. Garanti gjelder i fem år etter det. Allente er utbygger og appen heter Dalux ved reklamasjon av noe av leiligheten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260008

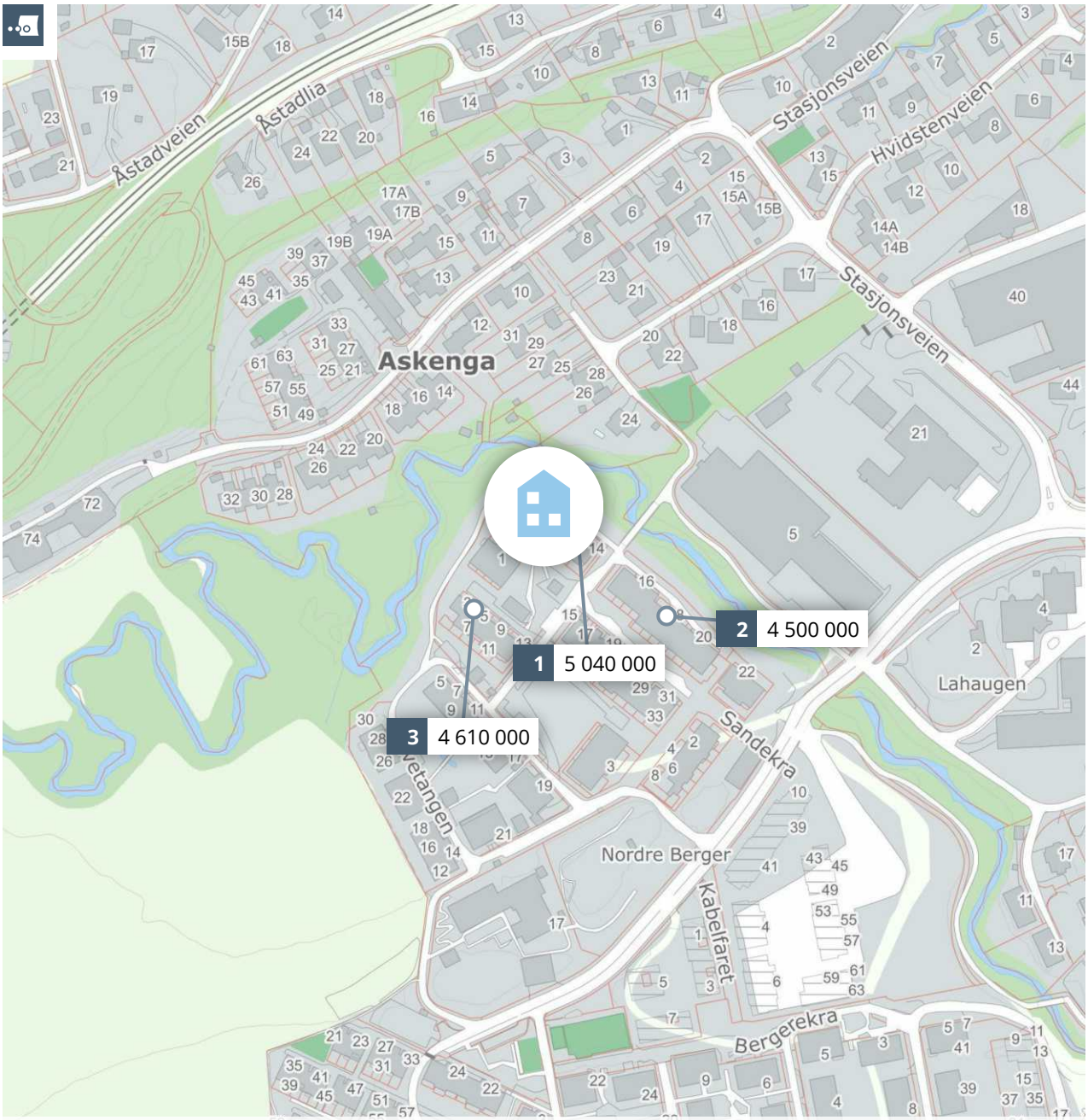
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilia Särelind	0ddd2a586f5c2dc2ddf376dfe77094061962ea54	15.01.2026 09:36:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260008

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

SANDEKRA 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 26.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingvild Eikeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 32 BNR 288 FNR 0 SNR 70 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ASKENGA

Verdivurdert til

4 650 000

-	4 650 000	84 545
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	5 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	3 338
Formue	6 253
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sandekra 12 56 m² 2022 2. etg 1 sov	12.01.2026	4 990 000	**5 040 000**	0	5 040 000	**90 000**
2 Sandekra 18 53 m² 2023 1. etg 1 sov	15.04.2025	4 390 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**84 906**
3 Sandekra 5 56 m² 2022 2. etg 1 sov	31.03.2025	4 690 000	**4 610 000**	0	4 610 000	**82 321**

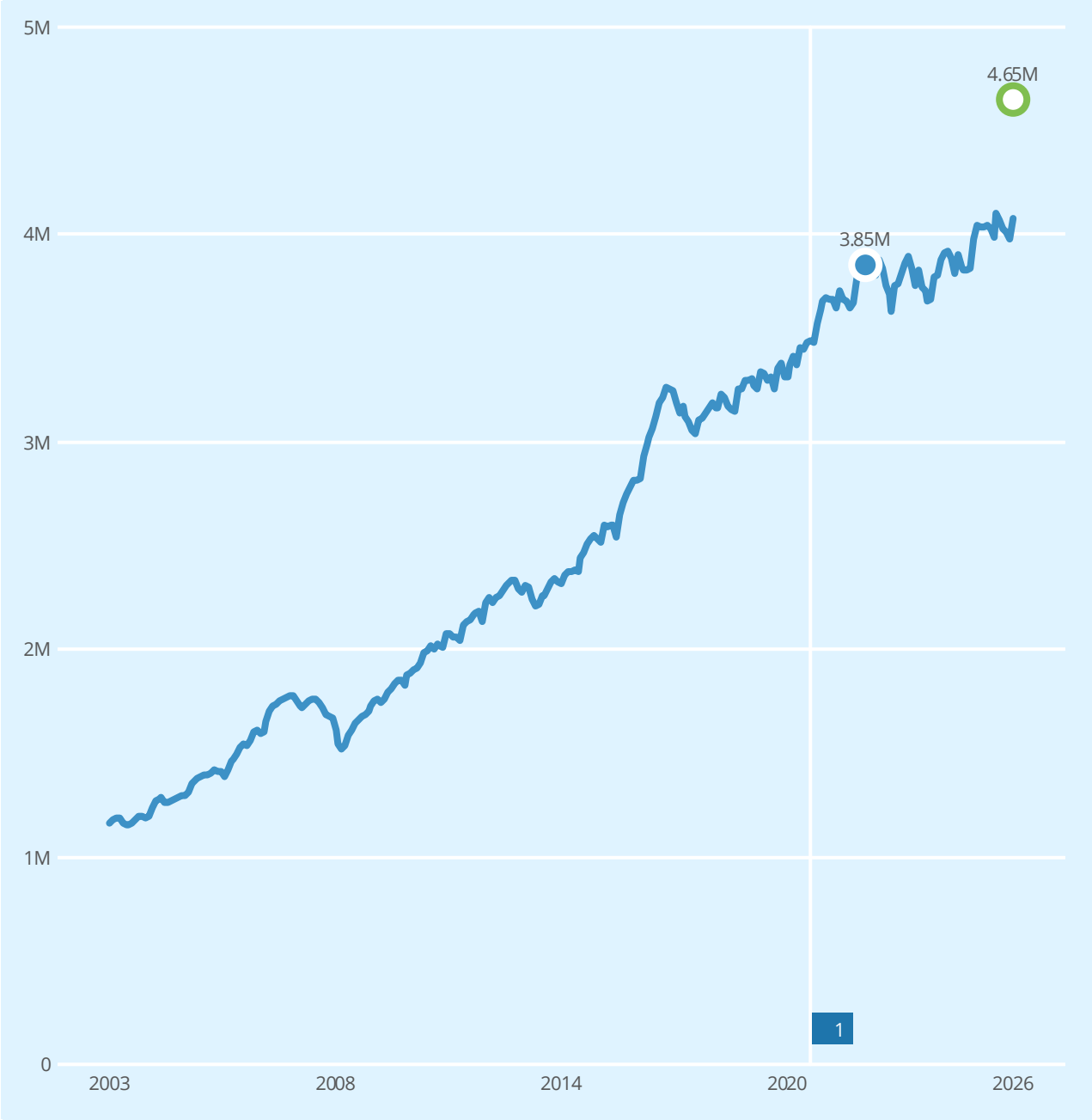
Lekker, nesten ny (2022) leilighet med gjennomgående høy standard og meget god internbeliggenhet på området. Leiligheten ligger godt plassert i 2.etg., i enden av boligområdet mot Neselva.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

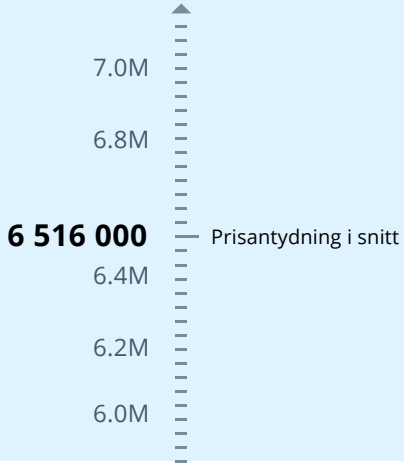
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.04.2022		11.04.2022	-	3 850 000	-	3 850 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sist salg var på tegninger

Leiligheter til salgs i ASKENGA grunnkrets nå

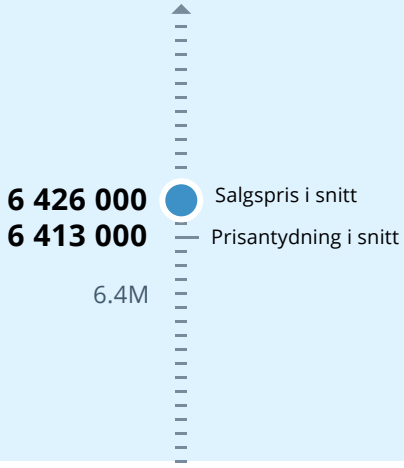
17
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Leiligheter solgt i ASKENGA grunnkrets siste 3 mnd

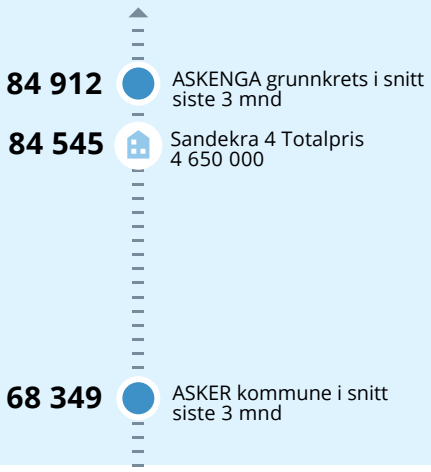
19
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
39
dager

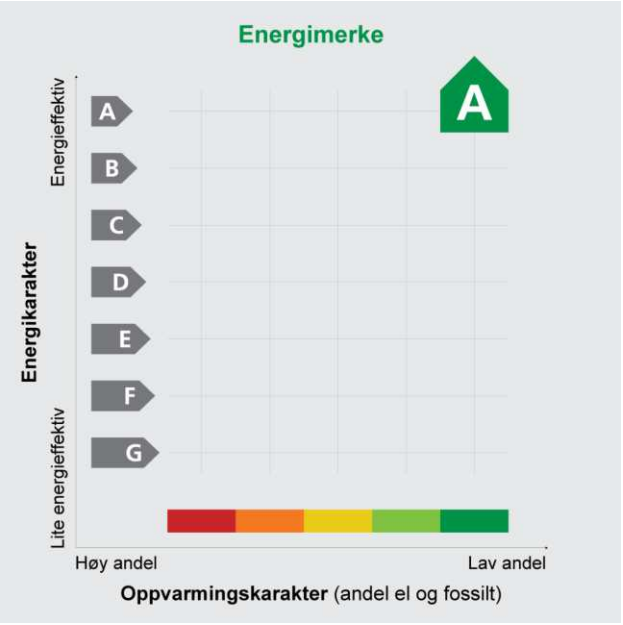
for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Sandekra 4
Postnr	1396
Sted	Billingstad
Leilighetsnr.	
Gnr.	32
Bnr.	288
Seksjonsnr.	70
Festenr.	
Bygn. nr.	300815552
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2022-1346172
Dato	06.01.2022



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ JT

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	56,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	08.12.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandekra 4
Postnr/Sted: 1396 Billingstad
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0203
Dato: 06.01.2022 14:20:54
Energimerkenummer: A2022-1346172
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ JT

Gnr: 32
Bnr: 288
Seksjonsnr: 70
Festenr:
Bygnnr: 300815552

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3025
Gnr.	32
Bnr.	288
Snr.	70
Fnr.	
Gateadresse	Sandekra 4
Postnummer	1396
Poststed	Billingstad
Bygningsnr.	300815552
Bolignr.	H0203
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	06.01.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	56 m²
Totalt BRA	56 m²
Oppvarmet luftvolum	154 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	86,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.12.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,27 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,42
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,840
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Billingstad (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.1.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	JT

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	14,9

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,8
Varmtvann	29,8
Vifter	4,6
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	81,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4804 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	85,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2881 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82,62 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4626 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2095 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2709 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4804 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,7 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2143

Neselva Hageby 2 Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Neselva Hageby 2 Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:
18. april 2024 kl. 17:30, Vestre Billingstad 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. Måker angriper - fugleskremsel
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Neselva Hageby 2 Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Javad Jaghori velges

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.

Forslag til vedtak

Velges på møte

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) Styret foreslår at underskudd tas fra opptjent egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport-2143 Neselva Hageby 2 Boligsameie 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 195 000 kr

Sak 7

Måker angriper - fugleskremsel

Forslag fremmet av:
Lill C Ingeberg Ekeli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Har sett flere katter og hunder, selv min egen katt og hund, bli angrepet av måker som har laget redet på takene bortover alle bygningene. Vi bor i 1. etasje og selv på egen terrasse blir dyrene mine angrepet.

Forslag til vedtak

Sette opp fugleskremsel på takene på bygningene i vårt sameie. Slik som denne:
https://www.biltema.no/fritid/hage/skadedyr-og-insekter/fugleskremsel-2000041551?gad_source=1&gclid=Cj0KCQiA2KitBhC

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Nåværende styreleder har varslet at han ikke stiller til gjenvalg. De øvrige styremedlemmene ønsker å fortsette videre.

Roller og kandidater

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

- Ivar Barlinghaug

  Styret innstiller Ivar Barlinghaug som ny styreleder. Barlinghaug har bakgrunn som ingeniør innen elektronikk og har vært leder i ulike selskaper. Han har vært med i styret i litt over 1 år og kjenner etterhvert styrets rutiner godt. Ivar vil etter styrets vurdering, organisere styret og dets arbeid godt, og vi ser frem til et godt samarbeid.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Merete Aulid

  Aulid har vært styremedlem siden styret ble opprettet og har hatt ansvaret for økonomi. Styret er glad for at Aulid ønsker å fortsette videre som styremedlem.
- Olav Selvåg

  Selvåg startet i utgangspunktet i garasjestyret, men takket ja til å bli med i hovedstyret. Han har vært i hovedstyret i litt over 1 år. Selvågs primære oppgave har vært oppfølgingen og kontakt med utbygger. Han ønsker å fortsette videre, noe styret setter pris på .
- Olav Vegå

Vegå har vært medlem fra da styret ble opprett og ønsker å fortsette . Vegå har hatt låseansvaret som sin hovedoppgave, men driver også med registrering av beboere. Styret er glad for at Vegå har takket ja til å bli med videre.

- Torkil Williksen

  Styret innstiller Williksen som ny styremedlem. Williksen er 55 år, gift og har to voksne barn. Er opprinnelig fra Stjørdal med sivilingeniørutdannelse fra NTH i 1991. Har vært bosatt i Bærum/Asker de siste 25 årene og vært ansatt i Norconsult i Sandvika hele denne perioden. Har i dag rollen som strategisk rådgiver og senior prosjektleder ved Vann-divisjonen.

  Torkil har bodd ved Neselva Hageby (M-blokka) siden innflyttingen i 2022. Har erfaring med styrearbeid/-verv fra fagorganisasjonen Tekna i tre virksomheter og har sittet i styret i to barnehager.

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

- Edvard Maximilian Inghilleri

  Max har vært varamedlem hos oss i 2 år og styret er glad for at han ønsker å bli med videre.

- Javad Jaghori

  Javad har ikke kapasitet til å fortsette som styreleder, men ønsker å bli med videre som vara.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Javad Jaghori	Sandekra 1
Styremedlem	Merete Elisabeth Aulid	Sandekra 11
Styremedlem	Ivar Barlindhaug	Sandekra 12
Styremedlem	Olav Selvåg	Sandekra 11
Styremedlem	Olav George Vegå	Sandekra 4
Varamedlem	Edvard Maximilian Inghilleri	Sandekra 13

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Neselva Hageby 2 Boligsameie
Sameiet består av 93 seksjoner.
Neselva Hageby 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928780236, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:
32 288

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

Neselva Hageby 2 Boligsameie 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.

Styrets arbeid

Styremøter

I perioden april 2023- til april 2024, har styret hatt 7 styremøter. De viktigste sakene som har vært behandlet er innenfor følgende områder:

Reklamasjonsarbeid

Det har i perioden gått med mye tid til oppfølging av reklamasjonsarbeider. Spesielt gjelder dette mangler og gjenstående arbeider med utendørsanlegget. Her gjenstår fortsatt noen punkter hvor det viktigste er tiltak knyttet til utbedring av setningsskader utenfor M-blokka.

Vi har også hatt egen gjennomgang av fellesområdene av uavhengig byggkyndig person v/Baard Bakken AS. Det ble utarbeidet en rapport med en del saker som er forelagt entreprenør Alento. Det gjenstår nå kun et punkt i rapporten som ikke er avklart. Noen gjenstående utbedringer vil bli utført til våren.

Avtaler

Heiser:

- Serviceavtalen med Schindler er avsluttet. Ny service- og vedlikeholds avtale er inngått med Heiskompaniet AS. Det er byttet til nye Safeline SL6+ 4G alarmer på alle heisene. Alarmoverføringen skjer via AddSecures løsning.

Gartnertjenester:

- Avtalen med Lundby og Rygg er avsluttet. Avtalen ble automatisk overført til NH2 Boligsameie ved overtagelsen i 2022 og har tjent oss godt under tiden med mye reklamasjonsarbeid. Vi ønsker å se gartnertjenestene i sammenheng med både vintervedlikeholdet (brøyting/strøing) og de generelle vaktmesteroppgavene. Det var derfor naturlig for oss å velge Asker & Bærum Vaktmesterkompani som leverandør også på gartnertjenester

Rør og ventilasjon:

- I og med konkursen til Bravas Engineering, leverandøren på alt av rørsystemer, ble vi ved overtagelsen av anleggene nødt til å velge en ny leverandør. På ventilasjon hadde vi en avtale med Al Blikk og Ventilasjon AS. Rør og ventilasjon er kritisk infrastruktur i byggene og ut til den enkelte leilighet. Vi ønsket derfor å velge en solid leverandør som kunne overta service og vedlikehold for begge fagområdene. Valget falt på Assemblin som er en komplett installasjons- og servicepartner som installerer og vedlikeholder tekniske systemer for luft, vann og energi.

Låssystemer

- Det er inngått en formell avtale med Låssenteret AS om forebyggende vedlikehold på alt av lås, beslag og automatikk

Uforutsette hendelser

Vi fikk to ganger i vinter frostskade på ventilasjonsaggregatet for garasjeanlegget. Begge skadene førte til vannlekkasjer ut i bodområdet i L-bygget. Det første tilfellet førte til at brannalarmen ble utløst i alle blokkene. Ventilasjonsanlegget er nå reparert og utbedret slik at dette ikke skal kunne gjenta seg selv ved sterk kulde.

I en leilighet ble det registrert lekkasje i et sprinklerhode. Sprinklerhodet ble utbedret og lekkasjen var å anse som en spesiell lokal hendelse og ikke en systemsvikt.

Ingen av disse hendelsene har ført til kostnader for sameiet da opprydning og utbedringer er dekket av entreprenør som reklamasjonsarbeider.

Avklaringer med andre sameier

Neselva Hageby 3 boligsameie

- Neselva Hageby 2 boligsameie og Neselva Hageby 3 boligsameie deler felles innkjøring med tilhørende infrastruktur, og har i den forbindelse inngått avtale om kostnadsdeling basert på fordelingsnøkkelen: 93/249 for Neselva 2 og 156/249 for Neselva 3. Dette gjelder kostnader forbundet med vedlikehold, herunder brøyting og strøing av tilførselsveien Sandekra, inkl. containerområdet, samt kostnader forbundet med vedlikehold av belysning. Kostnader forbundet med renovasjon utført av Asker kommune, herunder tømming av containere for restavfall, vedlikehold og årlig rengjøring, fordeles også iht. fordelingsnøkkelen

Parkering-/trafikale utfordringer på Vestre Billingstad

- Neselva Hageby 2 boligsameie har sammen med NH1 og NH3, og boligsameiene Åkerholmen og Bergerløkka samarbeidet om et felles utspill overfor Asker kommune. Dette gjelder primært ift mulighetene for gjesteparkering, men også generelt ift gjeldende norm for antall parkeringsplasser. I kommunen henvises det stadig oftere til parkeringssituasjonen på Billingstad – som en situasjon de folkevalgte ikke ønsker, eller hadde sett for seg. Og i forslag til endring i planbestemmelsene om maks antall p-plasser per bolig, er det nå også lagt inn et minimumskrav!

Avklaringer med byggherre og entreprenør

Styret har hatt mye kommunikasjon og flere møter både med byggherre og entreprenør i perioden. Styret opplever at vi har en god og konstruktiv dialog med begge parter.

Av saker som vi har fått gjennomslag for med byggherren kan nevnes opparbeidelse av noen midlertidige gjesteparkeringsplasser samt oppsetting av ekstra boder for vaskepersonell og felles utstyr for sameiet. Dette er etablert uten kostnader for sameiet.

I tillegg til reklamasjonssaker og løpende avklaringer har styret hatt gjennomgang av tekniske anlegg med entreprenøren og underleverandører, spesielt virkemåter av varmeanlegg og ventilasjon.

Sikkerhet og låssystemer i bodområdet

Det er installert nytt elektronisk låssystem i bodområdene hvor man må benytte adgangsbrikker. Det ble laget 2 brikker pr. leilighet i utgangspunktet. Bodområdene er inndelt i soner for K,L og M blokken. Det gjør at man kun kommer inn til eget bodområde. Den store fordelen er at om en brikke blir meldt tapt, så kan vi enkelt sperre denne brikken i systemet.

Ved brann skal disse dørene åpnes på lik linje med alle rømmingsveier. All inn og utpassering av bodområdene logges, og kan hentes ut av styret ved behov. En slik logg vil bli behandlet konfidensielt og i henhold til norsk lov. Det er ikke en logg for overvåking, men en logg til bruk ved f.eks. tyverier eller annet som initierer en gjennomgang av loggen.

Etter innføringen av det elektroniske låssystemet har vi kun mottat en melding om tyveri. Uansett, så vær oppmerksom på at uvedkommende ikke følger med deg inn i bodområdene.

Måling og fordeling av energikostnadene
Etter mye system feil og hacking av Istas datasystem, ble avregningene dessverre veldig forsinket. Først nå i jan i år fikk vi den første avregningen. Det er inngått avtale om 2 avregninger pr. år, men styret vil vurdere hyppigheten i fremtiden, herunder vurdere å gå over til 1 avregning i året av kostnadshensyn.

Sosiale sammenkomster
Av sosiale sammenkomster kan nevnes Førjulssamlingen ved Vennestoppen den 14. desember. 10-15 personer møtte opp til en hyggelig ettermiddagstime sammen. Det ble servert gløgg, solbærtoddy, pepperkaker og diverse godterier til de minste.

Fremtidige planer:

Det foreligger ikke konkrete planer for vedlikehold utover det som ligger i vedlikeholdsplanene i avtalene med leverandørene. Det nye styret vil utarbeide en vedlikeholdsplan for 24-25.

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.

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 551 443.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i ASKER kommune

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 Neselva Hageby 2 Boligsameie.

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 17,15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Neselva Hageby 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Neselva Hageby 2 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 rettvisende 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 780 236, KUNDENR. 2143

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 040 020	2 142 028	3 040 000	3 774 000
Andre inntekter		0	397 680	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 040 020**	**2 539 708**	**3 040 000**	**3 774 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-27 495	0	-27 300	-26 790
Styrehonorar	4	-195 000	0	-195 000	-195 000
Revisjonshonorar	5	-9 750	-12 375	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-132 385	-95 471	-105 000	-140 000
Konsulenthonorar	6	-27 288	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-495 826	-248 156	-364 000	-461 640
Forsikringer		-183 519	-131 110	-187 000	-195 740
Kommunale avgifter	8	-999 321	-636 009	-852 000	-1 200 500
Energi/fyring		-385 661	-448 041	-350 000	-388 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 268	-71 104	-260 268	-260 268
Andre driftskostnader	9	-417 272	-267 841	-375 000	-392 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 133 785**	**-1 910 108**	**-2 730 568**	**-3 275 438**
DRIFTSRESULTAT		**-93 765**	**629 600**	**309 432**	**498 562**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 592	2 302	0	0
Finanskostnader	11	-287	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 306**	**2 302**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-80 460**	**631 902**	**309 432**	**498 562**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	631 902		
Fra opptjent egenkapital		-80 460	0		

NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 780 236, KUNDENR. 2143

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 790	6 795
Kundefordringer		-1 005	0
Forskuddsbetalte kostnader		50 012	37 931
Andre kortsiktige fordringer	12	12 021	191 008
Energiavregning	13	80 688	0
Driftskonto OBOS-banken		460 612	1 007 813
Sparekonto OBOS-banken		495 251	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 101 369**	**1 243 546**
SUM EIENDELER		**1 101 369**	**1 243 546**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		551 443	631 902
SUM EGENKAPITAL		**551 443**	**631 902**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 851	56 845
Leverandørgjeld		497 370	418 216
Energiavregning	13	0	136 583
Annen kortsiktig gjeld	14	5 705	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**549 926**	**611 644**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 101 369**	**1 243 546**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 15.02.2024
Styret i Neselva Hageby 2 Boligsameie

Javad Jaghori/s/ Merete Elisabeth Aulid/s/ Ivar Barlindhaug/s/
Olav Selvåg/s/ Olav George Vegå/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 783 340
Kabel-TV	256 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 040 020**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 495
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 495**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 195 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 335, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Baard Bakken AS, befaring og rapport fellesarealer	-27 288
SUM KONSULENTHONORAR	**-27 288**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-155 522
Drift/vedlikehold elektro	-11 546
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-122 665
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 416
Drift/vedlikehold brannsikring	-143 387
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 255
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 035
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-495 826**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-661 921
Renovasjonsavgift	-337 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-999 321**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-12 465
Vaktmestertjenester	-119 325
Vakthold	-64 009
Renhold ved firmaer	-158 640
Snørydding	-49 766
Andre fremmede tjenester	-1 719
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 335
Andre kontorkostnader	-1 680
Bank- og kortgebyr	-3 343
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-417 272**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 899
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 327
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	366
SUM FINANSINNTEKTER	**13 592**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-287
SUM FINANSKOSTNADER	**-287**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer, strøm desember	12 021
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 021**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-463 890
SUM INNTEKTER	**-463 890**

KOSTNADER

Administrasjon	29 999
Fjernvarme	449 189
SUM KOSTNADER	**479 188**

Uoppgjorte avregninger pr mai 2023	65 391
SUM ENERGIAVREGNING	**80 688**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	-5 705
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 705**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8073889. 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 18.04.24
Selskapsnummer: 2143 **Selskapsnavn:** Neselva Hageby 2 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2143

NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
24. april 2025 kl. 18:00, Vestre Billingstad 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. Forslag fra beboere og styret
8. Eventuelt

Med vennlig hilsen,
Styret i NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets leder Ivar Barlindhaug

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

Som protokollfører foreslås rådgiver fra OBOS

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport - 2143 Neselva Hageby 2 Boligsameie 2024.pdf
2. Kommentarer til årsregnskapet 2143.pdf
3. Årsregnskap Neselva hageby (1).pdf
4. 2143 Neselva Hageby 2 Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 205 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Forslag fra beboere og styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Ingen saker er meldt inn innen fristen

Sak 8

Eventuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Til orientering

Årsrapporten for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte den 18/4-2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ivar Barlindhaug	Sandekra 12
Nestleder	Olav Selvåg	Sandekra 11
Styremedlem	Merete Elisabeth Aulid	Sandekra 11
Styremedlem	Olav George Vegå	Sandekra 4
Styremedlem	Torkil Williksen	Sandekra 4
Varamedlem	Edvard Maximilian Inghilleri	Sandekra 13
Varamedlem	Javad Jaghori	Sandekra 1

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Neselva Hageby 2 Boligsameie
Sameiet består av 93 seksjoner.
Neselva Hageby 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928780236, og ligger i ASKER kommune
Gårds- og bruksnummer:
32 288

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

Neselva Hageby 2 Boligsameie 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.

Styremøter
I perioden april 2024 til april 2025, har styret gjennomført 5 ordinære styremøter i 2024 og 2 styremøter våren 2025, i tillegg ble det avholdt konstituert styremøte etter årsmøtet den 18/4-2024.

Styrets arbeid
De viktigste sakene som har vært behandlet er innenfor følgende områder:

Reklamasjonsarbeid
Det har i perioden gått med en del tid til oppfølging av reklamasjonsarbeider, spesielt i tilknytning til utendørsanlegget. Her kan nevnes følgende saker:

- Utbedring av setningsskader ved terrassene langs M-blokka. Utbedringen her omfattet også tetting av lekkasjer ned i underliggende bodområde.
- Utbedring av setningsskader ved sykkelbod og langs vegger på L-blokka.
- Montering av nedløpsrør fra vannutkast på fasade ved hovedinnganger på M- og K-blokka.
- Utbedring av diverse feil og mangler knyttet til ventilasjonsanlegg.
- Skiftet dreneringspumpe i teknisk rom.

Det står enda noen reklamasjonspunkter igjen som er avtalt utført våren 2025. Dette gjelder følgende områder:

- Utbedring av knekker i asfalten ved overgang til underliggende P-hus i det sentrale adkomstområdet.
- Utbedring av noen lekkasjeskader på balkonger.
- Gjenstående malearbeider i bodområde i M-blokka.
- Diverse mindre setningsskader.

Heiser
Serviceavtalen med Schindler ble formelt avsluttet den 17/4-2024. Partene kom til enighet om sluttoppgjøret, herunder kreditering av skyldig beløp for 2024. Ny service- og vedlikeholds avtale ble inngått med Heiskompaniet AS i januar 2024. Det ble byttet til nye Safeline SL6+ 4G alarmer på alle heisene. Alarmoverføringen skjer via AddSecure sin løsning.

Overgangen til ny leverandør og oppgraderingen til nytt alarmsystem påførte oss ekstraordinære kostnader i 2024. Styret mener likevel at dette sikrer oss mot en større investering når Telenor har varslet utfasing av 2G nettet. Dette nettet brukes av mange alarmsendere og det er derfor nødvendig at heisalarmer med tilhørende utstyr er oppdatert til 4G før 2G-nettet stenges ned.

Vedlikeholdsplan
Med de aller fleste avtalene med leverandører for service og vedlikehold på plass, har vi i perioden utarbeidet en vedlikeholdsplan for de mest kritiske områdene. Dette gjelder brannsikring og teknisk installasjoner for vann, varmtvann, gulvvarme og ventilasjon, samt heiser, dører og låser. Det er gjennomført service og vedlikehold i henhold til planen. I tilknytning til vedlikeholdsplanen er det også etablert en logg for utkvittering av gjennomførte servicekontroller og forebyggende vedlikehold.

Sikringstiltak
Vi har i perioden vurdert ulike tiltak for å sikre oss mot innbrudd/forsøk på innbrudd til bodområdet. Problemstillingen har vært - hvordan best sikre at uvedkommende ikke får adgang til bodområdet og trappeoppgangene fra garasjeanlegget.

Noen tiltak er allerede iverksatt:
Det er montert såkalte sikringsbeslag på alle dørene inn til bod-områdene. Dette gjelder både dørene fra garasjen og fra oppgangene. Dette gjør det svært problematisk å bryte opp dørene og hindrer dermed uvedkommende i å forsøke seg på et innbrudd.

Vi vurderer også å erstatte dagens albue-åpner fra garasjen og inn til oppgangene med samme brikke åpner som er benyttet inn til bodene. Dette vil medføre at det blir litt mer «komplisert» å åpne dørene, men på den annen side er dette med på å sikre at uvedkommende ikke kommer inn i oppgangene fra garasjen som etter hvert vil huse mer enn 300 biler.

I utbyggingsperioden var det mulig for håndverkerne å bruke en kode for å komme seg inn hovedinngangsdørene. Da en kode lett kan havne på avveie, har vi nå fått fjernet denne muligheten.

Vi har også fjernet merkingen på dører som viste at «dette er inngang til boder og sykler».

Helse, Miljø og sikkerhet
Styret gjennomførte den 18/10-24 en HMS-gjennomgang av fellesområdene, inkl. bodområder, tekniske rom, ventilasjonsrom, brann-veier og oppganger. Resultatene er loggført, og avvik er rettet opp. Ingen store avvik ble avdekket, men likevel var gjennomgangen en nyttig øvelse.

Brannøvelse
En brannøvelse ble gjennomført den 25/9-2024. Beboerne hadde på forhånd mottatt branninstruksen for boligsameiet og heftet "Brannsikkerhet i boligselskap" fra Asker og Bærum brann og redning IKS.
Branninstruksen er hengt opp i hver etasje.

Rutiner
Styret har presisert rutinene i forbindelse med innmelding av feil og mangler fra beboerne, enten som melding direkte til styret eller via Vibbo. Rutinene for kommunikasjon gjelder fra første melding mottas, til aksjon blir iverksatt og til feilen er rettet.

Sosiale sammenkomster
Av sosiale sammenkomster kan nevnes Vårdugnaden den 24.april og Førjulssamlingen ved Vennestoppen den 12. desember. Mange møtte opp på vårdugnaden, ja, såpas mange at styret måtte gå til hasteinnkjøp av flere raker og annet hageredskap. Flott innsats og godt humør blant alle som deltok.

Selv om været ikke var det beste, møtte 10 -15 personer opp på førjulssamlingen. Det ble servert gløgg, solbærtoddy, pepperkaker og diverse godterier.

Styrets ulike oppgaver
I tillegg til kommunikasjonen med beboerne i form av spørsmål og svar på Vibbo, har styret også løpende kommunikasjon med utbygger, entreprenør, nabosameiet Neselva Hageby 3, ulike leverandører og OBOS som vår forretningsfører. Mye av denne kommunikasjonen må ofte foregå på dagtid i form av telefonmøter eller fysiske møter her på Neselva der styret på kort varsel må sette av tid og ressurser for å få løst saker som løpende dukker opp.

Spesielle hendelser
I den forbindelse var høsten 2024 spesielt utfordrende. Vi slet lenge med å løse problemet med varmtvannet, spesielt til Bygg M. Det ble mye prøving og feiling over en lang periode inntil en løsning endelig kom på plass.
I tillegg fikk vi flere oversvømmelser fra kum i Teknisk rom som skapte mye ekstra arbeid og diskusjoner om fordeling av følgekostnadene med involverte parter. Hendelsene kunne i utgangspunktet ha påført sameiet relativt store kostnader, men vi fikk til en fordeling der vi satt igjen med å måtte betale kun egenandelen fra forsikringsoppgjøret.

Hendelsen med en ødelagt avløpsledning i januar 2025 må også nevnes. I forbindelse med peling som Alento gjennomførte på BT4 området ble avløps-ledningen fra Bygg M (NH2) og Bygg N (NH3) ødelagt. Selv om Alento i forkant hadde brukt over en uke på å identifisere alt av rør og kabler i bakken, skjedde likevel uhellet; mest sannsynlig da en pel skled ut. Skaden viste seg å få store konsekvenser for beboerne på førsteplan, da avløps-/spillvann fant veien opp gjennom sluket på badet. Flere aktører (Alento, rørleggere fra både Assemblin og Andersen & Aksenes samt Asker kommune) ble mobilisert for først; å finne årsaken, deretter iverksette skadereduserende tiltak og til slutt utbedre/reparere skaden.

I de 8 timene dette arbeidet pågikk gjorde beboerne en stor egeninnsats for å begrense skadeomfanget i egen leilighet. Vanntilførselen til Bygg M og N stengt og dermed også muligheten for å bruke toalettene. Selv om Alento etter hvert kunne tilby midlertidige løsninger, opplevde beboerne noen krevende timer ut over dagen og kvelden. Hendelsen viser med all tydelighet konsekvensene når infrastruktur som vann og avløp blir satt ut av drift. Blant annet synliggjorde hendelsen behovet for å koordinere arbeidet når flere aktører er involvert, og berørte parter fortløpende må informeres.

Fremtidige planer

Beredskapsplaner
Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved en krise. Det er fordi kommuner og nødetater i større kriser må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp. DSB har også gitt ut en veileder om hvordan styret i et boligsameie kan bidra til å styrke både egenberedskapen for beboerne og for bofellesskapet.

Styret har tatt utfordringen, og planlegger å igangsette et arbeid med å kartlegge status og muligheter, og vurdere ambisjonsnivået i tett samarbeid med Huseierforeningen.

Huseierforening
Neselva Hageby Huseierforening ble stiftet på stiftelsesmøtet den 7. april 2025. Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes (beboernes) felles interesser knyttet til området som består av eiendommen gnr. 32, bnr. 16 i Asker kommune. Dette områder består av fellesareal for eierseksjons-sameiene 1, 2, 3 og 4 og omfatter de deler som ligger mellom og rundt eierseksjons-sameienes eiendommer. Neselva Hageby Fellesareal består av veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer mv.

Den praktiske gjennomføringen av selve driften vil bli avtalt med Vestre Billingstad Drift (VB Drift). Intensjonen er å få på plass en organisering som både er logisk og kostnadseffektiv, til beste for beboerne på Neselva Hageby.

Ferdigstillelse av Neselva Hageby
Anleggsvirksomheten på Neselva nærmer seg slutten. Innflyttingen til Neselva Hageby 4 skal etter planen være ferdig før fellesferien 2025! Det vil si ca. første uken i juli.

Ny nedkjøring til garasjeanlegget vil bli ved Torg 1 mellom Bygg O og I (direkte inn fra Bergerveien etter broen over Neselva).

Nedkjøringen vil bli sikret med speil og lys-reguleres. Garasjeporten kan åpnes ved automatisk skiltgjenkjenning og/eller fra en egen app.

Dagens nedkjøring til garasjen vil ikke bli stengt før fellesområdet på felt D4 er ferdigstilt, det vil si etter fellesferien, august/september 2025.

I tilknytning til Torg 1 vil det på bakkeplan i bygg O bli etablert en dagligvarebutikk og en kafé.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader forbundet med overgangen til ny leverandør for service og vedlikehold og oppgraderingen til nye Safeline SL6+ 4G alarmer på alle heisene. Styret mener likevel at dette sikrer oss mot en større investering på et senere tidspunkt når Telenor har varslet utfasing av 2G nettet. I tillegg var det mange utrykninger som skyldes heisstans

Resultat

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

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 742 066.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

De største utgiftspostene er:
Kommunale avgifter (34%), Faste Vedlikeholdsutgifter knyttet til vedlikehold av teknisk infrastruktur og utvendige anlegg (20%). Deretter følger vaktmestertjenester og renhold (12%), forsikring av bygningsmassen og felles strøm, direkte og via Billingstad Energi (ca. 10% på hver). Forsikringspremien har økt med 17%. Energi vil i 2025 utgjøre en noe mindre andel enn de tre foregående årene. Myndighetenes strømstøtte videreføres, forhåpentligvis også under ordningen "Norgespris"

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Vi vet enda ikke hvordan etableringen og driften av Huseierforeningen vil slå ut på de ulike kostnadspostene i budsjettet"

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 780 236, KUNDENR. 2143

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 517 164	3 040 020	3 517 000	3 836 753
Andre inntekter	3	28 107	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 545 271**	**3 040 020**	**3 517 000**	**3 836 753**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 495	-27 495	-27 500	-28 905
Styrehonorar	5	-195 000	-195 000	-195 000	-205 000
Revisjonshonorar	6	-9 750	-9 750	-20 000	-10 140
Forretningsførerhonorar		-139 400	-132 385	-140 000	-146 370
Konsulenthonorar	7	-13 777	-27 288	0	0
Drift og vedlikehold	8	-857 568	-495 826	-490 000	-727 758
Forsikringer		-203 461	-183 519	-196 000	-237 600
Kommunale avgifter	9	-1 001 827	-999 321	-1 200 000	-1 230 000
Energi/fyring	10	-267 951	-385 661	-388 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-272 974	-260 268	-260 000	-287 834
Andre driftskostnader	11	-389 448	-417 272	-395 000	-434 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 378 650**	**-3 133 785**	**-3 311 500**	**-3 607 957**
DRIFTSRESULTAT		**166 621**	**-93 765**	**205 500**	**228 796**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 799	13 592	0	0
Finanskostnader	13	203	-287	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**24 002**	**13 306**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**190 624**	**-80 460**	**205 500**	**228 796**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		190 624	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-80 460		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 936	2 785
Energiavregning		0	80 688
Forskuddsbetalte kostnader		46 127	50 012
Andre kortsiktige fordringer		0	12 021
Driftskonto OBOS-banken		1 209 943	460 612
Sparekonto OBOS-banken		513 150	495 251
SUM OMLØPSMIDLER		**1 772 156**	**1 101 369**
SUM EIENDELER		**1 772 156**	**1 101 369**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		742 066	551 443
SUM EGENKAPITAL		**742 066**	**551 443**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 071	46 851
Leverandørgjeld		557 374	497 370
Energiavregning	14	401 645	0
Annen kortsiktig gjeld		0	5 705
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 030 090**	**549 926**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 772 156**	**1 101 369**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 30.03.2025
Styret i Neselva Hageby 2 Boligsameie

Ivar Barlindhaug/s/	Torkil Williksen/s/	Olav Selvåg/s/
Olav George Vegå/s/	Merete Elisabeth Aulid/s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 260 484
TV/Internett	256 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 517 164**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	15
Refusjon av utlegg	28 092
SUM ANDRE INNTEKTER	**28 107**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 495
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 495**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 195 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
BAARD BAKKEN HOLDING AS	-13 413
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 777**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 861
Drift/vedlikehold VVS	-76 775
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-145 660
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-19 309
Drift/vedlikehold heisanlegg	-331 625
Drift/vedlikehold brannsikring	-170 787
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 511
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-2 039
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-857 568**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-820 984
Renovasjonsavgift	-180 843
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 001 827**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-268 023
Andre fyringskostnader	72
SUM ENERGI / FYRING	**-267 951**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-506
Annet driftsmateriale	-2 006
Vaktmestertjenester	-128 280
Vakthold	-17 734
Renhold ved firmaer	-170 535
Snørydding	-51 662
Andre fremmede tjenester	-1 879
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 600
Andre kontorkostnader	-2 844
Bank- og kortgebyr	-3 330
Velferdskostnader	-3 071
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-389 448**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	23 030
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	769
SUM FINANSINNTEKTER	**23 799**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	203
SUM FINANSKOSTNADER	**203**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-795 240
SUM INNTEKTER	**-795 240**

KOSTNADER

Administrasjon	19 626
Fjernvarme	562 010
SUM KOSTNADER	**581 636**

Nærvarmestønad NVE	-188 041
SUM ENERGIAVREGNING	**-401 645**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Til årsmøtet i Neselva Hageby 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Neselva Hageby 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 2143 **Selskapsnavn:** NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Neselva Hageby 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 928780236
Møtet ble avholdt 18. april kl. 17:30, Vestre Billingstad Barnehage .

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Javad Jaghori velges

✓ **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.

Forslag til vedtak:
Ida fører protokoll og Martin og Petter blir protokollvitne

✓ **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) Styret foreslår at underskudd tas fra opptjent egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 195 000 kr

✓ **Vedtatt.**

7. Måker angriper - fugleskremsel

Fremmet av: Lill C Ingeberg Ekeli

Har sett flere katter og hunder, selv min egen katt og hund, bli angrepet av måker som har laget redet på takene bortover alle bygningene. Vi bor i 1. etasje og selv på egen terrasse blir dyrene mine angrepet.

Forslag til vedtak:
Sette opp fugleskremsel på takene på bygningene i vårt sameie. Slik som denne:
https://www.biltema.no/fritid/hage/skadedyr-og-insekter/fugleskremsel-2000041551?gad_source=1&gclid=Cj0KCQiA2KitB

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Nåværende styreleder har varslet at han ikke stiller til gjenvalg. De øvrige styremedlemmene ønsker å fortsette videre.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ivar Barlinghaug

Følgende stilte til valg:
Ivar Barlinghaug

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Merete Aulid
Olav Selvåg
Olav Vegå
Torkil Williksen

Følgende stilte til valg:
Merete Aulid
Olav Selvåg
Olav Vegå
Torkil Williksen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Edvard Maximilian Inghilleri
Javad Jaghori

Følgende stilte til valg:
Edvard Maximilian Inghilleri
Javad Jaghori

Protokollen er signert av
Møteleder: Javad Jaghori /S/
Protokollvitne: Petter Harnes /s/
Protokollvitne Martin Skotte Flø /s/

V E D T E K T E R

for

Neselva Hageby 2 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Neselva Hageby 2 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst 27.12.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 93 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for boder (heretter bodene eller bodseksjonen) i eiendommen gnr. 32, bnr. 288 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdeler består f.eks. av markterrasser og uteareal for seksjoner på bakkeplan.

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

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

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

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 bodseksjonen, se pkt. 4 og 11.

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering, bilpoolordning og boder

4-1-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne eier parkeringsplasser i anleggseiendommen gnr. 32, bnr. 289 organisert som et eget tingsrettslig sameie. Rettigheter og plikter fremgår av garasjesameiets vedtekter. Punkt 4-2-2 til 4-1-7 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter og derfor kun til orientering.

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller utbygger Neselva Hageby 2 AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Usolgte plasser eies av utbygger Neselva Hageby 2 AS.

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Neselva Hageby 2 Boligsameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet.

4-1-3 Utleie av parkeringsplass
Parkeringsplassene kan kun leies eller lånes ut til de som den også kan selges til. Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for garasjesameiet.

4-1-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren 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 sameier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-1-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en sameier, 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 sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-1-6 Gjesteparkering
For hele Neselva Hageby er det avsatt totalt 25 felles parkeringsplasser (langs kollen). Alle eierseksjonssameier innenfor Neselva Hageby har lik bruksrett til plassene og adkomstrett til disse

4-2 Bilpoolordning
(1) Iht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad så skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. 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) Denne bestemmelse kan bare endres med samtykke fra utbygger Neselva Hageby 2 AS. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4-3 Boder

4-3-1 Organisering
Sameiets 136 boder er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 94.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett
Bodene eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger Neselva Hageby 2 AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver boligseksjon tinglyst med en realkobling til boligseksjonen. Overskuddsboder eies av utbygger Neselva Hageby 2 AS eller de seksjonseierne som har kjøpt ekstra bod. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-3-3 Kostnadsfordeling
Bodseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (2), 3. ledd.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Brøken for bodseksjonen nr. 94 skal ikke medregnes i sameiebrøken ved fordeling av felleskostnader.

(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.

Bodseksjonen skal kun dekke faktiske kostnader eller andel av kostnader som direkte kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

(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 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Bodseksjonen har ikke stemmerett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Neselva Hageby 2 bodsameie (bodseksjonen)
Sameiets boder er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 94. Bodene eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger Neselva Hageby 2 AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver boligseksjon. Overskuddsboder eies av utbygger Neselva Hageby 2 AS eller de seksjonseierne som har kjøpt ekstra bod.

Sameier som har bruksrett til en bod i kjelleren, har én ideell eierandel som utgjør 1/136 av seksjonsnummer 94.

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

(3) For bodseksjonen, Neselva Hageby 2 bodsameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Neselva Hageby 2 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 94, med mindre Neselva Hageby 2 bodsameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Neselva Hageby Huseierforening
(1) Neselva Hageby 2 Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde/felt D1 til D8 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 D.

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

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 Sandekra AS (D1-8), (heretter utbyggerne) eier gnr. 32, bnr. 104 m.fl., i Asker kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad.

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

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

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. Neselva Hageby 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 Neselva Hageby 2 AS til Neselva Hageby Huseierforening i to trinn.

I trinn I overføres B-aksjer fra Neselva Hageby 2 AS til Neselva Hageby Huseierforening. Antall aksjer motsvarer avrundet pro rata Neselva Hageby Huseierforeningens totale BRA mot områdets totale BRA. Utregning av BRA skal i alle tilfeller følge reglene som for sameiebrøk. Overføringen av B-aksjer skjer snarest mulig etter første innflytting.

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

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

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

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

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

ooOoo

VEDTEKTER
FOR
NESELVA HAGEBY 2 GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Neselva Hageby 2
Gnr. 32, bnr. 289, i Asker kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Neselva Hageby 2 Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 32, bnr. 289, i Asker som er en anleggseiendom bestående av parkeringsplasser og teknisk rom som ligger «under» Neselva Hageby 2 Eierseksjonssameie (gnr. 32 bnr. 288) og delfelt D4.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i 81 sameieandeler med en sameiebrøk på 2/159 pr. parkeringsplass for bil (78 stk.) og 1/159 pr. parkeringsplass for motorsykkel/MC (3 stk.). Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres fritt av utbygger Neselva Hageby 2 AS.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte eiendommen, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har ellers lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. Vask av bil skal skje på anvist område. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes med hensyn til Neselva Hageby 2 Boligsameie sine rettigheter til tilliggende areal. Seksjonseiere i Neselva Hageby 2 Boligsameie har adkomstrett gjennom port og kjørebane til sine bodområder.

Delfelt D4, D5, D6, D7 og D8 har adkomstrett gjennom eiendommen og bruksrett til teknisk rom som vist i vedlagte bruksplan - vedlegg 1.

Det er tinglyst erklæringer som sikrer overnevnte rettigheter.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til enten en eller flere bestemte p-plasser for bil eller motorsykkel/MC i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan - vedlegg 1.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Neselva Hageby 2 Boligsameie og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Neselva Hageby 2 Boligsameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet.

Utbygger av prosjekt Neselva Hageby 2 AS eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

2. Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan kun leies eller lånes ut til de som den også kan selges til iht. § 7.1.

Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Strøm

Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret.

Styret kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes 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.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Neselva Hageby 2 Boligsameie gjelder også for Neselva Hageby 2 Garasjesameie.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.
Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken slik at en sameier med bruksrett til parkeringsplass for motorsykkel/MC betaler en ½ part av felleskostnadene for en parkeringsplass for bil.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom,
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget,
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg og port
f) renhold av fellesarealer

g) kostnader ved administrasjon, revisjon og styrehonorar.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Overgangsbestemmelser

Garasjeeiendommen inngår i en større utbygging av prosjektet Neselva Hageby. Sameierne kan ikke gjøre noe som forhindrer utbygger sitt arbeid i å ferdigstille garasjeeiendommen, overliggende bebyggelse og tilliggende garasjeeiendom iht. gjeldende reguleringsplan og godkjent utbygging.

Når tilliggende garasjeeiendom blir ferdigstilt vil den midlertidige adkomsten rives. Ny adkomst vil bli etablert via/gjennom den fremtidige tilliggende garasjeeiendommen nærmere Bergerveien. Det må påberegnes midlertidige omkjøringer og ulemper i perioder i forbindelse med bygging av tilliggende garasjeeiendom. Tidspunkt for ferdigstillelse av tilliggende garasjeeiendom er ikke endelig avklart

Vedtektsbestemmelsen i denne § 17 bortfaller når utbyggingen av Neselva Hageby er ferdigstilt.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser
(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)

ooOoo

Neselva Boligsameie 2
HUSORDENSREGLER
Vedtatt på møtet 29.9.2022

1. INNLEDNING

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er å anse som et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder for Sameiet.

2. GENERELT

Husordensreglene gjelder Bygg K, L og M på Neselva Hageby 2 i tillegg til omkringliggende fellesareal og garasjearealer.

- Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

- Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden og eventuelle leietakere, at de blir overholdt av disse, og andre som får tilgang til seksjonen.
-
- Generelt gjelder at det skal vises årvåkenhet ved passasje av dører og porter. Ukjente skal henvises til bruk av egen nøkkel eller ringetablå. Dersom ukjente, for eksempel håndverkere, ber om adgang til fellesarealer som gang og garasje, skal vedkommende kontakte styret.

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 24:00 og 08:00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene, eller andre sjenerende forhold, bør i første gang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Dersom forsøk på å løse problemene ikke fører frem, og hvis gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene finner sted, skal dette rapporteres skriftlig til styret.

4. BEBOEISE OG HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE (støy)

Enhver sameier plikter å påse at egen leilighet, garasjeplass og bod brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være ro mellom kl 23:00 – 07:00.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

Bruk av elektrisk drill, banking i vegg eller bruk av annet støyende redskap er ikke tillatt i leiligheten på hverdager før kl 07.00 og etter kl 21.00, og på lørdager før kl 11.00 og etter kl 20.00. På søn- og helligdager skal det være ro.

Ved større private arrangement bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (som sigarettstumper, tomemballasje m.m) fra fellesareal så raskt som mulig etter arrangementet.

Det er strengt forbudt å kaste sneiper over rekkverk på balkonger og terrasser. Dette ansees som forsøpling og er samtidig brannfarlig da det kan treffe brennbart materiale.

5. FELLESOMRÅDER

INNENDØRS
Hovedinngangsdøren skal alltid være låst.

Automatisk døråpner-knapp skal brukes der dette finnes. Dør kan bare åpnes opp med nøkkel dersom døråpner er i ustand. Dør skal ikke holdes igjen med gjenstander eller personer. Nøkkel eller døråpner er det eneste som skal brukes for å styre døren.

Sko bør børstes av ved entre til bygget for å hindre at grus og steiner ødelegger funksjonen i heis og automatiske dører.

Sykler og barnevogner skal ikke settes i fellesarealene innendørs eller i trappeoppgangene. Det henvises til sykkel- og barnevognboder.

Det skal ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodene. Dørene til bodene skal være låst til enhver tid
.
Farlig materiale som giftige, brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr eller lignende må lagres på en sikker måte i bodene. Eksplosive substanser skal ikke lagres i bodene.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene.

For å få et best mulig inneklima er det viktig med god rengjøring. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg ting i fellesområder og ganger, som for eksempel sykler, sko/skostativ, etc. Dette reduserer brannfare og gjør brannvesenets arbeid mer effektivt. Styret forbeholder seg retten til å fjerne gjenstander som er plassert i strid med disse bestemmelsene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Det kan monteres dørkikkert eller byttes dørlås på inngangsdør til leilighet, så lenge det bevarer dørens brann- og lydisolerende egenskaper. Original dørlås må overgis til ny eier ved salg av leilighet.

UTENDØRS
Beboere oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle må bidra til at området i og rundt Sameiets eiendommer holdes ryddig og pent.

Ved benyttelse av fellesarealene utendørs skal det tas hensyn til andre beboere. Enhver må selv rydde opp etter seg og påse at bruk ikke er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill på fellesområde.

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengeklær, tepper, eller lignende fra balkonger eller vinduer.

Parkering av beboeres kjøretøy skal bare skje i garasje. Gjesteparkering er ikke tillatt utenfor anviste plasser. Gjesters kjøretøy må registreres i parkeringstjenesten til sameiet sitt system etter gjeldende regler. Kjøring på gressplen er strengt forbudt.

Av- og pålessing må foregå på en måte som tydelig viser at det er aktivitet ved kjøretøyet innenfor 10 minutter.

6. EGNE BALKONGER

Solskjermingsalternativer skal følge sameiets retningslinjer gitt av styret tidligere. Nærmere informasjon finnere dere på Vibbo. Enhver installasjon som er i strid med sameiets retningslinjer og som endrer byggets fasade, er søknadspliktig og må godkjennes av Sameiet.

Uttrekkbare levegger skal trekkes inn når terrasse/balkong ikke er i bruk.

Kullgrill er ikke tillatt. Elektriske- eller gassgriller kan brukes.

Blomsterkasser på utsiden av balkonggelenderet er ikke tillatt.

Oppsetting av synlig parabolantenne på balkong eller vegg er ikke tillatt.

Søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkongene.

7. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesarealer er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i beholderne i søppelanlegg. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelanlegget unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part.

Avfall skal ikke settes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkonger.
Det er ikke tillatt å sette fra seg inventar og løsøre ved søppelanlegget. Dette nekter Renovasjonsetaten å ta med seg, og vi må betale ekstra for å få det fjernet. Derfor er det kun tillatt å

kaste matavfall og annet organisk avfall (grønn pose), plast, glass/metall-emballasje, restavfall og papir.

Brannfarlig avfall og spesialavfall er strengt forbudt å kaste i søppelanlegget. Kastes det noe annet enn vanlig husholdningsavfall som nevnt over vil styret forsøke å spore opp vedkommende og fakturere for bortkjøring. Det vises til Asker kommunes nettsider for søppelsortering.

8. SKILTING/NØKLER

Den enkelte seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt. Skiltet skal være av samme type og utførelse som resterende skilt. Ved eierskifte bestilles nytt postkasseskilt som sameiet bekoster.

Bytte av skilt eller erstatning av skilt bekostes seksjonseier. Rutiner av bestilling er publisert på Vibbo.

Seksjonseier plikter å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. Se ytterligere info på Vibbo.

Tapte nøkler må meldes til styret. Utgiftene belastes den aktuelle seksjonseier.

9.BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

I hver leilighet er det montert 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 egen og andres brannvarsler bli koblet ut, og liv settes i fare.

Rømningsveier må holdes frie for gjenstander i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappehus kan bli fjernet uten varsel.

DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Det vises også til Asker kommunes regler for båndtvang. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle uhell i heis/fellesområde innendørs fra hund må umiddelbart vaskes bort av hundeeier.

Dyrets eier er ansvarlig for skader dyret måtte påføre person, eiendom eller andre dyr. Ved gjentatte klager kan styret beslutte å forby hold av dyret såfremt det kan dokumenteres at dyret er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen.

Mating av dyr og fugler på balkong, terrasser og fellesområder er ikke tillatt.

10. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer eller berører røropplegg må kun utføres av autoriserte fagpersoner pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

11. EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE

Eierskifte og/eller utleie skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning (som varsler styret). Ved utleie må styret kontaktes med kontaktinformasjon til leietakeren.

12. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser kan rettes til styret gjennom epost: neselvahageby2@styrerommet.no eller på Vibbo. Styret foretrekker å bli kontaktet på Vibbo. Det er også opprettet en facebookgruppe hvor det utveksles nyttig informasjon.

Eventuell klage på nabo for brudd av husordensreglene eller på grunn av andre spesielle forhold bør først rettes til naboen selv. Fører ikke dette frem skal styret kontaktes.

13. ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leilighet og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av dem/de som har forårsaket skaden.

Brudd på husordensreglene eller annen uaktsomhet kan medføre økonomisk ansvar dersom det medfører kostnader for sameiet eller andre seksjonseiere. Styret kan følge opp slike tilfeller rettslig.

Solli & Partnere AS
PrivatMegleren Solli & Partnere v/Ingvild Eikeland
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: ingvild.eikeland@privatmegleren.no

Deres ref.: 18260008 . Vår ref.: 2143-1-70 Dato: 14.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Neselva Hageby 2 Boligsameie
Organisasjonsnr:	928780236
Seksjonseier:	Särelind, Cecilia Charlotte
Medeier:	
Leilighetsnummer:	70
Adresse:	Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	70
Gnr.	32
Bnr.	288

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8073889.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boder: Sameiets boder er seksjonert i en næringsseksjon nr 94 (bodseksjonen).En bod til hver seksjon 1/136 del av snr. 94 (93 stk) tinglyses med en realkobling til seksjonen og følger boligen ved salg. Parkering: Neselva Hageby 2 Garasjesameie (s.2129)P-plasser ligger i en egen fradelt anleggseiendom 32/289 bestående av 78 p-plasser for bil og 3 p-plasser for MC. 81 sameieandeler med en sameiebrøk på 2/159 pr. parkeringsplass for bil (78 stk.) og 1/159 pr. parkeringsplass for motorsykkel/MC (3 stk.). Vi forutsetter at garasje i s. 2129 Neselva Hageby 2 garasjesameie selges sammen med seksjonen hvis ikke annet er opplyst. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forr.fører iht gjeldende prisliste. Avregning varmt forbruksvann/vannbåren varme bad ved ISTA. Ved flytting må målerstand meldes til ISTA: https://www.ista.com/no/kontakt/kontakt/

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 035,79,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi og vannforbuk	550,00	852,50 fra 01.02.2026
Kontingent Huseierforeningen	80,00	
Felleskostnader	2 145,79	
Bredbånd	260,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	198,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	6 253,-
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 Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon: 22 99 18 44.

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/Ivar Barlindhaug, e-post: neselvahageby2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

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

Revidert:
Reguleringendring avfallsanlegg, med nytt formål (§2.2) og bestemmelse §8.2.9, vedtak DS 870/25, datert 22.05.2025.

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 strøksakser, som knytter sammen viktige torg og lekeplasser og som skal fungere både som ferdselsårer og oppholdssted. Artsmangfold og naturkvaliteter langs Neselva og på de grønne kollene skal ivaretas. Krysningspunkt og bussholdeplass langs Billingstadsletta skal utformes bymessig og bidra til at Billingstadsletta barriereeffekt reduseres.

Visjonen for området er å koble urban boform og boligkvalitet sammen med Askers grønne kvaliteter: Lettstelte boliger, grønne utearealer med møteplasser, nærhet til buss og tog, barnehage og nærsenter og god tilgjengelighet til sjøen og marka.

§ 2 Formål og hensynssoner

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl §12.5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)
- Barnehage (1161)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Lekeplass (1610)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal (2016)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Holdeplass/plattform (2025
- Parkeringsplasser (2082)
- Blokkbebyggelse kombinert med gatetun (2900)
- Renovasjonsanlegg (1550)

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 trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til Bergerveien V1, Halvard Torgersens vei V3, bussholdeplassene og nærsenteret langs Billingstadsletta.
- Når barnehagen i E1, strøkslekeplassene Lek 1 og Lek 2, samt leke- og uteoppholdsarealer i delområdene er etablert skal det være trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til disse.
- Sørgående bussholdeplass langs Billingstadsletta, sykkelparkering ved bussholdeplass, trafikksikker fotgjengerkryssing av Billingstadsletta ved GV2.
- Gangbro over Neselva GV2 eller GV3, gangvei GV2 fra Billingstadsletta til gangbro, og gangforbindelse fram til eksisterende gangvei langs Neselva.
- Sykkelvei med fortau langs Bergerveien V1, inkludert oppgradering av bro over Neselva.
- Gang- og sykkelvei GS1, GS2 og GS3, samt trapp fra GS3/TV2 på gnr/bnr. 31/1 til avkjørsel fra Torstadveien.
- Gangvei GV1.
- Beplantning og tilsåing for bebyggelsesområder og samferdselsanlegg iht. godkjent utomhusplan.
- Tilliggende lekeplasser og uteoppholdsarealer i tråd med godkjent utomhusplan.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boenhet nr. 150 skal nordgående bussholdeplass langs Billingstadsletta inkludert støyskjerm være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boenhet nr. 400 skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Strøkslekeplass Lek 2 og uteoppholdsareal B11.
- Uteoppholdsareal E2. Bebyggelse skal rives og areal opparbeides.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boenhet nr. 1000 skal tosidig vannforsyning til området være etablert.

Før det gis rammetillatelse for boenhet nr. 1000-1650, skal tiltak som sikrer at trafikkbelastning fra området ikke overstiger 4600 kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) være gjennomført. Når ny E18 med bussvei og sykkelvei langs Billingstadsletta er etablert, faller rekkefølgekravet bort.

4.3 Rekkefølgekrav i delområde A

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i delområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Bergerveien V1 og V2 inkludert sykkelvei, fortau og trafikksikre fotgjengerkryssinger.
- Gang- og sykkelvei GS4.
- Parkeringsplass P1 og strøkslekeplass Lek 1.

- Uteoppholdsareal A4 inklusiv skiløype.
- Gjerde mot dyrka mark vest for planområdet langs A1, A2, P1, N5 og A4 (kortside).
- Overvannsanlegg iht. plan for teknisk infrastruktur § 5.3.6 som håndterer overvann fra tilliggende jordbruksarealer.
- Naturområde N5 gjøres tilgjengelig før brukstillatelse for tilliggende bygg.

4.4 Rekkefølgekrav i delområde B

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i delområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Før brukstillatelse i felt B1-8: Halvard Torgersens vei V3 med sykkelvei og fortau inkludert trafikksikre fotgjengerkryssinger.
- Før brukstillatelse i felt B9: Bergerveien V1 og V2 fra Billingstadsletta til og med langs B9, inkludert sykkelvei, fortau og trafikksikre fotgjengerkryssinger.
- Før brukstillatelser i de enkelte felt: Deler av strøksakse GB1-5, gatetun GC2 og G1-3 som ligger langs bebyggelsen, jf. faseplan av 13.09.2017.
- Før brukstillatelse i felt B1: Uteoppholdsareal B10.
- Før brukstillatelse i felt B2-B5: V5.
- Før brukstillatelse i felt B6-B8: V6 med tilhørende fortau.
- Før brukstillatelse i felt B7-B8: Torg T3.
- Overvannsanlegg iht. plan for teknisk infrastruktur § 5.3.6 som håndterer overvann fra tilliggende jordbruksarealer.

4.5 Rekkefølgekrav i delområde C

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i delområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Bergerveien V1 og V2 fra Billingstadsletta til GC2, inkludert sykkelvei, fortau og trafikksikre fotgjengerkryssinger.
- Før brukstillatelser i de enkelte felt: Deler av strøksakser og gatetun GC1-4 som ligger langs bebyggelsen, jf. faseplan av 13.09.2017.
- Før brukstillatelse i felt C2: Torg T2 og park GP2.

Før siste ferdigattest i felt C2 skal turvei TV4 og ny vegetasjon i tidligere gangveitrasé være ferdig opparbeidet.

4.6 Rekkefølgekrav i delområde D

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i delområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Bergerveien V1 og V2 fra Billingstadsletta til GD1, inkludert sykkelvei, fortau og trafikksikre fotgjengerkryssinger.
- Gjerde mot dyrka mark vest for planområdet langs D1 og GS7.
- Før brukstillatelser i de enkelte felt: Deler av strøksakser og gatetun GD1-5 som ligger langs bebyggelsen, jf. faseplan av 13.09.2017.
- Før brukstillatelse i felt D1: Gang- og sykkelvei GS7.
- Før brukstillatelse i felt D5: Turvei TV3.
- Før brukstillatelse i felt D5 og D6: Bro over Neselva GS6.
- Før brukstillatelse i felt D7: Uteoppholdsareal D9.
- Før brukstillatelse i felt D8: Torg T1 og park GP1.

4.7 Rekkefølgekrav delområde L

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt L skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Gangvei med bro over Neselva GV2.
- Gangbro over Neselva GV3.
- Torg T4.
- Bussholdeplasser og trafikksikker fotgjengerkryssing på Billingstadsletta som vist i plankart.

4.8 Rekkefølgekrav delområde E

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt E1 skal det foreligge tinglysning av allmennhetens rett til å ferdes på området etter barnehagens stengetid.

4.9 Midlertidige tiltak

Arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2 kan ikke finne sted før nødvendige midlertidige tiltak er kartlagt, beskrevet og sikret gjennomført.

Midlertidige tiltak skal sikre at sikkerhetsmessige, funksjonelle, miljømessige og estetiske forhold i planområdet blir ivaretatt gjennom utbyggingsfasen. Plan for midlertidige tiltak skal følge ved byggesøknad.

Følgende forhold kan løses som midlertidige tiltak:

- Trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til Bergerveien, Halvard Torgersens vei, bussholdeplassene og nærsenteret langs Billingstadsletta, barnehagen i felt E1, strøkslekeplassene Lek 1 og Lek 2, samt leke- og uteoppholdsarealer i delområdene.
- Sikre adkomstforhold med bil for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering og avfallshåndtering.
- Trafikksikker gang- og sykkelforbindelse fra GS2 til GV2 inntil strøksakser GB1 og GB5 er ferdigstilt. Midlertidig løsning inkluderer: 3 meter bred gang- og sykkelforbindelse med fast brøytbart dekke og belysning.
- Midlertidig gang- og sykkelforbindelse mellom GS2/3 og Halvard Torgersens vei V3 i anleggsperiode når GS4 brukes som anleggsvei til delområde A.
- Midlertidig trasé for gang- og sykkelvei GS2 inntil brukstillatelser i B1 og A3.
- Midlertidig løsning langs Billingstadsletta jf. tegning Y301 i veihefte datert 14.06.2017, inntil brukstillatelse i felt L. Midlertidig løsning inkluderer: Trafikksikker kryssing av Billingstadsletta, sørgående bussholdeplass, avkjørsel felt L og sykkelparkering.
- Midlertidig opparbeiding av kjørefelt i Bergerveien V1 og Halvard Torgersens vei V3 i anleggsperioden.
- Anlegg for teknisk infrastruktur.
- Dersom støykrav for uteoppholdsarealer iht. § 6.6.2 ikke er tilfredsstilt, kan det tillates etablert midlertidige uteoppholdsarealer andre steder i planområdet.
- Midlertidig arrondering og beplantning av arealer som ikke er utbygd, men som inngår i et utearealregnskap for ferdigstilt bebyggelse.
- Dersom brukstillatelse for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg gis sent om høsten eller om vinteren, kan beplantning utsettes til våren.
- Dersom leke- og uteoppholdsarealer iht. rekkefølgebestemmelser i §4 og kvalitetsprogram av 13.09.2017 må opparbeides midlertidig, skal dette så langt det er mulig gjøres med tilsvarende avstand og størrelse, og med god kvalitet. Ved etablering av midlertidige lekeplasser kan det tillates avvik fra plassering på plankartet og i kvalitetsprogram.
- Deler av uteoppholdsareal E2 kan brukes midlertidig som riggområde for delområdene C og D i anleggsperiode. Riggområdet skal legges til rivningstomter og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon og landskap, og tilbakeføres og opparbeides iht. godkjent utomhusplan.
- Deler av uteoppholdsareal B10 kan brukes midlertidig som atkomstvei til felt B1, inntil brukstillatelse i felt B2.

§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav

5.1 Rekkefølgebestemmelse vedrørende utredningskrav

I planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke gis igangsettingstillatelse før de utredningskrav som fremkommer i § 5 er ivaretatt. Krav som følger og defineres av de utredninger som skal gjennomføres iht. §5 skal gjelde som rekkefølgebestemmelser. I den grad de utredninger som forutsettes utført iht. §5 avdekker behov for å stille ytterligere rekkefølgekrav, skal kommunen fastlegge disse kravene.

5.2 Plankrav

Det stilles ikke krav til detaljreguleringsplaner innenfor planområdet.

5.3 Utrednings- og dokumentasjonskrav

5.3.1 Dokumentasjon av trafikkforhold

Ved søknad om rammetillatelse skal overordnet plan for bærekraftig mobilitet utarbeides. Planen skal synliggjøre mobilitet med mål om redusert transportbehov, samt tiltak som sikrer området et mobilitetstilbud som utgjør et konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil. Planen skal inkludere tilrettelegging for bil- og sykkeldeling samt andre nødvendige tiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet.

Ved enhver søknad om rammetillatelse innenfor området, kreves en oversikt over den samlete boligproduksjon (etablert bebyggelse + omsøkt bebyggelse).

Forut for behandling av rammetillatelse for boenhet nr. 1000 og boenhet nr. 1300 skal det gjennomføres en trafikktelling som gir informasjon om faktisk trafikkgenerering i planområdet.

Dersom ikke ny E18 med tilhørende lokalveisystem er på plass, skal det forut for behandling av rammetillatelse for bolig nr. 1000 utarbeides en ny trafikkanalyse for planområdet. Trafikktelling, jfr. punkt over, skal inngå i analysen.

5.3.2 Energiutredning
Ved søknad om rammetillatelse kreves en redegjørelse for energiforsyningen til delområdet. Energiutredningen skal synliggjøre for forventet energibruk til ulike formål, egenproduksjon av energi, eksternt tilført energi, klimagassberegninger i et livsløpsperspektiv samt analyse av livsløpskostnader. Tiltak for energiløsninger i området skal inngå i miljøoppfølgingsplaner for området.

5.3.3 Grunnforhold
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan tilstrekkelig stabilitet og setningsfare er ivaretatt. Ved behov gjennomføres supplerende grunnundersøkelser. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak. Slik dokumentasjon må også foreligge for midlertidige tiltak.

5.3.4 Forurenset grunn
TA 2553/2009, «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn», eller senere oppdateringer av denne, skal legges til grunn.

Ved mistanke om forurenset grunn i området, skal tiltakshaver klarlegge omfanget og betydningen av forurensningen. Ved forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse.

Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning i anleggsperioden.

5.3.5 Støyutredning
Støyberegning datert 09.11.2016, samt 24.04.2017 for boliger på østsiden av Billingstadsletta, kartlegger potensiell støyforurensning i planområdet på et overordnet nivå. Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning med støynivåer på fasader, lekeplasser, torg og utearealer, samt plan for støyskjerming og avbøtende tiltak. Plan for støyskjerming skal inkludere en estetisk vurdering av samlede støyskjermingstiltak med utforming, fargevalg og forhold til omgivelsene, samt refleksjonsstøy. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse.

5.3.6 Detaljert plan for teknisk infrastruktur
Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted i planområdet før det er utarbeidet en helhetlig, detaljert plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet. Planen skal være godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelser.

Planen skal inneholde faseplaner som viser hvordan teknisk infrastruktur skal løses ved etappevis utbygging. Planen skal også redegjøre for hvordan eksisterende og ny infrastruktur samvirker i de ulike fasene.

Planen skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til EL-forsyning (høyspent/lavspent), tele-/fibernett, avfallshåndtering, frisikt, parkering under bakken, vannforsyning, avløp, og håndtering av overvann inkludert flomveier for ekstremnedbørssituasjoner. Følgende funksjonskrav skal legges til grunn for utarbeiding og godkjenning av planen:

- Helhetlig opplegg for vann og avløp inkludert spillvannsledninger. Alt kommunalt nett skal løses med selvfall.
- Lokal overvannshåndtering, både takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal etableres flomveier for overvann i henhold til overordnet overvannsplan, datert 12.09.2017. Det skal være et godt samvirke mellom flomsikringstiltak og øvrige tiltak knytet til vann og avløp.

- Nytt distribusjonsnett for elforsyning med nye trafostasjoner og kabelanlegg herunder fiber i grunnen. Dette inkluderer eventuelt ny høyspentkabel til planområdet.
- Dokumentasjon av at hovedvannledning langs Halvard Torgersens vei og videre vestover ikke kommer til skade under utbygging av kryssende samferdselsinfrastruktur.
- Dokumentasjon og prinsipper for renovasjonsanlegg over/under bakken.

Teknisk plan for tiltak som berører Billingstadsletta skal godkjennes av Statens vegvesen.

5.3.7 Utomhusplan
Arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2, med unntak av V1-3 Bergerveien og Halvard Torgersens vei, kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan. Utomhusplaner skal være basert på overordnet illustrasjonsplan av 13.09.2017, kvalitetsprogram av 13.09.2017.

Utomhusplaner skal minimum vise; avgrensning av tiltaket, utforming for alt ubebygd areal inkludert bruk, materialbruk, overflate, møblering, skilting, gjerder, etc., belysning inkludert hensyn til lysforurensing mot leiligheter og elv, terreng med kotehøyder, støttemurer og skjæringer, utforming av gatetun, kjøreveier, gang- og sykkelanlegg, stier og gangbroer inkludert trafikksikre krysningspunkter, hastighetsdempende elementer, skråningsutslag, frisikt og siktforhold ved nedkjøringer til parkeringskjellere, eksisterende vegetasjon og ny beplantning, programmering og utforming av leke- og oppholdsarealer, lokalisering av kunstnerisk utsmykning, håndtering av overvann, innganger og adkomster, parkering for bil og sykkel, avfallspunkter, trafo, oppstillingsplasser for brannbil, og eventuelle lokale støy- og vindskjermingstiltak for oppholdssoner.

Der det skal etableres takterrasser skal utarbeides takplan som minimum skal vise soneinndeling, materialbruk, vegetasjon, møblering og belysning.

Gjennom snitt og plantegninger skal det redegjøres for tilknytning og overgang til tilstøtende arealer, herunder innganger til tilliggende bebyggelse og adkomster til tilliggende felt.

5.3.8 Overordnete utomhusplaner
Det kreves overordnet utomhusplan for:
- Strøksakse GB1 og GB5, i forbindelse med rammesøknad for delområde B
- Strøksakse GC1, i forbindelse med rammesøknad for delområde C
- Strøksakse GD1-2, i forbindelse med rammesøknad for felt D4-D8
- «Område 1» jf. vedlegg Områder for felles utomhusplan datert 25.08.2017, i forbindelse med rammesøknad for felt B1, B9, E1, A1 og A3.
- «Område 2» jf. vedlegg Områder for felles utomhusplan datert 25.08.2017, i forbindelse med rammesøknad for felt B6, B7, B8 og delområde L.
- «Område 3» jf. vedlegg Områder for felles utomhusplan datert 25.08.2017, i forbindelse med rammesøknad for felt C1, C2, D7 og D8.

Overordnete utomhusplaner skal minimum vise på et overordnet/prinsipielt nivå: avgrensning av tiltaket, terreng med kotehøyder, gang- og sykkelforbindelser og krysningspunkter, eksisterende vegetasjon og ny beplantning, plassering og tema for leke- og oppholdsarealer, håndtering av overvann, belysning, møblering, lokalisering av kunstnerisk utsmykning, adkomst, parkering for bil og sykkel, avfallspunkter, kjøreveier med frisikt og oppstillingsplasser for brannbil.

5.3.9 Dokumentasjon av miljømål
Som del av søknad om rammetillatelse for bebyggelse eller samferdselsanlegg, skal det dokumenteres hvordan planens miljømål iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017 skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess.

5.3.10 Skjøtselsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for felt tilliggende naturområder N1-5 og områder regulert til hensynssone landskap innen E1-2 og D9, skal det sendes inn en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan området skal skjøttes for best mulig ivaretakelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen må inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. Skjøtselsplanen må gjøres tilgjengelige for fremtidige beboere, slik at de blir aktive dokumenter på lik linje med øvrige vedtekter.

5.3.11 Plan for anleggsperioden

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden innenfor det aktuelle feltet. Planen må redegjøre for riggareal, massehåndtering inkl. gravemasser og areal for lagring av masser, sikring av kjøre- og gangadkomster til etablerte felt, sikring av myke trafikanter, natur, landskap og grønnstruktur, og midlertidige utearealer for eksisterende bebyggelse, støy, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode. Steinknusingsanlegg tillates ikke innenfor planområdet.

For felt/utbyggingsetapper som har behov for å bruke Halvard Torgersens vei som anleggsvei, skal planen inneholde avbøtende tiltak, for eksempel i form av begrensning på anleggstrafikk ved skoledagens begynnelse, skjerming av myke trafikanter og fartsreduserende tiltak.

5.3.12 Dokumentasjon parkering

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for parkeringskjeller som viser følgende:

- Lokalisering av sykkelparkering for beboere og gjester, samt servicefunksjoner og løsning for automatiske dører.
- Biloppstillingsplasser for beboere og gjester.
- Lokalisering av parkeringsplasser for delebiler og delesykler, samt nødvendig servicefunksjoner.

5.3.13 Redegjørelse for trafikksikkerhet

Ved søknad om rammetillatelse kreves redegjørelse for trafikksikker løsning for følgende områder:

- Alle fotgjengerkryssinger
- Midlertidige gang- og sykkelanlegg til skole, barnehage, leke- og møteplasser
- Nedkjøring til P-kjellere
- Torg og handelsområder
- Gatetun hvor kjøring tillates
- Parkeringsplasser i tilknytning til barnehagen
- Bussholdeplass på Billingstadsletta

Trafikksikkerhet skal vektlegges særskilt høyt ved krysningspunktene:

- Billingstadsletta ved GV2
- Bergerveien ved T1, Soltorget
- Halvard Torgersens vei ved Torstadåsen og V6, samt ved V5
- Bergerveien ved GS7 samt ved GC2

Redegjørelsen skal omhandle: trafikkbelastning, frisikt, renovasjonstrafikk og varelevering (kjøremønster og styring av leveransetidspunkt) mm. Siktkrav skal være iht. kommunal norm.

§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 Allmenn ferdsel

Samtlige deler av planområdet unntatt arealer angitt med formål bebyggelse og anlegg skal være åpne for allmenn ferdsel.

6.2 Fellesområder

Uteområder i gårdsrom og felles takterrasser skal være felles for beboere i det enkelte felt. Der ikke annet er spesifisert skal arealer merket f_ i plankartet være felles for de tilliggende feltene.

6.3 Anleggsperioden

6.3.1 Sikringstiltak

Det skal gjøres en risikovurdering av anleggsarbeidene med tanke på naturmiljøet. Risikovurdering skal foreligge ved søknad om igangsettelsestillatelse.

Det skal iverksettes tiltak for å sikre verdifulle naturarealer og objekter (naturtyper, trær, vassdrag, kantsoner), tiltak for å hindre avrenning, tilslamming og forurensning fra anleggsområdet til vassdraget samt opplegg for massehåndtering og –forflytting, spesielt med tanke på å unngå spredning av fremmede arter. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller elv, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

Det skal etableres en tiltaksplan for hva som skal gjøres dersom det oppstår fiskedød i elva i anleggsfasen. Det skal etableres rutiner for kontroll av elven for fiskedød, herunder klargjøring av hyppighet og rapporteringsansvar.

Gang- og kjøreadkomst til ferdigstilte felt skal sikres under utbygging av nye områder. Det skal gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.

6.4 Utforming

6.4.1 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram datert 13.09.2017 er retningsgivende for videre arbeid med miljø, herunder energi og mobilitetstilbud, samt utforming av bygninger og uteområder som gatetun, torg, lekeplasser og grønnstruktur.

6.4.2 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikums- og arbeidsbygninger og utearealer.

6.4.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal per boenhet er:

- 150 m^2 for rekkehus
- 50 m^2 for leiligheter i delområdene A og D
- 48 m^2 i delområde B
- 40 m^2 i delområde L
- 38 m^2 i delområde C

Krav til uteoppholdsareal skal være oppfylt innenfor delområdet i hvert byggetrinn. Dersom det ikke er tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor delområdet kan det tillates etablering av uteoppholdsarealer innenfor E2.

Det skal opparbeides et uteoppholdsareal på minimum 25 m^2 per boenhet, inklusive lekeplasser og nærmiljøanlegg.

Som minste uteoppholdsareal regnes fellesarealer og private uteplasser for boenheter på bakkeplan. Overbygde uteplasser på terreng kan regnes som uteoppholdsareal.

Brattere areal enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.

I delområde C, L og B8 kan takterrasser regnes som uteoppholdsareal dersom de er opparbeidet med god kvalitet. Dette gjelder:

- Felles takterrasser som er tilgjengelige for beboerne i feltet.
- Private parseller som kommer i tillegg til privat uteplass jf. 6.4.4. Det er en forutsetning at parsellen er utformet i sammenheng med tilliggende fellesarealer og med tanke på samtidig bruk og økt bruks- og opplevelsesverdi av fellesarealet.

Gatetun kan regnes som uteoppholdsareal, men med følgende unntak: Areal til sykkelparkering, bilparkering og avfallshåndtering på terreng skal ikke medregnes. Deler av gatetun GC2, GD1 og GD3 som belastes med daglig trafikk til parkeringskjellere kan ikke medregnes. Videre må det trekkes fra en 3 meter bred sykkelsone i gatetunene langs GB1, GB5, GC1 og GD1-GD2.

Strøkslekeplasser Lek 1 og Lek 2 inngår ikke i minste uteoppholdsareal.

6.4.4 Privat uteplass

Leiligheter skal ha private uteplasser/balkonger på minimum 6 m^2. Innglassede balkonger/ terrasser og private takterrasser kan medregnes i areal for privat uteplass.

6.4.5 Beplantning

Ved ny beplantning må det sikres at det ikke benyttes fremmede arter som kan spre seg inn i omgivende natur.

Parkeringstak skal stedvis prosjekteres for 50 cm jordlag for beplantning av busker og mindre trær. Ved rammesøknad skal det dokumenteres at vekstlaget er tilstrekkelig for valgt vegetasjonstype i henhold til godkjent utomhusplan.

6.4.6 Overvann
Åpen overvannshåndtering og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealer. Dersom overvann ledes til Neselva, må elveskråningen sikres mot erosjon i det aktuelle området.

Der lokal overvannshåndtering ikke kan håndteres innenfor delfeltet, skal det etableres feltoverskridende løsninger.

6.4.7 Belysning
Det skal etableres enhetlig belysning langs de to gjennomgående gang-/ sykkelforbindelsene i strøksaksene GB1 og GB5, GC1, GD1-2 og GS6.

Belysning av gangveier, broer, torg og parker langs Neselva skal gjøres på en måte som ivaretar hensynet til naturmangfoldet, med minst mulig lys rettet ned i elva.

6.4.8 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Parkeringsplasser, trafo, renovasjonsløsning, sykkelparkering, trapper, ramper og forstøtningsmurer kan etableres utenfor byggegrense. Balkonger og utstikkende bygningsdeler tillates 1 m utenfor byggegrensen. Minimum avstand mellom motstående balkonger skal være 12 meter.

Bebyggelse under terreng skal oppføres innenfor bestemmelsesområder for utforming #A1, #B1, #C1, #C2, #D1, #D2 og #L som vist på plankartet og i kvalitetsprogram datert 13.09.2017. Det kan etableres underjordiske forbindelser mellom parkeringsanleggene, utenfor bestemmelsesområdene.

Det kan etableres underjordisk energianlegg utenfor byggegrensene, så lenge dette ikke forringer grøntområder.

Øvrige bestemmelser for plassering av bygg er angitt under de enkelte delområdene.

6.4.9 Utforming av bygg og fasader
I utformingen av bebyggelsen skal det være variasjon mellom de ulike felt og delområder. Monotone fasadeuttrykk skal unngås. Det skal være tydelige variasjoner i valg av materialer og fargebruk, enten mellom byggene eller ved brudd i fasadene. Boliginnganger skal markeres på en tydelig måte.

Et flertall av balkongene skal være inntrukket eller på annen måte skjermet for innsyn på en eller flere sider.

Næringslokalene i første etasje i felt B7, B8 og D8 skal ha egen inngang mot torg T1 og T3, og det skal være utadvendte fasader mot torgene. Felt B7 kan også ha innganger og utadvendte fasader mot strøksakse GB5. Fasadene i felt L og B8 ut mot Billingstadsletta og torg T3/T4 skal utformes med vekt på estetiske kvaliteter. Boliginngangene ut mot Billingstadsletta skal markeres på en tydelig måte med glassfelt o.l.

Innkjøring/nedkjøring til P-anlegg skal ikke skje direkte fra torg T1-T4.

6.4.10 Tak
Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg og heisoppbygg, trapperom og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates takhager og konstruksjoner knyttet til solceller og solfangere og grønne tak innenfor byggehøyder angitt på plankartet dersom dette utføres på en dempet og lite iøynefallende måte.

6.4.11 Broer over Neselva
Gangbroer skal uformes som identitetsskapende elementer. Det skal legges opp til en høy standard med hensyn til utforming, funksjonalitet, materialbruk og belysning. Gangbroene i GV2 og GS6 skal dimensjoneres for brøytebiler og sneslynge/feiebil og ha en bredde på 3,5 m. Gangbroa i GV3 skal utformes som en enkel gangbro. Gangbroene skal ha lette konstruksjoner

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 (kortside), A2, N5, A1, P1, GS7 og D1.

6.4.13 Renovasjonsanlegg
Avfallspunkter kan bestå av nedgravde beholdere.

6.4.14 Trafo
Trafoer skal plasseres innenfor formål for bebyggelse og anlegg. Dersom trafoer er frittliggende skal de behandles som en del av uteområdenes helhetlige utforming.

6.5 Parkering

6.5.1 Parkeringskrav
Parkeringskravet angir maksimumstall for bilparkering og minimumstall for sykkelparkering, samt krav vedrørende plassering og opparbeiding av disse. Det skal innpasses plasser til delebiler som kan være allment tilgjengelig.

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Bolig	3-roms og større	Maks: 1,2 inkl. 0,2 gjeste-plasser	Min: 2 plasser. 25 % av plassene skal ha takoverbygg. 10 % av plassene skal ligge på terreng i tilknytning til inngang. Sykkelparkering på terreng skal innpasses i tilknytning til innganger, kantsoner og sentrale gang-forbindelser. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	Beboerparkering skal skje i p-kjeller. Gjesteplasser kan skje i p-kjeller eller på terreng. 5 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede. Det skal tilrettelegges for elbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
Bolig	1-2 roms	Maks: 0,5	Min: 2 plasser 25 % av plassene skal ha takoverbygg. For 1-2 roms kan 1 plass avsettes i sportsbod, hvis denne er min. 5 m2. For øvrig retningslinjer som over.	Beboerparkering skal skje i p-kjeller. Gjesteplasser kan skje i p-kjeller eller på terreng. 5 % av p- plassene reserveres forflytningshemmede Det skal tilrettelegges for elbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
Bolig	Rekkehus	Maks 1,7 inkl. 0,2 gjesteplasse r	Min: 2 plasser 25 % av plassene skal ha takoverbygg. Øvrige retningslinjer som for 3-roms leiligheter og større.	
Kontor (sambruk)	100 m^2 BRA	Maks: 1	Min: Sykkelparkering for minst 50% av antall ansatte i p-kjeller. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall vurderes.	Bilparkering for besøkende er inkludert i normen. Normen åpner for bilpool-ordning. Det skal tilrettelegges for elbil, andel vurderes.
Torg			Antall sykkelparkeringsplasser vurderes ved søknad om rammetillatelse. Antallet kan inngå i sykkelparkering for forretning, bevertning og offentlig/privat tjenesteyting.	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 m2, lokalisert i umiddelbar nærhet til hovedinngang. Kan inngå i sykkelparkering for torg, plasser og urbane parkarealer.	5 % av plassene reserveres forflytningshemmede.
Offentlig/ privat tjeneste-yting (sambruk)	50 m^2 BRA	Maks: 1	Plass til sykler for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall fastsettes ved søknad om rammetillatelse.	
Barnehage	Per barn, inkl. ansatt-parkering	Maks: 0,2	Plass til sykler for ansatte og besøkende etableres ved hovedinngang eller i eget sykkelrom med direkte adkomst fra vei. Antall fastsettes ved søknad om rammetillatelse.	

6.5.2 Kjøreadkomst
Kjøreadkomster til parkeringskjellere fra offentlig vei er angitt med pil på plankartet. Kjøreadkomster til parkeringskjellere fra gatetun skal plasseres nærmest mulig offentlige veier. Utformingen skal sikre god lesbarhet og lav hastighet for både kjørende, fotgjengere og syklister.

6.5.3 Parkering på terreng
Det tillates anlagt parkeringsplasser på terreng innenfor parkering P1, og enkelte felt og gatetun jf. illustrasjonsplan datert 13.09.2017. Det vises til bestemmelser for de enkelte formål og felt.

50 % av sykkelparkeringsplassene på terreng til nærsenterfunksjonene i felt B7, B8 og L, buss-holdeplassen langs Billingstadsletta, til forretning og bevertning i felt D8 samt i tilknytning til møteplasser på strøksaksene, skal være under tak.

6.6 Støy og luftkvalitet
Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet.

6.6.1 Boliger
Støynivået skal ikke overstige grenseverdier angitt i tabell 3 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

Alle boenheter skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB på privat uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk.

I B8 og L, samt fasader vendt mot Halvard Torgersens vei, torg T3 og Bergerveien, kan det tillates høyere støynivå enn 55 dB utenfor rom med støyfølsom bruk hvis følgende avbøtende tiltak oppfylles:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Minimum 1 soverom skal vende mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon. Soverom på støyutsatt side skal i tillegg ha mulighet for forsert ventilasjon.
- Vinduer mot soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal ikke overstige krav definert i TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.3.5. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse.

6.6.2 Uteoppholdsarealer og lekeplasser
Uteoppholdsarealer inkl. torg, parker og lekeplasser skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB. Uteoppholdsarealer på torg i nærsenterområdet T3 og T4, samt uteoppholdsområder E2 og D9, tillates etablert i gul støysone. Det skal tilstrebes at oppholdssoner innenfor feltene får lavere støynivå enn Lden 55 dB.

6.6.3 Refleksjonsstøy
I B8 og L skal fasadeutforming og materiale i fasade mot Billingstadsletta ivareta hensyn til refleksjonsstøy.

6.6.4 Luftkvalitet
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet. I rød sone tillates ikke boliger eller andre formål som er følsomme for luftforurensning.

Ved etablering av formål som er følsomme for luftforurensning i gul sone kreves følgende avbøtende tiltak: Ventilasjonsanlegg skal plasseres med inntak vendt bort fra veitrafikk og andre potensielle utslippskilder. Inntak av ventilasjonsluft skal utstyres med partikkelfilter.

6.7 Energi
Bebyggelsen skal tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme iht. krav i KDP for Holmen-Slependen. Dersom det fastsettes nye standarder i plan- og bygningsloven eller forskrift som gir bedre miljøeffekt enn kravene i KDP for Holmen-Slependen, skal disse legges til grunn for området.

6.8 Kulturminner
Kulturminnene med id. 170527 og 1711108 som er markert som bestemmelsesområde RpBO 1 og RpBO 2 i plankartet kan fjernes uten at det foretas arkeologiske undersøkelser.

§ 7 Bebyggelse og anlegg

7.1 Boligområdene
7.1.1 Grad av utnytting
Innen områdene er grad av utnytting angitt i bestemmelsene for det enkelte felt med maksimum bruksareal = m^2 BRA (leiligheter/næringsformål) eller maksimum bebygget areal = m^2 BYA (rekkehus).

Areal under og delvis under terreng til parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom regnes ikke med i BRA. Sykkelparkeringsplasser under tak regnes ikke med i BRA. Det skal ikke regnes teoretiske plan for høye innvendige rom.

Åpent overbygd areal på private balkonger skal ikke regnes som bruksareal. Deler av overbygde eller utkragede svalganger som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen over, legges til bruksarealet.

7.1.2 Høyder
Bebyggelsens maks høyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet.

Heissjakt og trappehus og tekniske rom må oppføres innenfor maks høyde. Øverste tak begrenses til 20 % av underliggende etasje, dersom ikke unntak er oppgitt for det enkelte byggefelt. Tekniske kanaler er unntatt fra 20 %-regelen.

7.1.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Leilighetsstørrelsene for blokkbebyggelse innenfor hvert delområde (A, B, C, D og L) skal fordeles på følgende måte:
- Minimum 20 % av leilighetene skal være 30-50 m^2
- Minimum 20 % av leilighetene skal være over 80 m^2.

- Minimum 10 % av leilighetene skal være over 80 m^2 med privat uteplass på bakkeplan, eller være over 100 m^2.

Innenfor hvert felt tillates avvik så lenge delområdet samlet sett overholder fastsatt norm.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Det kan gjøres unntak for enkelte mindre leiligheter innenfor delområde C, D og felt B8 og B6.

7.1.4 Utforming av uteoppholdsarealer
Uteoppholdsarealene skal utformes med sikte på variert bruk og opphold for alle aldersgrupper og ulike ferdighetsnivå. Innenfor hvert delområde skal det etableres lekeplasser og nærmiljøanlegg rettet mot barn og voksne.

Lekeplassene skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte, med tematisk variasjon i innhold/program, og med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Plassering av lekeområder skal tillegges stor vekt med hensyn til skjerming fra støy, tilgjengelighet, samt sol/klima. Nærlekeplasser skal tilpasses både små og store barn.

Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager.

7.1.5 Delområde A

Grad av utnytting og arealbruk
Felt A1 - rekkehus
Maks BYA = 3.300 m^2

Felt A2 - rekkehus
Maks BYA = 600 m^2

Felt A3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 11.900 m^2

Dersom bebyggelse inkludert balkonger legges mindre enn 4 m fra eiendomsgrense må det innhentes samtykke fra grunneier av felt B1.

Uteopphold
Det skal etableres inngangslekeplasser på til sammen minimum 880 m^2 innenfor felt A1, 575 m^2 innenfor felt A2, og 945 m^2 innenfor felt A3.

Det skal etableres en 1 m bred gruset sti langs jordekanten vest i delområde A.

Lek 1 – Uteopphold
Innenfor feltet skal det opparbeides en strøkslekeplass for lek og opphold tilpasset større barn, ungdom og voksne på minimum 1100 m^2. Arealet skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Områdets funksjon som avslutning av strøksaksen GB1 og GB5 skal markeres gjennom elementer som beplantning, belysning og møblering. Det skal opparbeides en gangforbindelse med fast brøytbart dekke og belysning gjennom området som forbindelse mellom strøksakse GB1, fotgjengerkryssing over Bergerveien V1 og gang- og sykkelvei GS7. Området skal opparbeides med vanngjennomtrengelige flater slik at det fungerer for fordrøyning av overvann.

A4– Uteoppholdsareal
Områdene kan tilrettelegges for lek og rekreasjon. Krattskog kan tynnes for å gjøre områdene mer tilgjengelige. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner. Ved behov kan terrenget tilpasses noe for å legge til rette for skiløype.

7.1.6 Delområde B

Grad av utnytting og arealbruk
Felt B1 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 8.890 m^2
Dersom bebyggelse inkludert balkonger legges mindre enn 4 m fra eiendomsgrense må det innhentes samtykke fra grunneier av felt A3.

Felt B2 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 9.660 m^2

Felt B3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 9.200 m^2

Felt B4 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.060 m^2
Felt B4 skal ha tilgang til felles lekeplass og felles utearealer innenfor felt B2.

Felt B5 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.260 m^2
Felt B5 skal ha tilgang til felles lekeplass og felles utearealer innenfor felt B3.

Felt B6 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 4.420 m^2
Felt B6 og B7 skal ha felles uteareal og lekeplass.

Felt B7 - bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Maks BRA= 7.120 m^2 BRA, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 550 m^2. Varelevering skal skje via torg T3.

Felt B8 – bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Maksimum BRA = 3.590 m^2 BRA, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 1.200 m^2. Varelevering skal skje via torg T3.

I felt B7 eller B8 skal det legges til rette for lokale for minigjenbruksstasjon.

Felt B9 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 5.980 m^2

<u>Uteoppholdsareal</u>
Det skal etableres én inngangslekeplass på minimum 150 m^2 per gårdsrom i felt B1, B2, B3 og B6, og på tak over 1.etg. i felt B8. Det skal etableres én inngangslekeplass på minimum 25 m^2 i gårdsrom i felt B9.

Det skal etableres en nærlekeplass på til sammen minimum 210 m^2 innenfor felt B6 og B7.

Lek 2 – Uteoppholdsareal
Innenfor Lek 2 skal det etableres en strøkslekeplass på minimum 1060 m^2, med ballbane på 15 x 30 m og ballbinge på 8 x 16 m. Ballbanen skal opparbeides med kunstgress eller annet mykt dekke. Det kan etableres et høyt ballnett eller gjerde i banens randsone mot tilliggende bebyggelse. Det skal legges til rette for opphold i tilknytning til ballbanene, inkludert mulighet til å sitte under tak. Arealet skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Det tillates etablert avfallspunkt vest i Lek 2.

B11 – Uteoppholdsareal
Arealet skal opparbeides for opphold og fysisk aktivitet i tilknytning til ballbanene i uteoppholdsareal Lek 2.

B10 – Uteoppholdsareal
Arealet kan tilrettelegges for lek og rekreasjon. Krattskog kan tynnes noe for å gjøre arealet mer tilgjengelig, men naturlig terreng og store trær skal bevares. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner. Deler uten vegetasjon skal opparbeides som en del av landskapet og tilsåes med stedegne planter.

<u>Utforming</u>
Det skal etableres åpninger i bebyggelsen mot gatetun i tråd prinsippene for bebyggelsen som fremgår av illustrasjonsplanen datert 13.09.2017. Åpningene skal være minimum 6 m brede. Det skal tilrettelegges for gangpassasjer gjennom feltene.

Bebyggelsen skal ha en maks. lengde på 55 meter mot gatetun GB2, GB3 og GB4. I overgangen mellom gatetun GB2, GB3 og GB4 og boliger øst for gatetunene skal det opparbeides små forhager.

I bebyggelse med langside på vestre side av gatetun GB2, GB3 og GB4 skal 50% av alle boenheter på bakkeplan ha direkte innganger fra gatetunene. Der høydeforskjellen mellom gatetunene og inngangene gjør at ivaretakelse av krav til tilgjengelig boenhet gir dårlige funksjonelle og/eller estetiske løsninger, kan dette kravet fravikes.

7.1.7 Delområde C

Grad av utnytting og arealbruk

Felt C1 – Blokkbebyggelse
Maks BRA = 17.680 m^2

Felt C2 - Blokkbebyggelse
Maks BRA = 14.570 m^2

Uteoppholdsareal
Det skal etableres inngangslekeplasser på til sammen minimum 715 m^2 innenfor felt C1 og 1.345 m^2 innenfor felt C2.

Utforming
Det skal etableres åpninger i bebyggelsen mot Bergerveien V1 og gatetun GC1-4 i tråd med prinsippene for utforming av bebyggelsen som fremgår av illustrasjonsplanen datert 13.09.2017. Åpningene skal være minimum 5 m brede. Det skal tilrettelegges for gangpassasjer gjennom feltene. I overgangen mellom gatetun GC1 og boliger øst for gatetunene skal det opparbeides små forhager innenfor byggegrensene. Bebyggelsen skal ha en maks. lengde på 50 meter mot GC1.

I bebyggelse med langside på vestre side av gatetun GC1 skal 50% av alle boenheter på bakkeplan ha direkte innganger fra gatetunet.

7.1.8 Delområde D

Grad av utnytting og arealbruk
Felt D1 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 3.640 m^2

Felt D2 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 4.160 m^2
Bebyggelsen i D2 kan bygges sammen med bebyggelsen i felt D3 over gatetun GD5 fra 3 etg. og opp.

Felt D3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 1.600 m^2
Bebyggelsen i D3 kan bygges sammen med bebyggelsen i felt D2 over gatetun GD5 fra 3. etg. og opp.

Felt D4 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 7.860 m^2

Felt D5 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 8.470 m^2

Felt D6 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 5.660 m^2

Felt D7 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.760 m^2

Felt D8 – bolig, forretning og bevertning
Maks BRA = 2.750 m^2, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 350 m^2.

Uteoppholdsareal
Det skal etableres inngangs- og nærlekeplasser på til sammen minimum 800 m^2 innenfor felt D2, 700 m^2 innenfor felt D3, 1.700 m^2 innenfor felt D4 og 1.100 m^2 innenfor felt D5.

Det skal etableres en 1 m bred gruset sti langs felt D1 mot jordekanten.

D9 – Uteoppholdsareal
Området skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Området kan tilrettelegges for frilek og rekreasjon, men naturlig terreng og store trær skal bevares, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. All eksisterende bebyggelse skal rives. Rivningstomter skal opparbeides som en del av landskapet og tilsåes med stedegne planter. Landskapet kan kultiveres gradvis ned mot torg T1. Møblering og møteplasser utformes på en helhetlig måte i sammenheng med torg T1.

Utforming
Det skal tilrettelegges for gangpassasjer gjennom feltene. Minimum 50% av alle boenheter på bakkeplan skal ha direkte innganger fra gatetun med privat forhage.

7.1.9 E2 – Uteoppholdsareal
Området skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Området kan tilrettelegges for frilek og rekreasjon, men naturlig terreng og store trær skal bevares, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. All eksisterende bebyggelse skal rives. Rivningstomter kan brukes for installasjoner for idrett og fysisk aktivitet. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner. Det skal etableres gapahuk med bålplass et sted på kollen. Det skal etableres en sti gjennom området som gir forbindelse mellom barnehageområde E1 og torg T1/strøksakse GD1.

7.2 Offentlig/privat tjenesteyting

7.2.1 E1 – barnehage
Maks BRA = 1800 m^2

I E1 skal det etableres en 5 avdelings barnehage, og mulighet for utvidelse til inntil 10 avdelinger, jfr. § 4.2 rekkefølgekrav. Naturlig terreng og store trær skal bevares på store deler av området, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. Det tillates etablert en utescene med amfi i terrenget. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengetid. Det skal etableres en sti gjennom området som gir forbindelse fra GS2 ved Bergerveien og uteoppholdsareal E2.

Parkering til barnehagen kan skje innen P1. Varelevering til barnehagen kan skje via gang- og sykkelvei GS7. Varelevering skal ikke skje på tidspunkt som kommer i konflikt med henting og levering av barn.

Bebyggelse skal tilpasses terreng og eksisterende vegetasjon. Utearealene skal planlegges med tanke på å gi barna gode uteoppholdsarealer. Utearealene skal opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Barnehagens uteareal skal primært plasseres på barnehagens solside, med gode solforhold.

Det kan etableres energianlegg utenfor byggegrensene i skråningen mot Bergerveien V1, vis-a-vis gang- og sykkelvei GS2. Tiltaket forutsetter at anlegget utformes med høy kvalitet og som et fondmotiv med glassfasade mot gang- og sykkelveien. Anlegget må innordne seg landskapet og utformes i sammenheng med skråning/støttemur mot veien. Taket skal kunne brukes som del av barnehagens uteområde.

7.3 Kombinert bebyggelse og anlegg

7.3.1 Delområde L – Bolig, forretning, kontor og privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Det tillates forretning og privat og offentlig service for betjening av nærområdet. Maksimum BRA = 4.610 m^2 BRA hvorav maks BRA forretning og bevertning = 1.500 m^2. Det tillates uteservering på tak over 1 etg.

Avkjørsel fra Billingstadsletta skal etableres som markert med pil på plankartet. Det tillates etablert parkeringsplasser på terreng, parkeringskjeller og avfallspunkter utenfor byggegrensen mot Billingstadsletta, samt nedkjøring til parkeringskjeller inntil formålsgrense i nord. Varelevering og renovasjon skal baseres på 12 m lastebil.

Uteoppholdsareal
Tak over 1. etg skal opparbeides med god kvalitet og være tilgjengelige for beboerne. Det skal etableres én inngangslekeplass på minimum 150 m^2 på tak over 1.etg.

Utforming
Næringslokalene i første etasje skal ha aktive og utadvendte fasader som vender mot torg. Forretning skal ha inngang på sørfasaden. Inngangssonen i forretningen skal annonseres mot Billingstadsletta med vindu, utstikk eller lignende.

Fasadene ut mot Billingstadsletta skal utformes med vekt på estetiske kvaliteter. Boliginngangene ut mot Billingstadsletta skal markeres på en tydelig måte.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Overordnede krav

Ved opparbeidelse av offentlig samferdselsanlegg skal vei- og gatenormal, retningslinje for veibygging og veibelysningsnorm for Asker kommune legges til grunn.

Statens vegvesens veinormaler skal legges til grunn for utforming av tiltak langs og på Billingstadsletta. Ved søknad om rammetillatelse skal detaljplan for opparbeidelse av bussholdeplasser og fotgjengerkryssing inngå. Planen skal utarbeides i henhold til Vegvesenets håndbøker N100 og R700 og godkjennes av Statens vegvesen før kommunen gir igangsettingstillatelse til veianlegget.

8.2 Samferdselsanlegg

Fotgjengere og syklister skal gis en tydelig prioritet i trafikkbildet. Generelt gjelder at sykkelvei med fortau skal føres forbi alle avkjøringer, med langsgående kantstein. Der sykkelvei med fortau krysser atkomstveier/gatetun og innkjøringer til parkeringskjellere, skal utformingen sikre god lesbarhet og lav hastighet for både bil- og sykkeltrafikk.

8.2.1 Vei

V1, V2 og V3 – Bergerveien og Halvard Torgersens vei
Arealene reguleres til offentlig vei. Veienes utforming skal baseres på lav fartsgrense, maks 30 km/t.

Der V1 med gang- og sykkelanlegg krysser Neselva skal broløsning få en estetisk oppgradering iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017, utformet som en del av park GP1 og GP2.

Strøksakse GC1/GD1 skal videreføres over V1, Bergerveien, som opphøyet areal med samme belegg som i strøksakse og torgene T1/T2. Utforming må ivareta trafikksikker kryssing av V1, gang- og sykkeltrafikk langs V1, samt ferdsel på torgene og til sti i uteoppholdsareal E2. God belysning skal vektlegges.

Ved nedkjøring til parkeringskjellere stilles særlige krav til trafikksikkerhet og siktforhold, blant annet skal fysisk skille og fartsreduserende tiltak vurderes. Det skal etableres 5 meter biloppstillingslengde på terrengnivå for å sikre god sikt til myke trafikanter.

Langs felt E1 skal terrenginngrep i kollen reduseres i størst mulig grad. Støttemur skal utføres i naturstein, og kan kombineres med naturlig skråning.

Utforming av krysningspunkt mellom Lek 1 og gang- og sykkelvei GS7 skal sikre god lesbarhet og lav hastighet, f.eks. som opphøyet felt med belegg som gir fartsreduksjon. God belysning skal vektlegges.

Fotgjengeroverganger i V3, Halvard Torgersens vei, nær Torstadåsen og Nesbru videregående skal etableres som opphøyet felt med belegg som gir fartsreduksjon. Det skal synliggjøres at fotgjengere gis tydelig prioritet. Belegg i torg T3 skal vurderes videreført ut i Halvard Torgersens vei.

V4 – Billingstadsletta

Arealet er avsatt til offentlig vei. Det skal etableres et bredt opphøyet fotgjengerfelt i forlengelsen av GV2, med belegg som gir fartsreduksjon. Fotgjengere skal gis tydelig prioritet.

Der avkjørsel krysser fortau eller gang- og sykkelvei, skal både fortau og avkjørsel markeres på en måte gir god lesbarhet og lav hastighet for både bilister, fotgjengere og syklister, f.eks. med annen materialbruk, kanter og/eller oppmerking. Ved bred avkjørsel skal midtdeler etableres.

Eksisterende gang- og sykkelvei i nord må optimaliseres for å oppnå bedre linjeføring og forbedret sikt der gang- og sykkelvei krysser avkjørsel til delområde L. Tilpasningstiltak kan tillates utenfor planområdet. Dokumentasjonskrav for optimalisert løsning skal følge byggesøknad og forelegges Statens vegvesen.

VA1, V5 og V6
Innenfor VA1, V5 og V6 kan det etableres nedkjøring til parkeringskjeller.

V6 med fortau skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

8.2.2 Sykkelvei med fortau
Langs veiene V1, V2 og V3 skal det etableres offentlig sykkelvei med fortau i samlet bredde som angitt på plankartet. Sykkelvei og fortau skal merkes med piktogrammer i asfalten.

8.2.3 Gang-/sykkelvei
GS1-5
Offentlige gang- sykkelveier skal merkes med piktogrammer i asfalten.

GS2
Offentlig gang- og sykkelvei som skal opparbeides gjennom gatetun for boliger i felt A3 og B1, bredde 4 meter og 1 meter driftsareal fritt for inventar. Gang- og sykkelveien går gjennom gatetun, og skal ivareta både gjennomgangstrafikk, opphold og kryssende gangtrafikk, jfr. kvalitetsprogram av 13.09.2017. Kryssende gangtraseer skal etableres med belegg som gir fartsreduksjon.

GS3 og GS4
Offentlig gang- og sykkelveier som skal opparbeides mest mulig skånsomt i terrenget, og så langt det lar seg gjøre være universelt utformet med en stigning på maks.1:12. Avvik fra regulert trasé kan tillates dersom terrenghensyn, krav til universell utforming, beliggenhet av hovedvannledning eller trasé for skiløype tilsier det. Mindre avvik fra regulert bredde på 6 m kan aksepteres dersom dette medfører uheldige terrenginngrep.

GS6
Gangbro over Neselva som skal opparbeides iht. § 6.4.11 Broer over Neselva. Broa skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

GS7
Gang- og sykkelvei som skal fungere til både atkomst og varelevering til barnehagen. Veien skal opparbeides mest mulig skånsomt i terrenget, og så langt det lar seg gjøre være universelt utformet med en stigning på maks 1:20 fra Bergerveien V1 og maks 1:12 fra gatetun GD4. Varelevering og renovasjon skal baseres på 12 m lastebil. Gang- og sykkelveien skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

8.2.4 Gangvei
GV1 langs Neselva
Offentlig gangvei som skal opprettholdes med eksisterende standard, og med trasé som vist på plankartet.

GV2
Offentlig gangvei skal opparbeides gjennom nærsenterområdet T4 og delområde L, og som gangbro over Neselva, jf. § 6.4.11 Broer over Neselva. Gangveiens utforming skal ivareta både atkomst/opphold i nærsenterområdet og gjennomgangstrafikk av gående og syklende på en trafikksikker måte. Gangveien skal ha kjørbar bredde på 4 m, 1 m fri bredde uten inventar på hver side, og hastighetsdempende markering av kryssende gangtraseer med annet belegg.

GV3

Gangbro over Neselva som skal opparbeides iht. § 6.4.11 Broer over Neselva. Broa skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

GV4
Endelig plassering av gangvei kan avklares ved innsending av utomhusplan.

8.2.5 Gatetun
Gatetunene skal være felles for tilliggende boligfelt og tilgjengelige for allmennheten. Gjennom gatetunene skal det etableres et areal i fri bredde på minimum 3,5 m for kjørende, syklende og gående. Det skal etableres møteplasser i tilknytning til felles inngangspartier. Det tillates etablert avfallspunkt, sykkelparkering og annen fast møblering. Møblering, beplantning o.l. skal fungere som hastighetsdempende tiltak.

Det kan innpasses maksimum 8 gjesteparkeringsplasser på terreng innenfor gatetun GB2, 4 innenfor GB3, 7 innenfor GB4, 15 innenfor GD3, og 10 innenfor GD4.

Innenfor gatetun GD1, GD3 og GC2 kan det etableres nedkjøring til parkeringskjeller.

Gatetun GD5 kan overbygges fra 3 etg.

Strøksaksene GB1, GB5, GC1 og GD1-2
Strøksaksene skal være felles for hele planområdet og tilgjengelige for allmennheten. De skal gis et helhetlig og samlende uttrykk gjennom valg av gatebelegg, møblering, vegetasjon og belysning. Valgte elementer skal bidra til å bygge opp under strøksaksenes sammenbindende og sentrale funksjon gjennom området. Valg av beplantning skal gjøres med utgangspunkt i en vurdering av sol- og skyggeforhold, vindforhold, skjøtselsbehov, siktforhold og øvrig møblering. Møblering, beplantning o.l. skal gjøres som hastighetsdempende tiltak. Strøksaksene skal ha et enhetlig dekkemateriale og planlegges helhetlig som et sammenhengende aktivitetsområde.

Det skal etableres nærmiljøanlegg og nærlekeplasser på til sammen minimum 1130 m^2 innenfor strøksakse GB1 og GB5. Lekeplasser skal etableres innenfor avgrensede soner i gatetunene. Konkret plassering og utforming av lekeplassene må ta utgangspunkt i en helhetlig vurdering av sol/skygge, støyforhold og trafikksikkerhet. Lekeplassene/nærmiljøanleggene innenfor formålsavgrensningen må ikke være til hinder for gående og syklende. Lekeplasser og aktivitetsområder skal opparbeides med høy materialkvalitet, detaljering og utførelse.

Det tillates uteservering på GB5 i tilknytning til B7.

8.2.6 Torg
Torgene T1-T4 skal være felles for hele planområdet og tilgjengelige for allmennheten.

Torg T1 og T2 utformes på en helhetlig måte og slik at de henger sammen på tvers av Bergerveien V1, og med GD1. Det markeres tydelig gjennom bruk av belegg at avkjøring til delområde D fra Bergerveien skjer innenfor GD1 og ikke over T1. Torg T1 skal tilrettelegges som møteplass med møblering og beplantning. Det tillates uteservering på torget. Det kan innpasses sykkelparkering.

Torg T3 og T4 utformes på en helhetlig måte og slik at nærsenteret knyttes sammen på tvers av Neselva. Torgene skal tilrettelegges som møteplass med møblering, det tillates uteservering. Det skal innpasses sykkelparkering. Det kan innpasses maksimum 4 kundeparkeringsplasser på terreng for B7 og B8 innenfor torg T3. Torget kan trappes ned mot Neselva fra begge sider, med trapper som øker tilgjengeligheten til elva. Vannkanten skal ikke opparbeides, og det skal beholdes en sammenhengende stripe på minst 0,5 m kantvegetasjon nærmest elva på minimum én side.

8.2.7 Parkeringsplasser
Innenfor parkeringsplass P1 skal det opparbeides parkeringsplasser som betjener både barnehagen og gjester til delområde A. Feltet skal opparbeides med belysning, og fast brøytbart dekke som brytes opp med innslag av grønt og trær mot boligområdet.

8.2.8 Annen veigrunn grøntareal
Annen veigrunn grøntareal skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017.

8.2.9 Renovasjonsanlegg

Innenfor området skal det etableres felles renovasjonsanlegg (nedgravd løsning) for boligene innenfor felt D8 (Hus O). Det skal brukes armert gressplen for minimum 50% av arealene som ikke utgjør selve avfallsbeholdere. Det skal etableres grønn skjerming mot renovasjonsarealet. Området skal etableres som felleseiendom ved at den enkelt parsell/bolig gis hjemmel til området samtidig med seksjonering/opprettelse av ny grunneiendom og før brukstillatelse kan gis.

§ 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 tiltakskal 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).

0220 2011101

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 29. januar 2013 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-15.

Asker kommune, 12. februar 2013
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR HOLMEN-SLEPENDEN OMRÅDET

Plankart datert 01.11.2012.
Bestemmelser datert 04.01.2013.

Bestemmelse §18 er endret i henhold til kommunestyrets vedtak av 29. januar 2013.

Plankart sist endret 29.01.2013 som følge av kommunestyrets endring av § 18 i regulereringsbestemmelsene.

(Jfr. plan- og bygningslovens §§ 11-9 og 11-10)

Juridisk bindende bestemmelser hjemlet i plandelen til plan – og bygningsloven av 27. juni 2008 er skrevet med uthevet skrift. Øvrig tekst er å betrakte som retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommunedelplanen.

§1 Planens formål 2
§ 2 Kommuneplan 2007- 2020 2
§ 3 Plankrav 3
§ 4 Rekkefølgekrav 3
§ 5 Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder 5
§ 6 Byggegrenser mot offentlig vei 9
§ 7 Krav til bokvalitet i boligområdene 9
§ 8 Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder 11
§ 9 Parkering 11
§ 10 Energiforsyning 11
§ 11 Støy og luftkvalitet 12
§ 12 Overvannshåndtering og flomsikring 12
§ 13 Massehåndtering og massebalanse 13
§ 14 Estetikk 13
§ 15 Universell utforming 13
§ 16 Idrettsanlegg 13
§ 17 Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø 13
§ 18 Strand og sjøområder 14
§ 19 Offentlig formål 14
§ 20 Bruk av utbyggingsavtaler 14

§1 Planens formål

Hensikt og visjon for utviklingen av Holmen - Slependenområdet

- Holmen – en attraktiv møteplass
- Boligområdene er gode å bo i for alle
- Næringslivet har utviklingsmuligheter
- Transportsystemet er miljøvennlig
- Grønnstrukturen er sammenhengende
- Strandsonen er tilgjengelig

Planen skal legge til rette for en langsiktig utvikling av Holmen - Slependenområdet i Asker i tråd med rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging samt kommuneplanens langsiktige areal- og transportstrategi. Planen skal medvirke til mer miljøvennlig transport, tilpasset nasjonale krav om redusert utslipp. Lokalisering av bussknutepunkt innenfor planområdet skal vurderes i forbindelse med regulering.

Ny bebyggelse skal oppføres med utnyttelse basert på CO2 nøytrale og energigjerrige løsninger.

Holmen skal utvikles som lokalsenter for befolkningen i de nordøstre deler av Asker. Senteret skal ha et rikt utvalg av butikker med et samlet forretningsareal tilpasset stedets størrelse, funksjon og handelsomland, jamfør blant annet rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre og Akershus' fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur.

Billingstad, Nesbru og Holmen skal utvikles som attraktive boligområder med høyere tetthet og god bokvalitet.

Fremtidig næringsutvikling for kontor skal konsentreres ved kollektivknutepunkt innenfor gangavstand 800 meter langs Billingstadsletta øst og ved Holmenkrysset og Slependkrysset.

På tomtene i nær tilknytning til Slependkrysset og Holmenkrysset, åpnes det for etablering av plasskrevende varehandel.

Holmen - Slependenområdets identitet og særpreg skal utvikles videre med særlig vekt på trygghet, sammenhengende grønnstruktur og lett tilgang til strandområdene og Marka.

§ 2 Kommuneplan 2007- 2020

Innenfor formål landbruks-, natur- og friluftsområde samt bebyggelse og anlegg i nåværende boligbebyggelse skal de utfyllende retningslinjene, føringene og bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2007 – 2020 med tilhørende fortettingskart, vedtatt av Asker kommunestyre 12. juni 2007, legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 3 Plankrav

Innenfor planområdet kan arbeid og tiltak, som nevnt i pbl. § 20-1, dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.
Søknad om anlegg og tiltak som er i henhold til vedtatte reguleringsplaner, i samsvar med kommunedelplanens retningslinjer, føringer og bestemmelser samt ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen, er imidlertid tillatt.

Private reguleringsplanforslag skal utarbeides i tråd med Asker kommunes til enhver tid gjeldende planpakke.

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Teknisk infrastruktur

Utbygging av de enkelte felt kan ikke skje før det er dokumentert at det er kapasitet på hovedledningsnettet for vann, avløp og elektrisitetsforsyning.

Det kan være behov for omlegging og oppdimensjonering av hovedledningsanlegg for vann og avløp og hovednett for elektrisitetsforsyning, herunder bygging av nye pumpe- og trafostasjoner. Behovet for slike tiltak skal være avklart før regulering av det enkelte felt.

§ 4.2 Transportsystem og torg

§ 4.2.1 E18

Utvidelse av dagens E18 medfører at veianlegget defineres som nyanlegg. Dette utløser krav til støyskjerming og luftkvalitet i henhold til "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442/2012 og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen», T-1520.

Før oppstart av regulering skal det gjennomføres en silingsprosess som grunnlag for valg av løsning for E18. Endelig løsning for E18 i forhold til valg av tunnel, kulvert eller vei i dagen fastsettes ved regulering.

§ 4.2.2 Regulering av E18

Før oppstart av regulering av E18 gjennom planområdet skal det gjennomføres en konsekvensutredning i henhold til Plan- og bygningslovens § 4-2.

Mulighetsstudie for E18 mellom Holmen og Slependen, datert 11.6.2012, (samt rapport fra innledende fase for E18 korridoren i sentrale Asker, datert september 2012) skal være en del av grunnlagsmaterialet for videre planprosess.

§ 4.2.3 Kapasitet på E18

Innenfor delområde 0, 1 og 3 kan bruksendring til -, utbygging av ny -, og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse og forretninger for plasskrevende varer, i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, ikke skje før E18 fra og med Holmenkrysset til og med Slependkrysset har fått tilstrekkelig kapasitet slik at Fekjan og Billingstadsletta kan forbeholdes lokaltrafikk, buss og sykkel.

Vurdering av kapasitet på E18 skal gjøres i samråd med Akershus Fylkeskommune og Statens vegvesen.

Unntak kan gjøres for tiltak som ikke medfører økning av antall parkeringsplasser.

E18 forutsettes i utgangspunktet utvidet til fire kjørefelt i hver retning, hvorav tre bilfelt og et kollektivfelt, for å bedre kapasiteten.

Langs Fekjan og Billingstadsletta, mellom Landøyveien og Bergerveien, forutsettes det at fremkommeligheten for buss sikres ved at Fekjan og Billingstadsletta avlastes ved økt kapasitet på E18, ikke med flere kjørefelt eller etablering av egne kollektivfelt på strekningen.

Følgende forhold skal spesielt vektlegges ved regulering av Slependkrysset:

- Trafikken fra Nesøya skal ikke ha dårligere fremkommelighet enn trafikken på øvrige veilenker.
- Forholdene for gående og syklende skal bedres både mht. trafikksikkerhet og fremkommelighet.
- Østre avkjøring på E18 i vestgående retning kan fjernes, alternativt forbeholdes kollektivtrafikk.

(Oppgradering av Slependkrysset inngår i prosjektet for ny E18 gjennom Bærum)

Ved regulering av nye boligfelt innenfor kommunedelplanområdet skal det vurderes om det kan være aktuelt å legge inn rekkefølgebestemmelser knyttet til kapasitet på E18. Vurderingen skal baseres på en trafikkanalyse for det enkelte felt. Ved transformasjon av eksisterende næringsområder skal vurderingen legge vekt på omfang av økt trafikk som følge av transformasjonen.

§ 4.2.4 Holmen

Innenfor delområde 5, kan bruksendring til-, utbygging av ny- og utvidelse av eksisterende boligbebyggelse, kjøpesenter, næringsbebyggelse og småbåthavn, både på land og i sjøen, ikke skje før ombygging av Slemmestadveien langs felt 5.K og 5.S og Fekjan fram til Landøyveien til gater med kryss i plan, er gjennomført eller sikret. Videre skal opparbeiding av felt 5.S og tilgrensende del av felt 5.SS (småbåthavn i sjøen), med grøntanlegg, torg og poll være gjennomført eller sikret*.

Unntak kan gjøres for tiltak som ikke medfører økning av antall parkeringsplasser.

Regulering av veisystem for Holmen skal omfatte bygate Fekjan, kryss med Slemmestadveien, avkjøring til feltene 5.I og 5.K og Slemmestadveien frem til E18.

* Sikring innebærer at Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen - og at grøntanlegg, torg og poll ved og i sjøen, er regulert og at det er inngått utbyggingsavtaler som avklarer kostnadsfordeling for opparbeidelse av veier og torg, samt tidspunkt for gjennomføring.

Slemmestadveien, mellom nytt plankryss og E18 skal opparbeides med fire felt, hvorav to reserveres kollektivtransport. Fekjan, fram til Landøyveien, skal opparbeides som en bygate med lav hastighet, kantstein, grøntrabatter og fotgjengerkryssinger i plan. Det skal etableres en sentralt beliggende holdeplass for buss med gode gang- og sykkelforbindelser fra de omkringliggende bolig- og næringsområder. Bussen skal sikres fremkommelighet uten

forsinkelser gjennom Holmen og ut på E18. Det skal etableres egne traseer for syklister langs Fekjan retning Nesbru og langs Slemmestadveien retning Hvalstrand og Hvalstad. Det skal etableres en gang- og sykkelforbindelse med planskilt kryssing av Slemmestadveien for å binde sammen idrettsanlegg, fjorden og Fekjan. Krysset mellom Slemmestadveien og av/ påkjøring E18 skal oppgraderes for å bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten for alle trafikantgrupper.

§ 4.2.5 Boligområdene

Oppføring av ny boligbebyggelse kan ikke skje før hensynet til trafikksikkerhet, trygghet og fremkommelighet for gående og syklende er ivaretatt. Gang- og sykkeltraseer til skoler, idrettsanlegg, forretninger, bussholdeplasser og togstasjoner skal vektlegges spesielt Hensynet til sikkerheten for den enkelte skal være ivaretatt. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.

§ 4.2.6 Planprosesser

Ved utvikling av større nærings- og boligområder kan det være aktuelt:

- å utarbeide felles reguleringsplan for flere eiendommer
- å gjennomføre en arkitektkonkurranse forut for regulering
- å fremme en områdeplan, i privat regi, etter avtale med Asker kommune

§ 4.3 Etablering av samfunnsservice

Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 kan oppføring av nye boliger ikke finne sted før tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet er dokumentert.
Småhusfortetting innenfor eksisterende boligområder er unntatt fra dette kravet.

§ 4.4 Opparbeidelse av tilstøtende veier, grønnstruktur og lekeplasser

Ved utbygging av det enkelte felt, skal hensynssoner og tilstøtende arealer avsatt til grønnstruktur, torg, hovedturveier, kyststi og veier opparbeides og ferdigstilles senest samtidig med bebyggelsen.

Ved utbygging av boliger skal eventuelle lekeplasser for betjening av de aktuelle boligene, også de som ligger utenfor det / de aktuelle felt, ferdigstilles før boligene tas i bruk.

Ved etappevis utbygging av de enkelte felt, skal bebyggelse og utearealer som grenser opp til eksisterende boligområder, torg, grøntområder og veier ferdigstilles først.

§ 5 Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder

På plankartet er hovedformål og underformål vist i henhold til pbl. § 11-7.
Innenfor enkelte felt åpnes det imidlertid for en mer nyansert arealbruk.

Felt avsatt til næringsbebyggelse

Det åpnes for en variert utvikling med innslag av både lager, kontor, verksteder, produksjonsbedrifter osv, alt avhengig av områdets attraktivitet til nevnte formål på bakgrunn av forhold som kollektivtilbud, biltilgjengelighet og miljøforhold. Nyansering av arealbruken innenfor formål næringsbebyggelse fastsettes ved regulering. Etablering av større bygg med høy kontorandel skal fortrinnsvis skje i større knutepunkt som Asker sentrum og Sandvika.

Bebyggelsestype innenfor formål boligbebyggelse

Bebyggelsestypene er inndelt i leilighetsbygg, konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse

Høyde på bebyggelsen

Høyden er angitt i antall etasjer basert på en normal etasjehøyde på 3-3,5 meter. Høyden regnes fra eksisterende terreng på egen tomt og tilstøtende arealer. Der hensynet til omgivelsene tillater det kan det tillates en ekstra etasje tilbaketrukket fra gesims.

Der næringsbebyggelse og konsentrert boligbebyggelse grenser opp til eksisterende småhusområder, skal bebyggelsen trappes ned og brytes opp i mindre bygningsvolumer som en tilpasning til skalaen på tilliggende bebyggelse. Tilsvarende skal det ved regulering gjøres en særskilt vurdering av etasjetall og byggehøyder i forhold til landskap, strandsone, naboskap og miljø forøvrig, med tanke på å sikre god tilpasning.

Bruksareal, kotehøyder og evt. gesimshøyder fastsettes ved regulering.

§ 5.1 Område 0

Innenfor felt 0.B2 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 0.SL2 kan det tillates etablert maritimt rettet service- og maritimt rettede forretninger tilknyttet virksomheten i småbåthavnen.

Innenfor felt 0.NF2, 0.NF3, 0.NF4, 0.NF5, 0.NF6, 0.NF8, 0.NF9, 0.NF10 og 0.NF12 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Etter en konkret vurdering kan bolig vurderes inn mot skråning i nord innenfor felt 0.NF5.

Det tillates kontor i 800 meters avstand fra jernbanestasjonene Billingstad, Slependen og 400 meters avstand fra ekspressbusstopp (tidligere Skjærvik, nå Ikea).

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
0.NF5 og 0.NF6	Inntil 5.etasjer	
0.SL1 og 0.N1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje.	

Det kan vurderes en inntrukket 5.etasje innenfor felt 0.B1 og 0.B2.

§ 5.2 Område 1

Felt 1.NB1, 1.NB2, 1.NB3, 1.NB4 og 1.NB5 tillates omdisponert til boligbebyggelse.

Innenfor felt 1.NB4 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 1.B1 skal det ved regulering avsettes en tomt til formål tjenesteyting barnehage.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
1.B1 og 1.NB2	Inntil 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etg	

Ved omdisponering av dyrka mark til boligformål, skal det tilstrebes en høy utnyttelse.

§ 5.3 Område 2

Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

§ 5.4 Område 3

Felt 3.NB4 kan tillates omdisponert til boligbebyggelse.

Felt 3.BN6 kan tillates omdisponert til næringsbebyggelse.

Innenfor felt 3.B3, 3.NB4 og 3.N5 kan det, i bebyggelsen inn mot Fekjan, tillates forretninger og privat og offentlig service for betjening av nærområdet.

Ved utbygging av felt 3.B3, mot Neselva, med konsentrert bebyggelse, skal det etableres en hovedturvei langs elva. Turveien tillates plassert innenfor hensynssone grønnstruktur.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
3.BN6	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	
3.T1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etajse	
3.B1, 3.B2 og 3.B4	Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype	

§ 5.5 Område 4

Jfr § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

§ 5.6 Område 5

Felt 5.NB10 tillates videreutviklet med maritimt rettet service og maritimt rettede forretninger tilknyttet småbåthavnen og/eller omdisponert til boligbebyggelse.

Innenfor felt 5.K og 5.S skal det etableres et rikt utvalg av butikker og annen service for betjening av lokalområdet.

Innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Kjøpesenteret innenfor felt 5.K og 5.S og forretningene innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 skal samlet ha en størrelse og et varetilbud som er tilpasset lokalsenteret Holmens størrelse, funksjon og handelsomland.

Størrelsen på de totale handelsarealene på Holmen skal fastlegges ved regulering.

Før nytt kjøpesenter innenfor felt 5.K og 5.S, skal eksisterende kjøpesenter innenfor felt 5.B4 være revet.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
5.K	Inntil 5 etasjer	
5.B8 og 5.B9	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje	Konsentrert småhusbebyggelse

Det kan tillates høyere utnyttelse, innenfor rammene av § 5, innenfor felt 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B5 og 5.B7

§ 5.7 Område 6

Felt 6.BN4 kan tillates omdisponert til formål næringsbebyggelse.

For felt 6.B5 gjelder § 2, mht. høyde og bebyggelsestype.

Innenfor felt 6.NB8 kan dagens gartnerivirksomhet opprettholdes. Innenfor felt 6.NB8 kan det tillates boligbebyggelse inn mot Ravnsborgveien.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.B3	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etajse	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.BN4	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	
6.NB8	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg

§ 6 Byggegrenser mot offentlig vei

Plassering av bebyggelse mot offentlig vei skal markere og beskrive tettstedet Holmen og nærsentrene Nesbru og Slependen. Gjennom disse områdene skal veiene utformes som bygater og understreke den urbane karakteren med bebyggelse tett innpå.

Innenfor planområdet for øvrig skal bebyggelsen trekkes tilbake for å sikre rommelighet og opplevelse av grønne omgivelser med grøntarealer, hager og parkanlegg langs veiene.

Ved etablering av ny og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse mot E18, skal bebyggelsen lokaliseres og utformes på en slik måte at den medvirker til støyskjerming av tilliggende boligbebyggelse.

Byggegrense for ny bebyggelse langs E18 er 36,5 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Byggegrense for ny bebyggelse langs Fylkesvei er 30 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Innenfor sentrumsområdene kan byggegrense tillates nærmere vei. Denne fastsettes ved regulering. Eksisterende boligbebyggelse innenfor felt 2.B2 og 4B benytter byggegrense i gjeldende regulering.

§ 7 Krav til bokvalitet i boligområdene

Kommunens veileder i bokvalitet skal legges til grunn for utforming av boligområder

§ 7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsarealene omfatter private hager og sitteplasser, felles lekeplasser for barn og oppholdsareal for voksne, grønne arealer og eventuelle turveier. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering og ikke være støyutsatt i henhold til krav definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 . Alle boenheter skal ha tilgang til

privat uteplass på terreng eller balkong / terrasse. Felles uteoppholdsarealer skal ligge på terreng.

Arealkrav: (I områder med frittliggende småhusbebyggelse gjelder de krav som er stilt i kommuneplan 2007 – 2020, jfr. pkt 3.8 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel)

I områder med konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 150 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. boenhet

I områder med frittliggende leilighetsbygg skal det avsettes minimum 80 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

I områder med sammenhengende leilighetsbygg* skal det avsettes minimum 50 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

Minimum 25 m2 av uteoppholdsareal skal være opparbeidet.

*Sammenhengende leilighetsbygg i en kvartalsstruktur muliggjør etablering av gode boligområder med høy tetthet. Strukturen innebærer at andelen uteoppholdsareal pr. leilighet kan reduseres uten at dette går ut over arealenes brukbarhet og kvalitet.

RETNINGSLINJER FOR LEKEPLASSER			
Lekeplassnivå	Størrelse på lekeplass	Avstand fra bolig	Antall boliger
Lekeplass ved inngang	min150 m2	Maks 50 m	Inntil 30
Nærlekeplass	1500-2000 m2	Maks 150m	Inntil 200
Strøkslekeplass	min 5000 m2	Maks 500m	400 - 1000

§ 7.2 Den enkelte leilighet / bolig

I områder med leilighetsbygg skal hver leilighet ha tilgang til skjermet, solrik og brukbar privat uteplass på terreng eller balkong/terrasse.

Minimum 50 % av privat uteplass skal være solbelyst ved høst- / vårjevndøgn.

Leilighetene bør være gjennomgående og skal ha minst en fasade mot sør eller vest.

Leiligheter som vender ensidig mot nord eller øst skal ikke forekomme.

Ved valg av løsninger må sjenerende innsyn fra forbipasserende og mellom naboer, både i den enkelte leilighet og på uteplass unngås. Leiligheten skal ha minst en stille side.

Boder for sykkelparkering, lagring av barnevogner og avfallsbeholdere plasseres lett tilgjengelig fra den enkelte leilighet / inngang.

§ 7.3 Tilgjengelighet

To tredeler av leilighetene i leilighetsbygg skal utformes som tilgjengelig boenhet.
En tredel av leilighetene i konsentrert småhusbebyggelse skal utformes som tilgjengelig boenhet.

Nye boligfelt skal utvikles med et sammensatt boligtilbud med boliger for eldre, barnefamilier og mindre leiligheter rettet mot unge og enslige. Det skal dessuten være mulig for den enkelte å bo i leiligheten selv om funksjonsevnen blir nedsatt.

§ 8 Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder

Innenfor felt med formål næringsbebyggelse skal minimum 30 % av netto tomteareal avsettes som grøntareal.
Minimum 50 % av parkeringen skal skje i bebyggelsen / under terreng.

Innenfor næringsområdene skal det tilrettelegges for høy utnyttelse med et grønt preg. Arealene mot tilstøtende boligområder, grønne områder og veier skal parkmessig opparbeides. Interne veier, parkeringsplasser og laste- / lossearealskal som en hovedregel ikke lokalisert inn mot tilstøtende boligbebyggelse, offentlige veier eller grønnstruktur.

§ 9 Parkering

Ved regulering skal nye krav til parkeringsdekning også gjøres gjeldende for eksisterende virksomheter innenfor det aktuelle planområde.

Det skal oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål innenfor sentrumsavgrensningene for å medvirke til størst mulig grad av arealeffektivitet.

Parkering skal vurderes særskilt ved regulering, eventuelt ved byggesak. Det legges til grunn en restriktiv parkeringsnorm som bygger opp under den nasjonale målsettingen om at trafikkveksten i storbyområder skal tas av de miljøvennlige transportformene. Forslag til parkeringsdekning må sendes til Fylkesmannen for uttalelse.

Det skal legges til rette for god sykkelparkering av høy standard innenfor planområdet.

Det kan vurderes sambruksparkering for ulike bruksformål også utenfor sentrumsavgrensningene.

Antall parkeringsplasser skal begrenses for å medvirke til mindre bilbruk og en mer effektiv arealutnyttelse Det skal legges opp til en restriktiv parkeringsnorm for næringsvirksomhet for å stimulere til økt kollektiv-, og gang- og sykkelandel på arbeidsreiser.

Arbeidsintensiv virksomhet skal lokaliseres nær kollektivknutepunkter og langs kollektivakser. I næringsområdene i tilknytning til Slependkrysset, der det åpnes for forretninger med plasskrevende varer skal parkeringsnormen benyttes bevisst for å motvirke at det etableres handel som genererer mye trafikk.

§ 10 Energiforsyning

Innenfor områdene 0, 1, 3, 5 og 6 skal ny bebyggelse tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme. Eneboliger og tomannsboliger er unntatt fra dette kravet.

Ved oppføring av all ny bebyggelse innenfor planområdet forutsettes det at minimum 40 % av varmebehovet dekkes av annen energikilde enn elektrisitet og fossilt brensel (jfr. TEK) Dette gjelder både oppvarming av luft og varmtvann. Typiske løsninger for å oppfylle dette kravet er varmepumper, nær- eller fjernvarme, solfangere, biobrensel, pelletskaminer og vedovner.

Ved strukturering, plassering og utforming av bebyggelsen skal hensynet til energieffektivitet vektlegges.

§ 11 Støy og luftkvalitet

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, forutsettes lagt til grunn.

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning, som synliggjør støynivåer på fasader og uteplass. Slik støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan og rammetillatelse.

Deler av område 3 på Nesbru og deler av område 5 på Holmen defineres som sentrumsområde/ kollektivknutepunkt iht. miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012 og T-1520 pkt. 3.2.3, jfr plankart.

Innenfor nevnte sentrumsområder på område 3 og 5, sentrumsområde/ kollektivknutepunkt Nesbru og Holmen, kan det tillates etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone på følgende vilkår:

- **Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige Lden 55 dB fra veitrafikk.**
- **Kravene til innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal være tilfredstilt, jfr. TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.**
- **All bebyggelse skal ha balansert ventilasjon.**
- **Alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).**

§ 12 Overvannshåndtering og flomsikring

(Jfr. kommunale retningslinjer for vann- og avløpsanlegg datert mai 2004, pkt. 3.3.4 og 3.3.5).

Ved fortetting, der andelen ikke-permeable flater øker, skal overvann tas hånd om på egen tomt eller eventuelt nærliggende egnet område. Dette kan innbære tiltak som fordrøyning, infiltrasjon, lokal overvannsdisponering eller lignende som har/ gir samme ønskede effekt. Områder generelt skal vurderes med hensyn på risiko for -, og konsekvenser av flom i vassdrag, samt mulig fremtidig havnivåstigning, dette innbærer også utredning av eventuelle flomveier. Områder hvor det er eksisterende overvannsystemer herunder bekker og vassdrag i rør, skal åpning av disse vurderes.

Overvann og bekker skal være en ressurs og et positivt landskapselement både mht. lek, opplevelse, rekreasjon og biologisk mangfold. Samtidig skal skade på personer, anlegg, veier og bebyggelse som en følge av flom forhindres. Ved planlegging av overvannssystem og ved lokalisering av bebyggelse, anlegg, utomhusarealer og veier langsmed sjøen, bekker og vassdrag legges 200 års flom- og fremtidige klimaendringer til grunn.

Før regulering av arealene som grenser opp til Slependrenna, Holmenfjorden og Neselva skal det gjennomføres en flomsonekartlegging.

Ved omlegging av Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen skal de to bekkene, fra henholdsvis Bjørndalen og daldraget mellom Bruset og Hvalstad, åpnes nedstrøms E18, og føres på overflaten ut i Holmenbukta.

Ved oppføring av ny bebyggelse på felter der overflatevann dreneres til Neselva, oppstrøms Nesbruveien, skal eksisterende overvannsledninger / systemer og eventuelle bekker / vassdrag som ligger i rør åpnes for å redusere flomtoppene i elva med tanke på fremtidige klimatiske endringer.

Langs sjøen og Neselva, nedstrøms Nesbruveien, skal ny bebyggelse, anlegg, veier og utomhusarealer plasseres og utformes for å ta høyde for havnivåstigning og springflo som en følge av fremtidige klimatiske endringer.

§ 13 Massehåndtering og massebalanse

For å redusere omfanget av ut - og inn transport av masser skal det tilstrebes massebalanse ved utforming av - og fastsetting av høyder på ny bebyggelse, veier og utomhusarealer. Ved funn av forurensede masser skal sortering og rensing, så langt det er praktisk og økonomisk mulig, skje på stedet. Det skal tilrettelegges for tilbakeføring og gjenbruk av lokale masser. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for borttransport og deponeringssted.

§ 14 Estetikk

Alle tiltak skal ha en god og estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Bebyggelsen i de enkelte felt skal fremstå som en helhet.

Bygninger og anlegg av stor betydning for offentligheten eller fellesskapet kan utformes som synlige landemerker.

§ 15 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikums- og arbeidsbygninger og alle utearealer.

Hensynet til den enkeltes sikkerhet og trygghetsfølelse skal ivaretas.

§ 16 Idrettsanlegg

Felt 5.I er avsatt til idrettsformål. Innenfor området kan det etableres idrettsbaner med tilhørende bygninger og andre nødvendige anlegg etter en samlet plan.

§ 17 Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø

Naturmark og kulturminner skal tas vare på innenfor de arealer som er avsatt til grønnstruktur (på plankartet markert med bokstaven G) og hensynssone (H) grønnstruktur, naturmiljø og kulturmiljø.

Innenfor områder der vegetasjon mangler eller er ødelagt av tidligere tiders inngrep skal vegetasjon og terreng gjenskapes/ nyetableres ved gjennomføring av tiltak på tilgrensende arealer. Kulturminner og kulturspor skal bevares og synliggjøres.

Innenfor arealer avsatt til grønnstruktur skal hensynet til biologisk mangfold og landskapspreg ivaretas ved gjennomføring av tilretteleggingstiltak for lek, opphold, allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv.

Innenfor grønnstruktur "Grønnlia" åpnes det for tilretteleggingstiltak tilknyttet friluftsbaserte idrettaktiviteter.

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapssammenhenger.

§ 18 Strand og sjøområder

Innenfor strand- og sjøområdene skal hensynet til landskap, biologisk mangfold og allmennhetens friluftsliv prioriteres. Innenfor delområde 5, felt F, 5.S og felt 5.SS, kan det tillates anlegg og innretninger for betjening av småbåthavnen. Dette arealet reserveres eksisterende båtplasser som eventuelt må fjernes ved etablering av poll i området 5.SS.

Småbåthavnen 5.SS må utformes på en slik måte at en allmenn led inn til pollen på 16 meter ivaretas.

Område markert med B på plankartet (område 5) kan vurderes som båtopplag. Området som er avsatt til vinteropplagsplass for båter på Holmenskjæret, søkes i den videre prosess løst på annet egnet båtopplagringsareal i kommunen for å sikre sikt og allmennhetens tilgjengelighet til arealet hele året. Endelig løsning fastsettes ved regulering.

§ 19 Offentlig formål

Felt 3.T1, tjenesteyting boliger med heldøgnsservice (sykehjem og omsorgsboliger) og base for hjemmetjenesten, skal være i offentlig eie.

Felt avsatt til grønnstruktur friområde (F) skal være i offentlig eie.

§ 20 Bruk av utbyggingsavtaler

Innenfor planområdet kan det inngås utbyggingsavtaler for gjennomføring av reguleringsplan.

Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 skal behovet for inngåelse av utbyggingsavtale utredes i samarbeid med kommunen før regulering igangsettes.

Inngåelse av utbyggingsavtaler skal sikre gjennomføring i samsvar med arealdelen til kommunedelplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan regulere antall boliger i et område, boligstørrelse og krav til bygningers utforming når det gjelder fordeling på boligtyper, leilighetsstørrelser, universell utforming og energieffektive løsninger.

Det kan avtales at kommunen skal ha rett til å erverve inntil 5 % av boligene til markedspris, eller at grunn, som i henhold til reguleringsplan skal være i offentlig eie, skal overdras til kommunen.

Avtalen kan gå ut på at grunneier/ utbygger skal besørge, bekoste eller forskuttere tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak som teknisk infrastruktur, herunder kjøreveier, gang- og sykkelveier, hovedledninger for vann- og avløp, renovasjon og energiforsyning, grøntområder og offentlige uterom, som torg og plasser.

Det kan dessuten inngås avtale om organisatoriske forhold vedrørende planlegging, prosjektering og utbygging av bygg og anlegg i henhold til planvedtak, herunder avholdelse av arkitektkonkurranse/ parallelloppdrag som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan.

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUSS S20/1915	GBNR 32/113 L36557/22	12.12.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/1915

Delegasjonssak: 22/2699

32/288 (tidl. 32/16, 32/113) Hus M - Ferdigattest - Nybygg boligblokk i 6 etasjer
Sandekra 2-14 Tiltakshaver: Neselva Hageby 2 AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 08.11.2022.

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 vil bli sendt tiltakshaver.

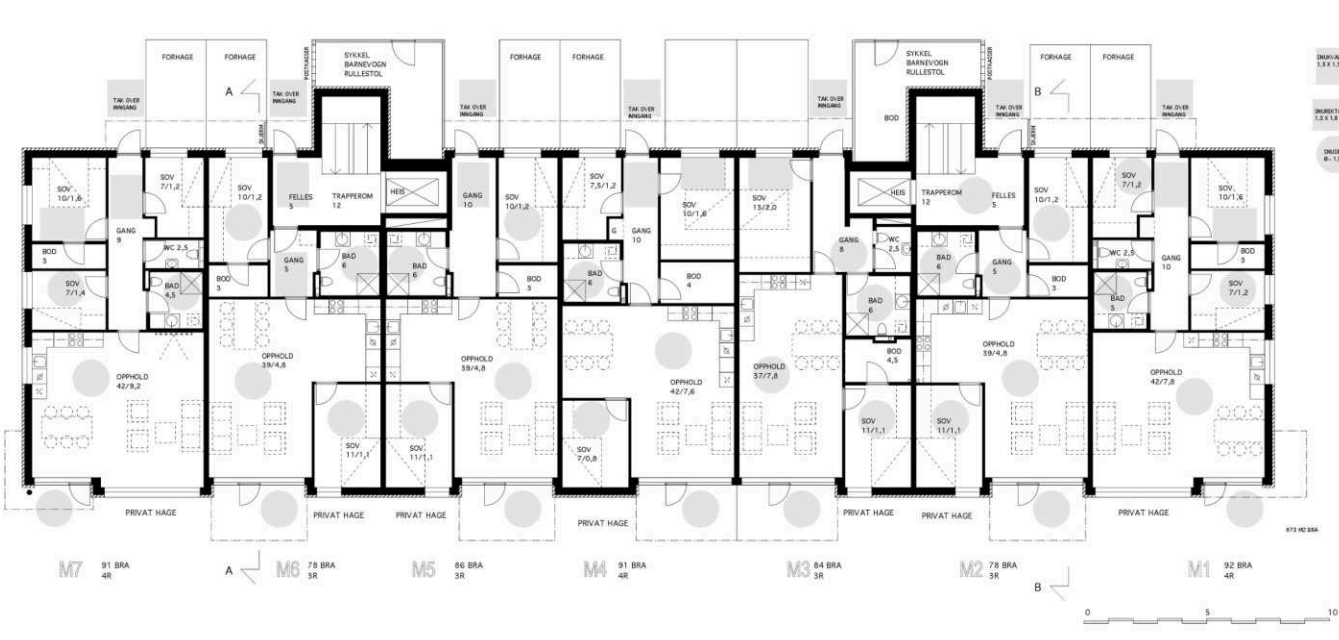
Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator - tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler - tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: The AS, Korsvoll terrasse 14A, 0881 OSLO
Kopi: Neselva Hageby AS, Postboks 414, 1302 SANDVIKA



FASE
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E 28

A	RAMMESØKNAD	24.02.21	TH	TE

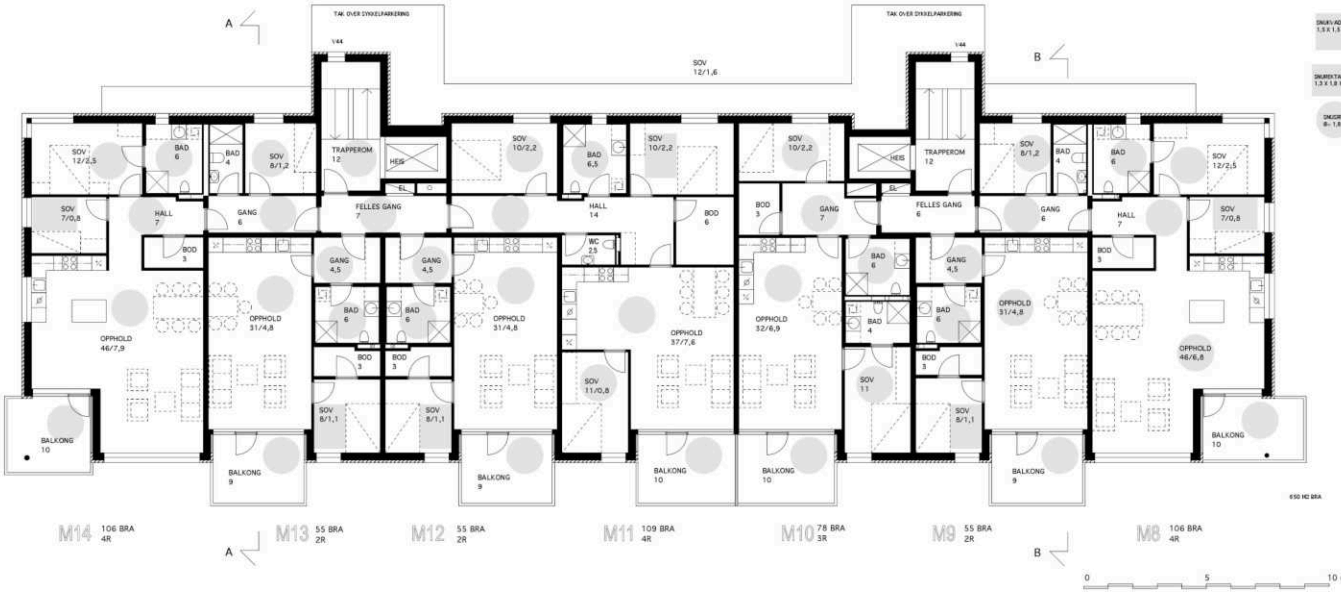
Prosjekt: NESELVA HAGEBY 2
Adresse: Nesbruveien
Gnr/Bnr: 115/

TOM EDVARDSEN ARKITEKTER

1.ETASJE

Målestokk	Dato	Format	Rev	Dato
1:100	22.02.21	A1		

Tegningsnr.	Rev.
247	A M101 A



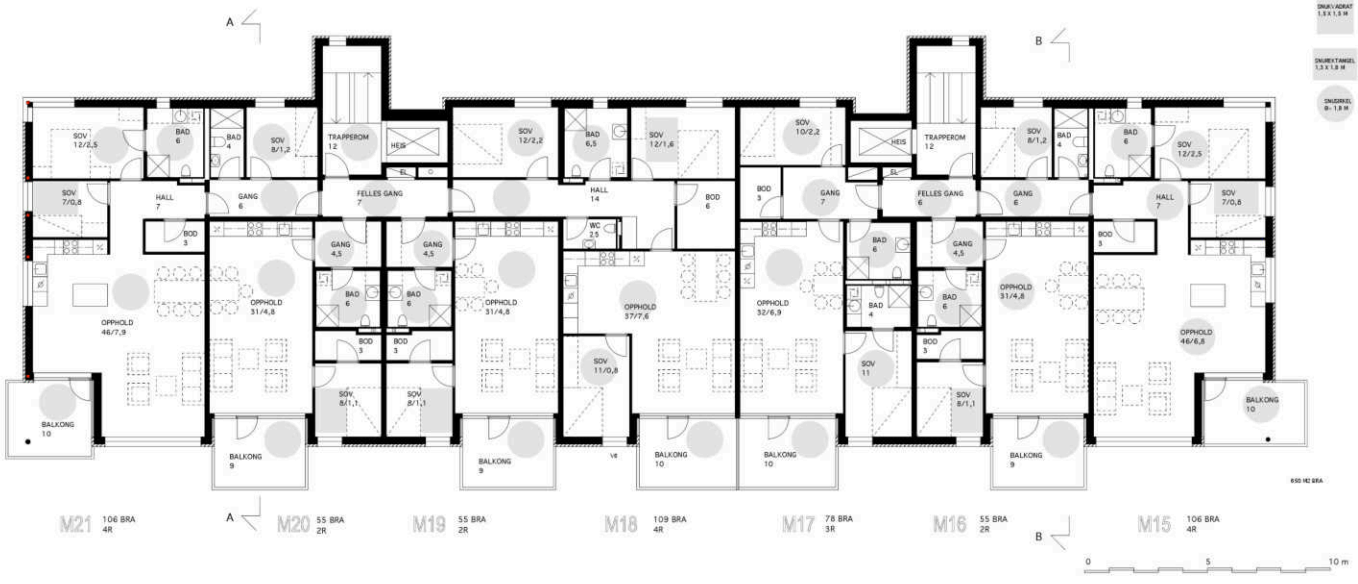
FASE: RAMMESØKNAD

VEDLEGG E 29

TOM EDVARDSEN ARKITEKTER

2 ETASJE

247 A M102 A



FASE
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E 30

TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER

3.ETASJE

A M103 A



FASE
RAMMESØKNAD

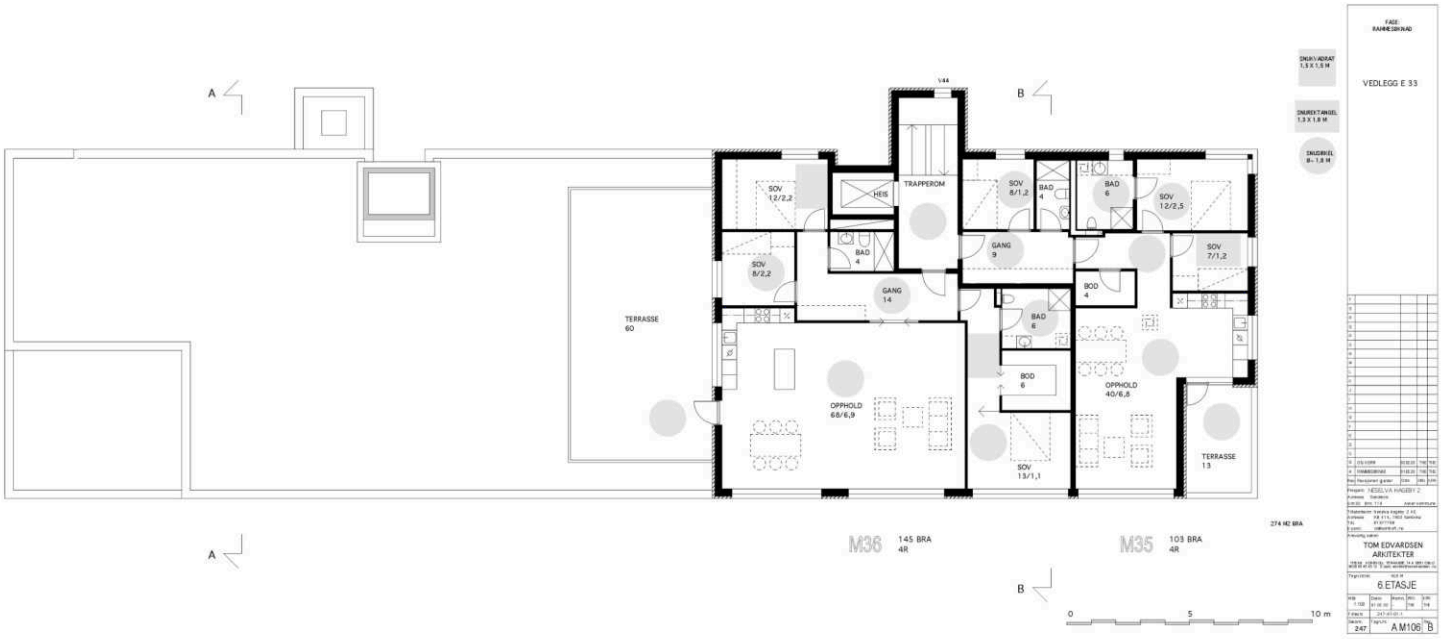
VEDLEGG E 31

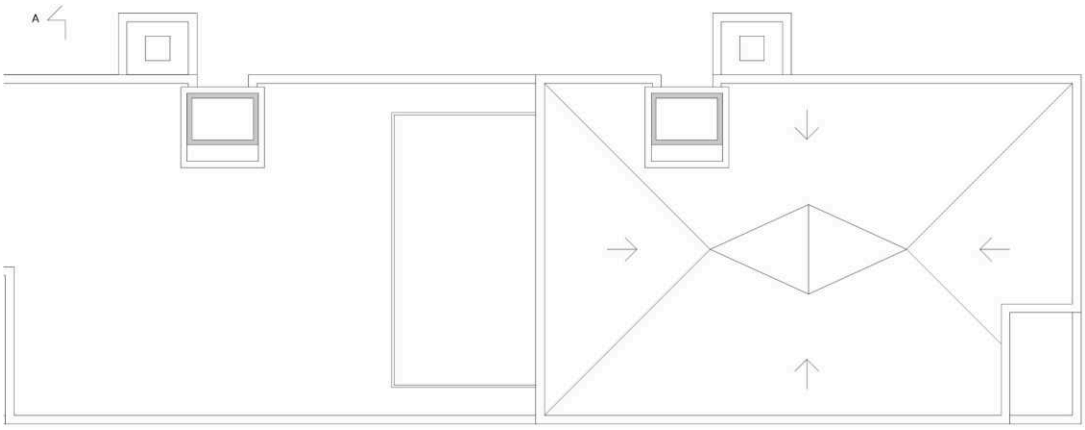
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER

4. ETASJE

Tegn.nr.	247
Dokument	A M104
Rev.	A


A
B
V1
V3
V44
SOV 12/2,5
BAD 6
BAD 4
SOV 8/1,2
TRAPPEROM 12
HEIS
EL
FELLES GANG 7
BOD 3
SOV 8
BAD 6,5
SOV 12/1,6
HALL 14
BAD 4,5
SOV 10/2,2
FELLES GANG 6
GANG 7
GANG 6
SOV 8/1,2
BAD 4
BAD 6
SOV 12/2,5
SOV 7/1,2
SOV 11/2,5
BOD 3
SOV 8/2,5
V4
GANG 4,5
BAD 6
BOD 2,5
SOV 8/1,1
OPPHOLD 29/4,8
BALKONG 6,5
OPPHOLD 42/7,6
BALKONG 10
OPPHOLD 32/6,9
BAD 6
BAD 4
SOV 11
BOD 3
OPPHOLD 31/4,8
BALKONG 9
OPPHOLD 46/6,8
BALKONG 10
TERRASSE 38
OPPHOLD 58/3,8
V21
610 M2 BRA
M34 134 BRA 5R
M33 53 BRA 2R
M32 109 BRA 4R
M31 78 BRA 3R
M30 55 BRA 2R
M29 106 BRA 4R
0
5
10 m
VEDLEGG E 32
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER
5.ETASJE
A M105
B


A
B
V44
SOV 12/2,2
HEIS
TRAPPEROM
SOV 8/1,2
BAD 4
BAD 6
SOV 12/2,5
GANG 9
BAD 4
SOV 8/2,2
GANG 14
SOV 7/1,2
BOD 4
BAD 6
TERRASSE 60
BOD 6
OPPHOLD 68/6,9
OPPHOLD 40/6,8
SOV 13/1,1
TERRASSE 13
274 M2 BRA
M36 145 BRA 4R
M35 103 BRA 4R
0
5
10 m
DØRÅPNINGSRETNING
DØRÅPNINGSRETNING
DØRÅPNING
FASE: RAMMESØKNAD
VEDLEGG E 33
Prosjekt: NESSLVA HAGEBY 2
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER
6.ETASJE
247
A M106
B





FASE
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E 34

A	RAMMESØKNAD	31.03.25	YST	THO
Rev	Revisjonen gjelder	Dato	Sign	Godkj.

Prosjekt: NESELVA LANGGATE 7
Kommune: Sandefjord
Gnr/Bnr: 816 / 118 Adresse: Neselva Langgate 7, 3 Kommune: Sandefjord

Ansvarlig arkitekt
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER
Tegnet av: Yasmin Stenersen Tlf: 481 38 012
Kontrollert av: Tom Edvardsen Tlf: 481 38 012

Tegningsinnhold
TAKPLAN

Målestokk	Dato	Skala	Fmt	Sign
1:100	31.03.25	2	150	THE

Prosjekt nr. 2317-07-01-11
Tegningsnr. A M107 A
Rev. A

Utskriftsdato: 13.01.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	288	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	70
Adresse	Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	515 560,51 kr
Renovasjon	298 287,11 kr
Vann	492 498,74 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 32/288/0/70
Adresse: Sandekra 4
Dato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 20.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**32**	Bnr:	**288**	Fnr:		Snr:	**70**
Adresse:	**Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune

Gnr.: 32	**Bnr: 295**	**Fnr.:**	**Snr.: 14**

Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 32/288/0/70
Adresse: Sandekra 4
Dato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 288	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Sandekra 1, gatenr 1121 1396 Billingstad	**Grunnkrets:**	304	Askenga
		Valgkrets:	2	Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Veiadresse:	Sandekra 2, gatenr 1121 1396 Billingstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sandekra 3, gatenr 1121 1396 Billingstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sandekra 4, gatenr 1121 1396 Billingstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sandekra 5, gatenr 1121 1396 Billingstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sandekra 6, gatenr 1121 1396 Billingstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sandekra 7, gatenr 1121 1396 Billingstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sandekra 8, gatenr 1121 1396 Billingstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sandekra 9, gatenr 1121 1396 Billingstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sandekra 10, gatenr 1121 1396 Billingstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sandekra 11, gatenr 1121 1396 Billingstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sandekra 12, gatenr 1121 1396 Billingstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sandekra 13, gatenr 1121 1396 Billingstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sandekra 14, gatenr 1121 1396 Billingstad

Oppdatert: 01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.04.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Ja
Areal:	5 276,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
16528	04 - Kommune	Neselva Hageby, trinn 1	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	07.03.2023		
Oppdatert:	20.01.2025	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=16528	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	30.10.2025	Avgiver	3203/32/16	-3 120,6
	Matrikkelført:	31.10.2025	Berørt	3203/32/288	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/1	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/2	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/3	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/4	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/5	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/6	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/29	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/30	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/31	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/32	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/33	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/58	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/59	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/60	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/61	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/62	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/63	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/64	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/1	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/2	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/3	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/4	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/5	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/6	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/7	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/8	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/9	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/10	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/61	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/62	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/63	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/64	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/65	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/66	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/67	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/68	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/69	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/70	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/71	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/72	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/73	0,0
			Berørt	3203/32/295/0/74	0,0
			Berørt	3203/32/296	0,0
			Berørt	3203/32/297	0,0
			Mottaker	3203/32/295	3 120,6
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/32/288	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/32/288/0/1	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/2	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/3	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/4	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/5	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/6	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/7	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/8	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/9	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/10	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/11	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/12	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/13	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/14	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/15	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/16	0,0

Mottaker	3203/32/288/0/17	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/18	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/19	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/20	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/21	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/22	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/23	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/24	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/25	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/26	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/27	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/28	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/29	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/30	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/31	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/32	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/33	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/34	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/35	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/36	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/37	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/38	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/39	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/40	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/41	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/42	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/43	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/44	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/45	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/46	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/47	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/48	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/49	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/50	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/51	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/52	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/53	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/54	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/55	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/56	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/57	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/58	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/59	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/60	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/61	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/62	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/63	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/64	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/65	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/66	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/67	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/68	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/69	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/70	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/71	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/72	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/73	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/74	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/75	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/76	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/77	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/78	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/79	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/80	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/81	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/82	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/83	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/84	0,0

			Mottaker	3203/32/288/0/85	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/86	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/87	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/88	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/89	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/90	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/91	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/92	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/93	0,0
			Mottaker	3203/32/288/0/94	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	05.12.2022	Berørt	3203/32/16	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2022	Berørt	3203/32/288	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/64	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.09.2022	Avgiver	3203/32/16	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2022	Avgiver	3203/32/288	0,0
			Mottaker	3203/32/289	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	27.09.2022	Avgiver	3203/32/16	-5 276,3
	Matrikkelført:	05.12.2022	Berørt	3203/32/288/0/1	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/2	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/3	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/4	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/5	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/6	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/29	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/30	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/31	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/32	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/33	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/58	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/59	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/60	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/61	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/62	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/63	0,0
			Berørt	3203/32/288/0/64	0,0
			Mottaker	3203/32/288	5 276,3
Annen forretningstype	Forretning:	09.12.2021	Berørt	3203/32/16	0,0
	Matrikkelført:	09.12.2021	Berørt	3203/32/288	0,0
Seksjonering	Forretning:	30.11.2021	Avgiver	3203/32/288	-985,3
	Matrikkelført:	09.12.2021	Berørt	3203/32/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/288/0/34	0,0

Etablert/Endret	3203/32/288/0/35	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/36	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/37	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/38	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/39	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/40	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/41	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/42	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/43	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/44	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/45	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/46	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/47	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/48	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/49	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/50	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/51	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/52	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/53	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/54	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/55	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/32/288/0/94	0,0
Mottaker	3203/32/288/0/1	122,2
Mottaker	3203/32/288/0/2	47,2
Mottaker	3203/32/288/0/3	55,7
Mottaker	3203/32/288/0/4	55,7
Mottaker	3203/32/288/0/5	47,2
Mottaker	3203/32/288/0/6	65,4
Mottaker	3203/32/288/0/29	33,3
Mottaker	3203/32/288/0/30	24,5
Mottaker	3203/32/288/0/31	23,2
Mottaker	3203/32/288/0/32	23,2
Mottaker	3203/32/288/0/33	43,8
Mottaker	3203/32/288/0/58	101,2
Mottaker	3203/32/288/0/59	46,5
Mottaker	3203/32/288/0/60	63,1
Mottaker	3203/32/288/0/61	63,2

			Mottaker	3203/32/288/0/62	63,0
			Mottaker	3203/32/288/0/63	46,5
			Mottaker	3203/32/288/0/64	60,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.11.2020	Avgiver	3203/32/16	-6 261,7
	Matrikkelført:	06.04.2021	Mottaker	3203/32/288	6 261,7
Feilretting	Forretning:	12.11.2020	Avgiver	3203/32/16	-6 261,7
	Matrikkelført:	06.04.2021	Mottaker	3203/32/288	6 261,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.11.2020	Avgiver	3203/32/16	0,0
	Matrikkelført:	06.04.2021	Avgiver	3203/32/288	0,0
			Mottaker	3203/32/289	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	32,7	Rammetillatelse:	09.11.2018
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	04.06.2019
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300715681			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			32,0	32,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Neselva Hageby AS	918064141

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	34,0	Rammetillatelse:	07.07.2020
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	08.09.2020
Energikilde:		BRA annet:	30,6	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300815538			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			30,6	30,6			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Sandekra AS	980916871

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	34,0	Rammetillatelse:	07.07.2020
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	08.09.2020
Energikilde:		BRA annet:	30,6	Ferdigattest:	

Oppvarming:		BRA totalt:	30,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300815540			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				30,6	30,6				

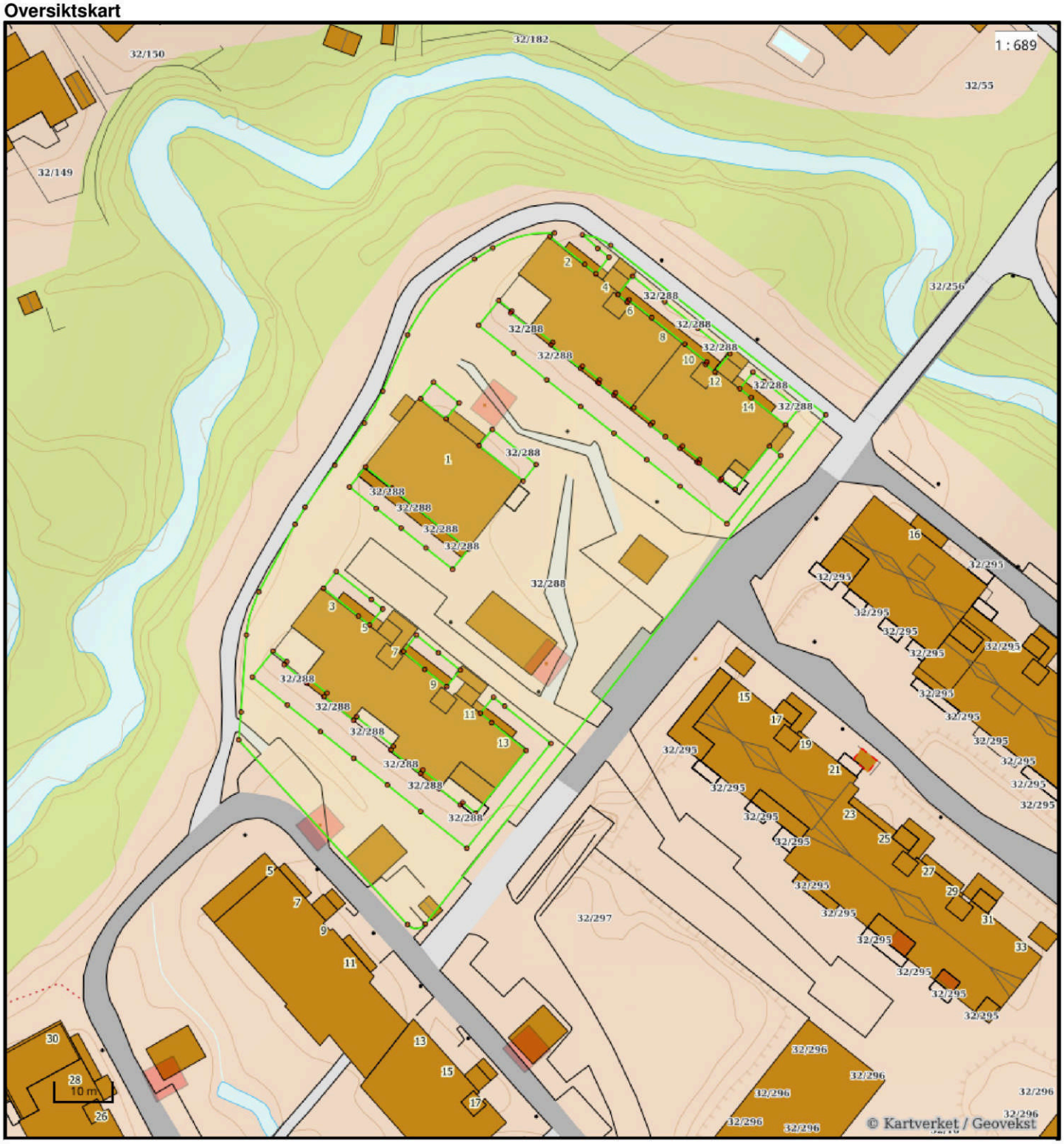
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Sandekra AS	980916871

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 5 276,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 021,91	582 919,30	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 017,77	582 925,56	2,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 016,42	582 927,61	3,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 019,34	582 929,54	2,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 020,69	582 927,49	3,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 022,77	582 924,72	5,13m	Terrengmålt	10	8,60	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 021,40	582 929,59	46,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
8	6 637 996,21	582 968,30	109,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
9	6 637 904,48	582 908,88	3,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	2,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 637 904,09	582 905,85	42,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 637 932,54	582 874,69	4,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 637 937,29	582 874,67	12,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 637 950,28	582 874,37	7,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	18,40	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 637 957,80	582 875,80	12,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 637 969,70	582 880,81	3,31m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	32,23	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 637 972,67	582 882,27	8,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 637 980,25	582 886,57	8,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 637 987,77	582 890,94	6,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	-30,40	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 637 993,42	582 893,51	10,38m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 638 003,25	582 896,84	17,36m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	28,55	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 638 017,04	582 906,95	3,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 638 019,18	582 909,88	10,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	18,05	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 638 022,64	582 920,01	1,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 940,73	582 914,85	3,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 943,65	582 916,78	2,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 942,29	582 918,83	10,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 936,78	582 927,18	22,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 917,84	582 914,66	10,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 923,35	582 906,32	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 927,32	582 900,31	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 931,29	582 894,31	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 935,26	582 888,30	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 939,23	582 882,29	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 943,36	582 876,03	5,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 948,03	582 879,12	2,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 637 946,44	582 881,54	0,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 637 945,93	582 881,21	4,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 943,40	582 885,05	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 637 943,23	582 885,30	0,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 637 943,82	582 885,68	3,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 637 941,78	582 888,77	0,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 637 941,19	582 888,38	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 637 939,43	582 891,05	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

21	6 637 937,67	582 893,72	0,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 637 938,25	582 894,11	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 637 936,04	582 897,45	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 637 933,84	582 900,78	0,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 637 933,26	582 900,40	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 637 931,49	582 903,07	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 637 929,73	582 905,74	0,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 637 930,31	582 906,12	3,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 637 928,27	582 909,21	0,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 637 927,69	582 908,82	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 637 927,52	582 909,07	4,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 637 924,99	582 912,91	0,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 637 925,49	582 913,24	2,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 637 923,89	582 915,66	13,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 637 935,24	582 923,16	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 637 939,37	582 916,90	2,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 999,28	582 953,54	3,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 002,20	582 955,47	2,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 000,85	582 957,52	7,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 996,77	582 963,70	3,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 993,85	582 961,77	7,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 997,93	582 955,59	2,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 959,38	582 886,62	3,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 962,30	582 888,55	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 958,17	582 894,80	2,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 956,81	582 896,86	3,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 953,89	582 894,93	2,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 955,25	582 892,87	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 949,90	582 900,97	3,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 952,90	582 902,95	4,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 950,31	582 906,87	4,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 947,72	582 910,79	3,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 944,72	582 908,81	4,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 947,31	582 904,89	4,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 013,26	582 931,56	3,95m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 016,56	582 933,74	6,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 012,75	582 939,50	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 008,79	582 945,51	6,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 004,98	582 951,26	3,95m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 001,68	582 949,09	2,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 002,84	582 947,33	0,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 638 003,22	582 947,58	4,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 638 005,87	582 943,58	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 638 009,83	582 937,57	4,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 638 012,48	582 933,57	0,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 638 012,10	582 933,32	2,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 985,70	582 910,60	3,51m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 988,63	582 912,53	9,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 983,39	582 920,46	3,51m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 980,47	582 918,53	9,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 976,77	582 889,48	4,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 980,36	582 891,85	5,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

3	6 637 977,21	582 896,60	5,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 974,24	582 901,11	5,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 971,26	582 905,61	5,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 968,12	582 910,37	4,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 964,53	582 908,00	5,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 967,67	582 903,24	5,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 970,65	582 898,74	5,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 973,63	582 894,23	5,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 005,89	582 908,71	5,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 010,39	582 911,69	2,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 008,85	582 914,03	0,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 008,52	582 913,81	4,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 005,92	582 917,73	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 005,76	582 917,98	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 006,18	582 918,25	3,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 638 004,14	582 921,34	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 638 003,72	582 921,07	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 638 001,96	582 923,74	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 638 000,19	582 926,41	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 638 000,61	582 926,68	3,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 637 998,57	582 929,77	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 637 998,15	582 929,49	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 997,99	582 929,74	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 637 996,22	582 932,41	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 637 996,64	582 932,69	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 637 994,43	582 936,03	4,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 637 992,23	582 939,36	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 637 991,81	582 939,09	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 637 990,05	582 941,76	3,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 637 988,29	582 944,43	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 637 988,70	582 944,70	3,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 637 986,66	582 947,79	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 637 986,25	582 947,51	0,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 637 986,08	582 947,76	4,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 637 983,54	582 951,60	0,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 637 983,88	582 951,82	2,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 637 982,28	582 954,24	9,26m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 637 990,01	582 959,35	2,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 637 988,63	582 961,44	14,66m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 637 976,39	582 953,35	10,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 637 981,91	582 945,01	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 637 985,88	582 939,00	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 637 989,85	582 932,99	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 637 993,82	582 926,99	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 637 997,78	582 920,98	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 638 001,75	582 914,97	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 992,71	582 900,01	3,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 995,63	582 901,94	5,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 992,60	582 906,53	3,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 989,67	582 904,59	5,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

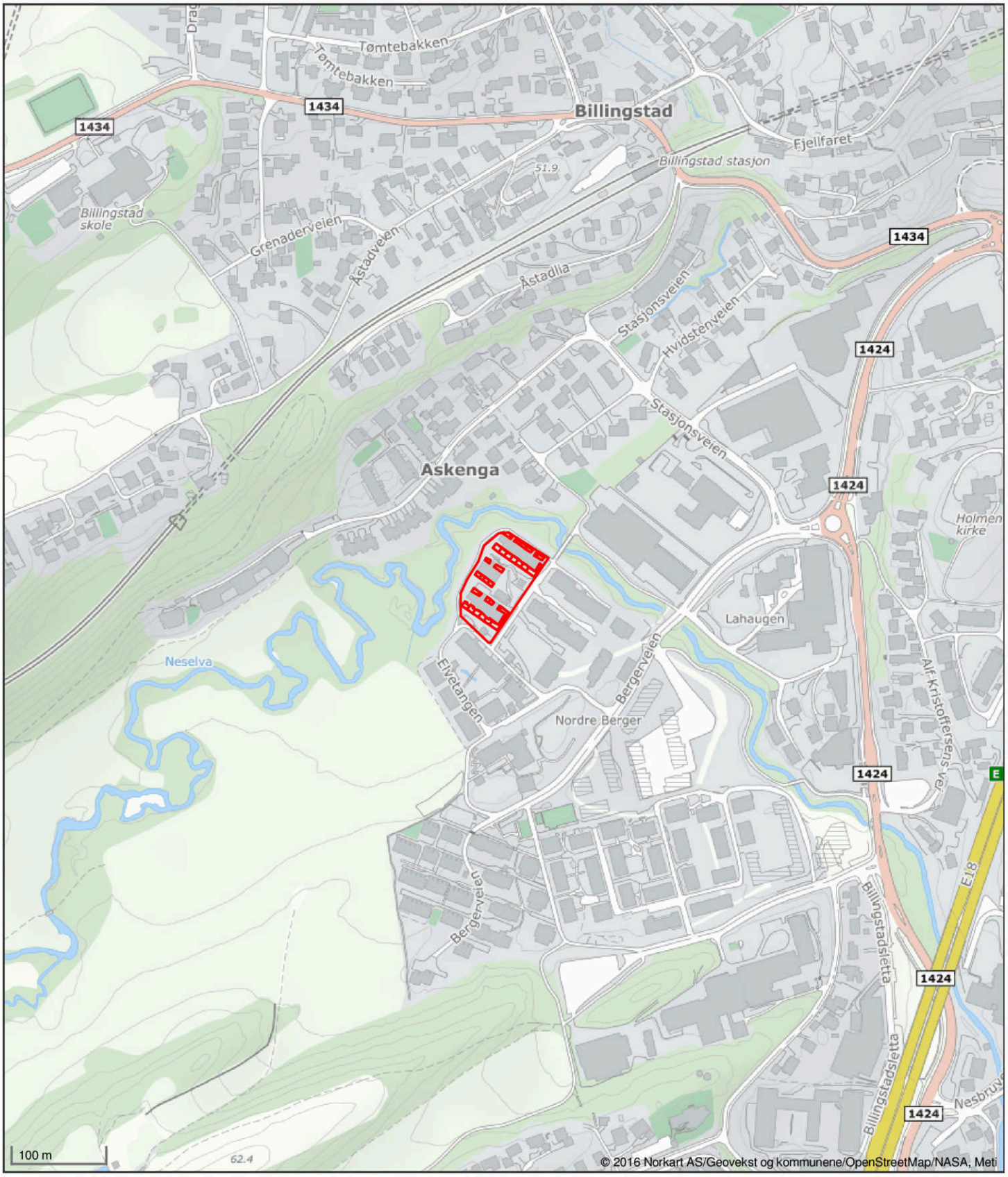
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 13.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/288//



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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	288	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	70
Adresse	Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 189 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 217 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 6 263 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** BS8

	Delareal	6 264 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	290 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202011101	
Navn	Holmen - Slependen	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	29.01.2013	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 450 m^2
	Arealbruk	Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
	Områdenavn	GG
	Delareal	4 815 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig
	Områdenavn	B7

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202014003	
Navn	Vestre Billingstad	
Plantype	Områderegulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	31.01.2018	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15649/02202014003_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 586 m^2
	Bestemmelsesområde	utforming
	Delareal	5 585 m^2
	RPHensynsonenavn	H310_2
	Faresone	Ras- og skredfare

Delareal 6 263 m^2
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn D5

Delareal 1 306 m^2
RPHensynsonenavn H310_1
Faresone Ras- og skredfare

Delareal 1 335 m^2
RPHensynsonenavn H320_
Faresone Flomfare

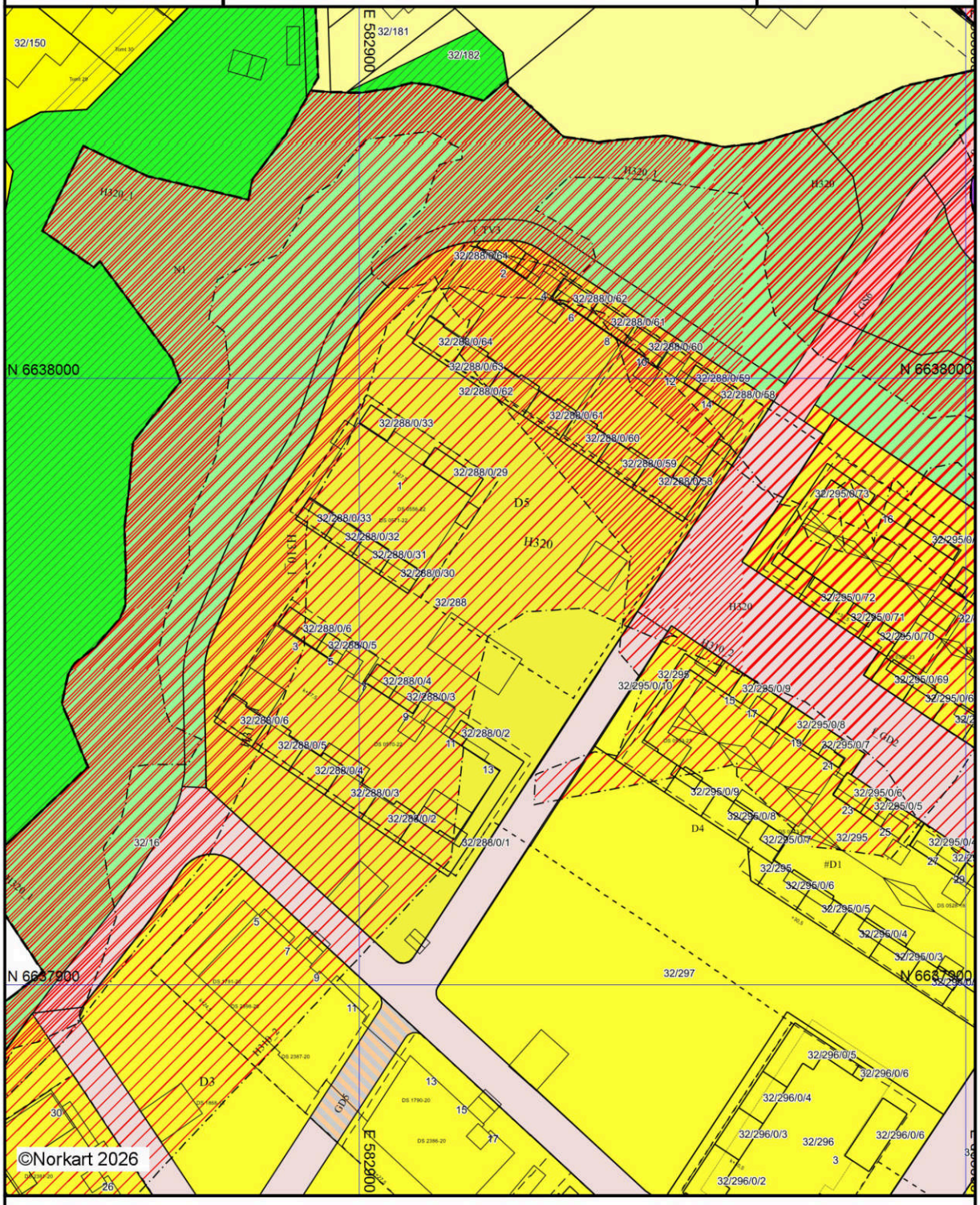
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/288/0/70
Adresse: Sandekra 4
Dato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Gangveg
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

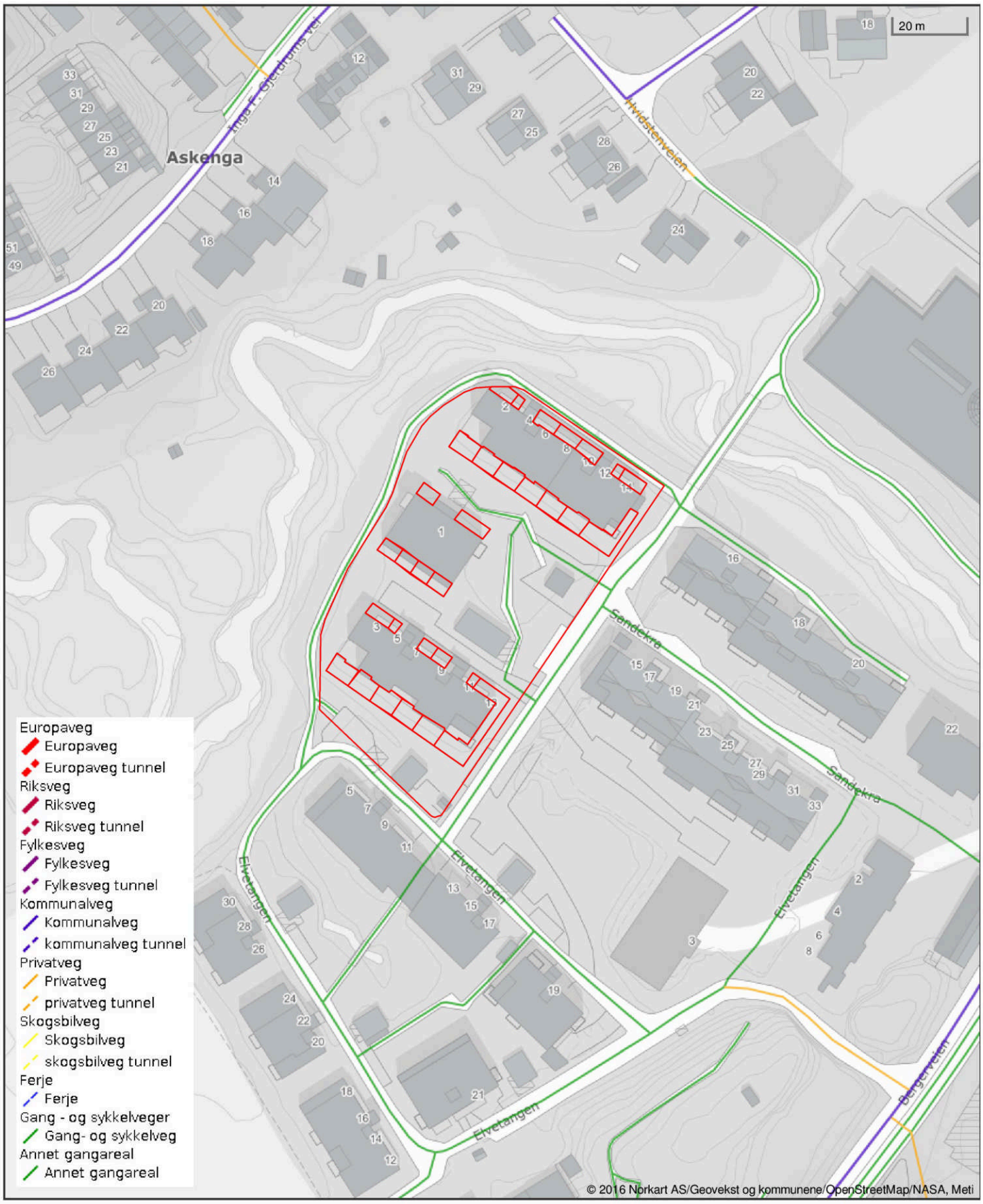
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
- Naturområde
- Turveg
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 13.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 32/288//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 21.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**32**	Bnr:	**288**	Fnr:		Snr:	**70**
Adresse:	**Sandekra 4, 1396 BILLINGSTAD**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 32 Bnr.: 288 Fnr.: Snr.: 70

Adresse(r):

Gateadresse:	Sandekra 4
Gatenr:	1121
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1396 BILLINGSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:11.01.2026 kl. 09.00

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett	
2022/400314-1/200 11.04.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 850 000 Omsetningstype: Fritt salg SÄRELIND CECILIA CHARLOTTE F.NR:
Andel i realsameie:	
2022/279399-1/200 11.03.2022 21:00	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 94 IDEELL: 1/136

PENGEHEFTELSER

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

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

2020/2586097-1/200 12.06.2020 21:00	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Stedvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse Bestemmelse om transport og ferdsel Bestemmelse om byggeforbud og beplantning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288
2021/1133299-1/200 14.09.2021 21:00	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse Bestemmelse om transport og ferdsel Bestemmelse om byggeforbud og beplantning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288
2022/278773-3/200 11.03.2022 21:00	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 289 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2024/1430213-1/200 13.05.2024 11:55	PANTEDOKUMENT Beløp: N Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1972/409068-1/100 15.07.1972
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288

2018/777765-1/200 18.05.2018 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver allmennheten
Ferdselsretten gjelder til fots og på sykkel
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288

2020/3287379-1/200 05.11.2020 21:00
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: BILLINGSTAD ENERGI AS
ORG.NR: 921 660 944
Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288

2022/278773-1/200 11.03.2022 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 289
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/278773-5/200 11.03.2022 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 289 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2022/278773-12/200 11.03.2022 21:00	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 3 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 4 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 5 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 6 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 7 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 8 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 9 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 10 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 11 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 12 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 13 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 14 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 15 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 16 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 17 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 18 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 19

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 42

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 65

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 82
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 83
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 84
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 85
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 86
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 87
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 88

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 89
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 90
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 91
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 92
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 93
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 94
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 95
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 96
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 97
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 98
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 99
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 100
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 101
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 102
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 103
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 104
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 105
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 106
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 107
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 108
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 109
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 110
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 111

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 112
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 113
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 114
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 115
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 116
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 117
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 118
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 119
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 120
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 121
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 122
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 123
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 124
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 125
Bestemmelse om sykkelparkering
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/278773-13/200
11.03.2022 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16
Bestemmelse om renovasjonsbeholdere
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1205907-1/200
12.03.2024 21:00

JORDSKIFTE

	Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD Oslo og Østre Viken jordskifterett Samme jordskiftesak tinglyst på andre eiendommer 07.07.2021 med dokumentnummer 838488 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2021/1619773-1/200 27.12.2021 21:00	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 70 Formål: Bolig Sameiebrøk: 55/6770
2024/75687-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 70

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2022/278773-2/200 11.03.2022 21:00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 289 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2022/278773-6/200 11.03.2022 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 289 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/278773-7/200 11.03.2022 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 21

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR: 0 SNR: 44

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613336681
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
980916871	SANDEKRA AS		v/ Abel Eiendomsforvaltning AS, Solliveien 55, 1366 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3025	32	288

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	288	0	1	91 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	2	77 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	3	84 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	4	84 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	5	76 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	6	91 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	7	106 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	8	55 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	9	75 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	10	75 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	11	55 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	12	106 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	13	106 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	14	55 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	15	75 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	16	75 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	17	55 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	18	106 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	19	106 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1619773 Tinglyst: 27.12.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1619773/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 13:59
Side 1 av 28

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	288	0	20	55 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	21	75 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	22	75 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	23	55 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	24	106 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	25	134 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	26	69 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	27	69 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	28	134 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	29	51 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	30	47 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	31	36 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	32	36 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	33	72 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	34	51 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	35	47 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	36	36 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	37	36 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	38	44 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	39	36 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	40	51 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	41	47 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	42	36 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	43	36 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	44	44 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	45	36 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	46	51 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	47	47 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	48	36 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	49	36 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	50	44 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	51	36 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	52	51 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1619773/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 13:59

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	288	0	53	47 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	54	36 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	55	36 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	56	44 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	57	36 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	58	92 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	59	78 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	60	84 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	61	91 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	62	83 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	63	78 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	64	91 / 6770	Boligseksjon	Nei	Ja
3025	32	288	0	65	106 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	66	55 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	67	75 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	68	109 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	69	55 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	70	55 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	71	106 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	72	106 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	73	55 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	74	75 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	75	109 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	76	55 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	77	55 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	78	106 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	79	106 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	80	55 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	81	75 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	82	109 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	83	55 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	84	55 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	85	106 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1619773/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 13:59

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	288	0	86	106 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	87	55 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	88	75 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	89	109 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	90	53 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	91	134 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	92	103 / 6770	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	288	0	93	145 / 6770	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	288	0	94	143 / 6770	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1619773/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 13:59

Rett kopi 3/12-21 Brit Daniel

Asker kommune

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
NESELVA HAGEBY 2 AS	923 263 314	lkb@sohltoft.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 414	1302	SANDVIKA	95 40 82 56

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	ASKER	32	288	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
980 916 871	SANDEKRA AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift →
10/5 - 21	

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
6/5-21	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 8/5-21		CHRISTEN SOHLBERG
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	Asker	32	288	

Dato	Underskrift	Stempel
3/12-21	Berit Danielsen	Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift
6/5-21	

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
6/5-21	

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendom) pkt 4
Gnr 32, bnr 288, Asker kommune

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at navneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

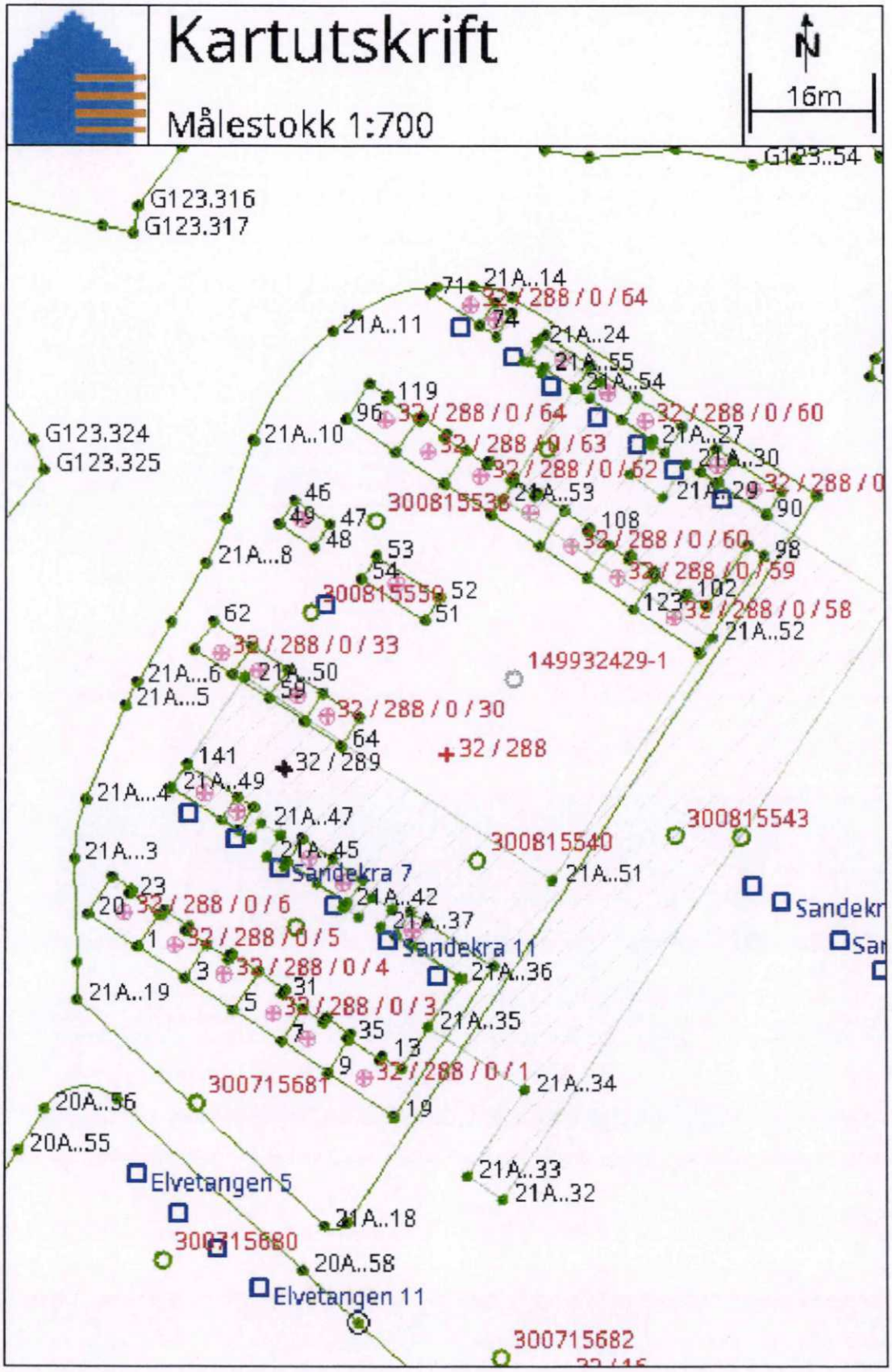
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	91	G	41	B	47		81	B	75									
2	B	77	G	42	B	36		82	B	109									
3	B	84	G	43	B	36		83	B	55									
4	B	84	G	44	B	44		84	B	55									
5	B	76	G	45	B	36		85	B	106									
6	B	91	G	46	B	51		86	B	106									
7	B	106		47	B	47		87	B	55									
8	B	55		48	B	36		88	B	75									
9	B	75		49	B	36		89	B	109									
10	B	75		50	B	44		90	B	53									
11	B	55		51	B	36		91	B	134									
12	B	106		52	B	51		92	B	103									
13	B	106		53	B	47		93	B	145	B								
14	B	55		54	B	36		94	N	143	B								
15	B	75		55	B	36													
16	B	75		56	B	44													
17	B	55		57	B	36													
18	B	106		58	B	92	G												
19	B	106		59	B	78	G												
20	B	55		60	B	84	G												
21	B	75		61	B	91	G												
22	N	75		62	B	83	G												
23	N	55		63	B	78	G												
24	B	106		64	B	91	G												
25	B	134		65	B	106													
26	B	69		66	B	55													
27	B	69		67	B	75													
28	B	134		68	B	109													
29	B	51	G	69	B	55													
30	B	47	G	70	B	55													
31	B	36	G	71	B	106													
32	B	36	G	72	B	106													
33	B	72	G	73	B	55													
34	B	51		74	B	75													
35	B	47		75	B	109													
36	B	36		76	B	55													
37	B	36		77	B	55													
38	B	44		78	B	106													
39	B	36		78	B	106													
40	B	51		80	B	55													
Sum tellere:				6 770		Nevner =		6 770											

Dato	Innsenderens underskrift
6/5-21	


Kartutskrift
Målestokk 1:700
N
16m
G123.316
G123.317
G123.324
G123.325
21A..14
21A..11
21A..24
21A..55
21A..54
21A..10
21A..27
21A..30
21A..53
21A..29
21A...8
21A..52
21A...6
21A..50
21A...5
149932429-1
21A...4
21A..49
21A..47
21A...3
21A..45
Sandekra 7
21A..42
21A..37
Sandekra 11
21A..36
21A..19
21A..35
21A..34
20A..56
20A..55
Elvetangen 5
21A..33
21A..32
21A..18
20A..58
Elvetangen 11
300815538
300815550
300815540
300815543
300715681
300715680
300715682
32 / 288 / 0 / 64
32 / 288 / 0 / 60
32 / 288 / 0 / 63
32 / 288 / 0 / 62
32 / 288 / 0 / 59
32 / 288 / 0 / 58
32 / 288 / 0 / 33
32 / 288 / 0 / 30
32 / 288
32 / 289
32 / 288 / 0 / 6
32 / 288 / 0 / 5
32 / 288 / 0 / 4
32 / 288 / 0 / 3
32 / 288 / 0 / 1

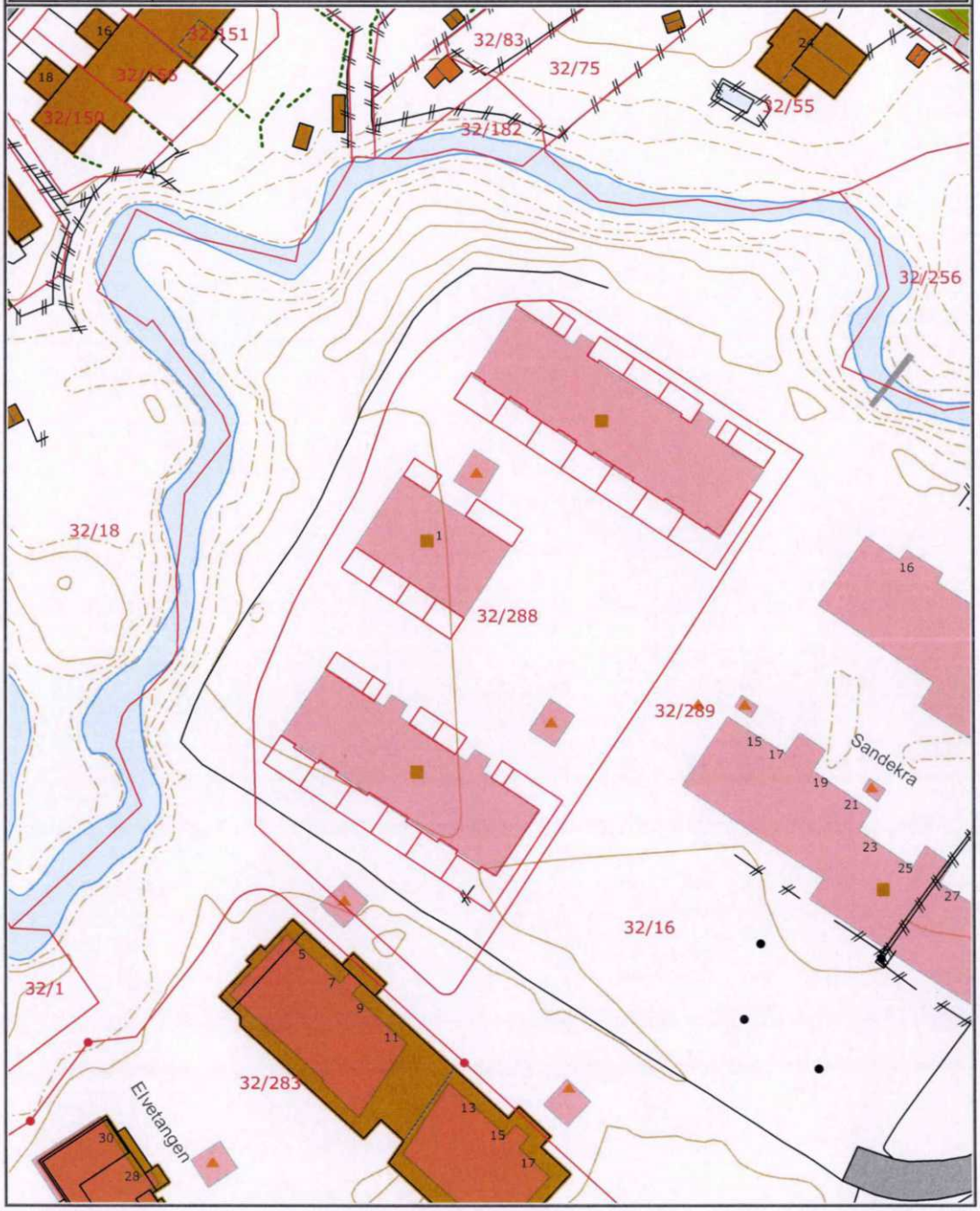
Side 1 av 19

Situasjonsplan
Seksjonering av gnr 32 bnr 288
Saksnr 21/2428

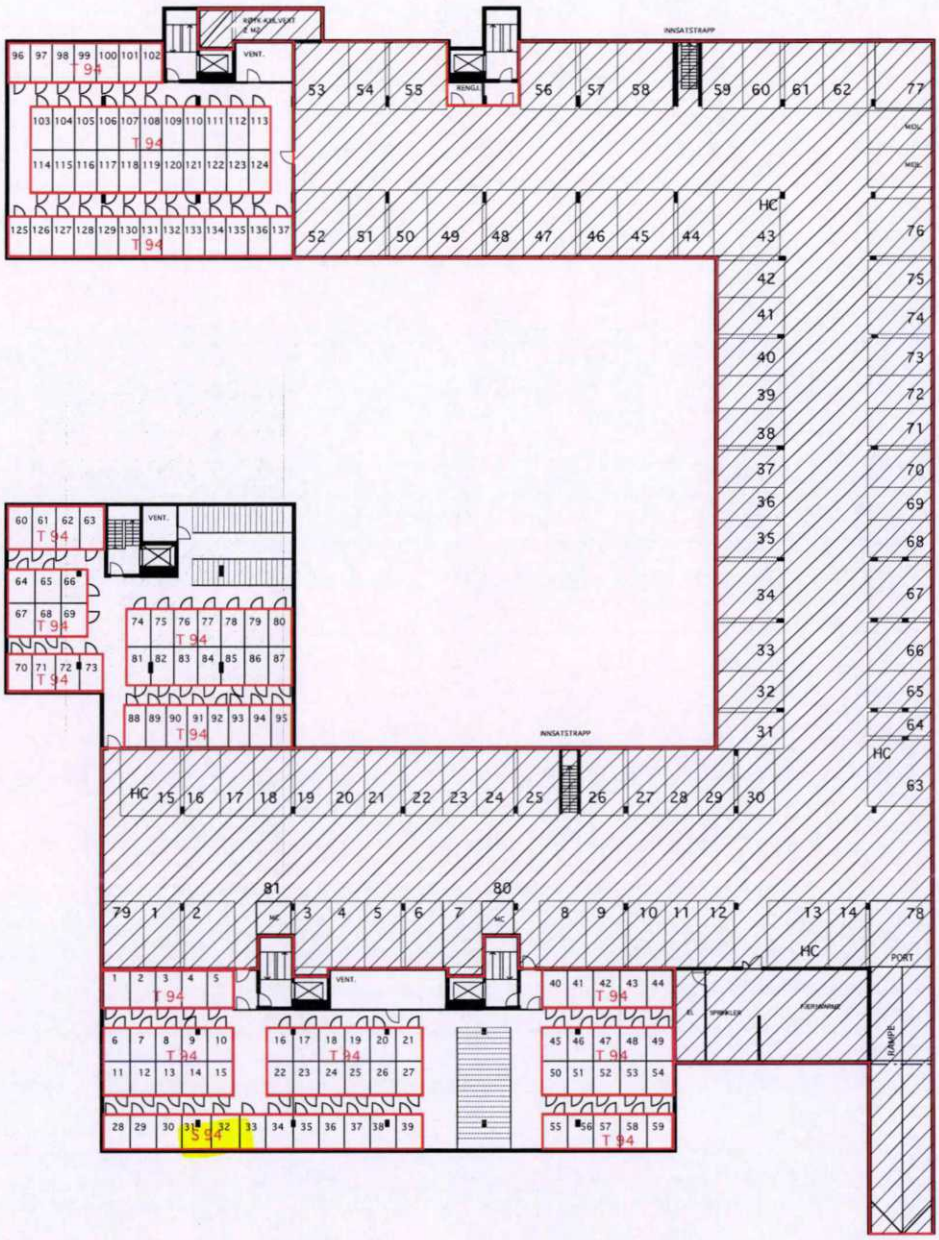
ASKER KOMMUNE

N

Målestokk 1:1000



Side 2 av 19



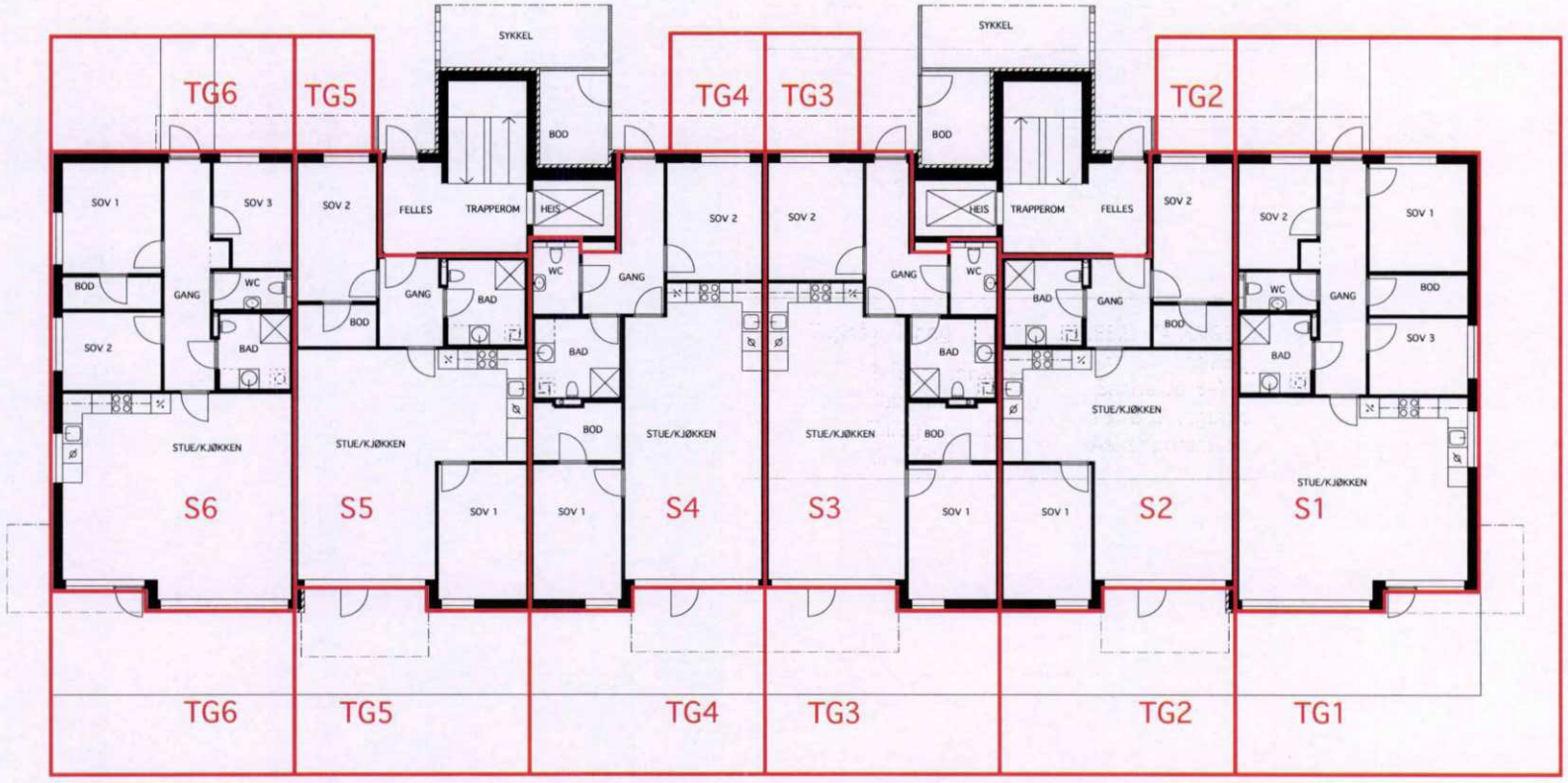
T94 = TB 94

ANLEGGSEIENDOM GNR.32 BNR.289

NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 2	M L K	TOM EDVARDSEN ARKITEKTER (THEAS) KORSVOLL TERRASSE 14 A 0681 OSLO MOB 93 45 45 12 arkitekt@tomedvardsen.no	Tegnforklaring Seksjonsgrense Snr. Seksjonsnr. Tnr. Tilleggsareale til seksjon	NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr.288 Sandekra 1-14 1396 Billingstad Asker kommune	SEKSJONERING KJELLER	DATO: 01.05.21 MÅL 1:500/A4 KPR: THE SIDE: 1/17

Side 3 av 19

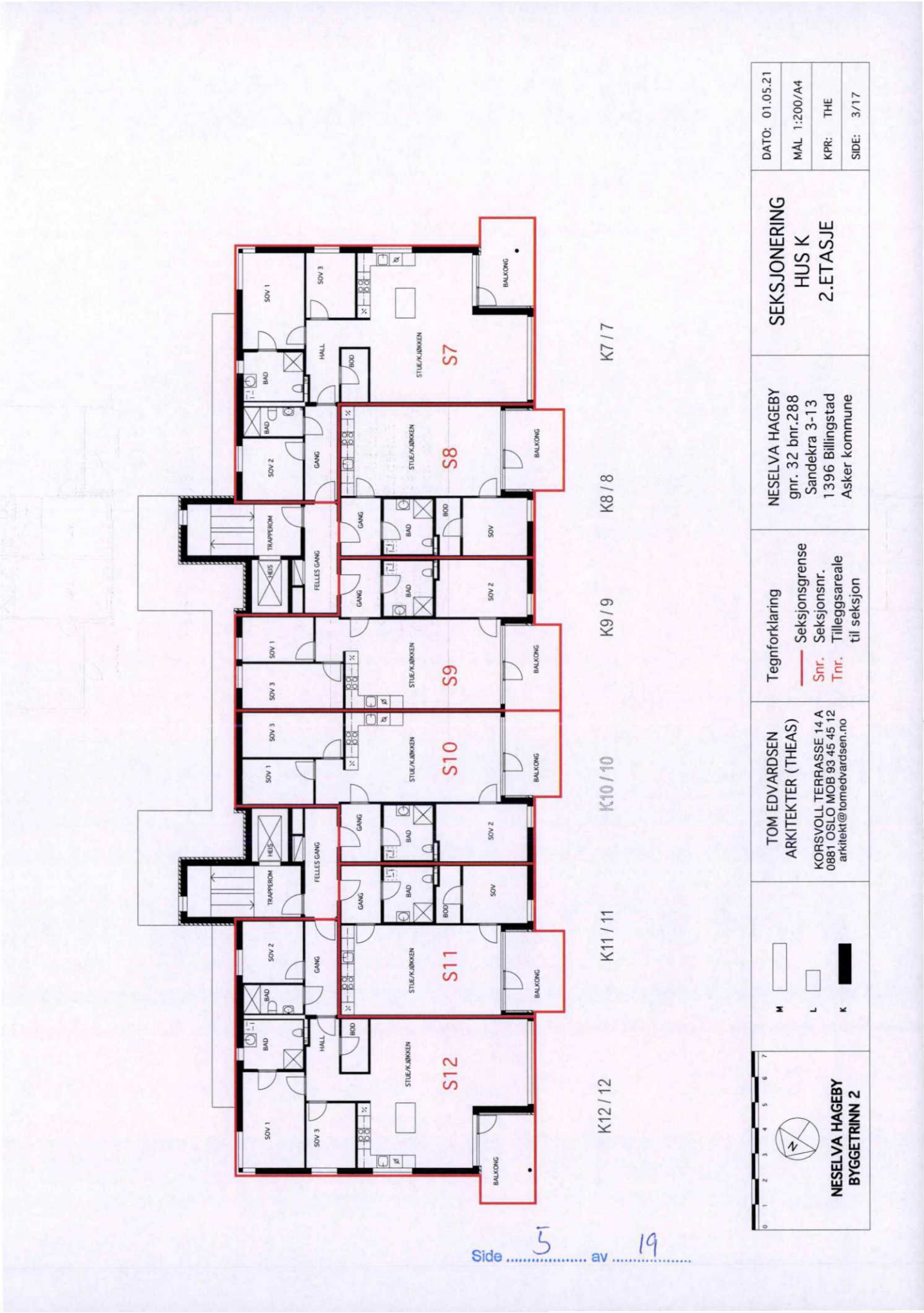
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1619773/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 13:59

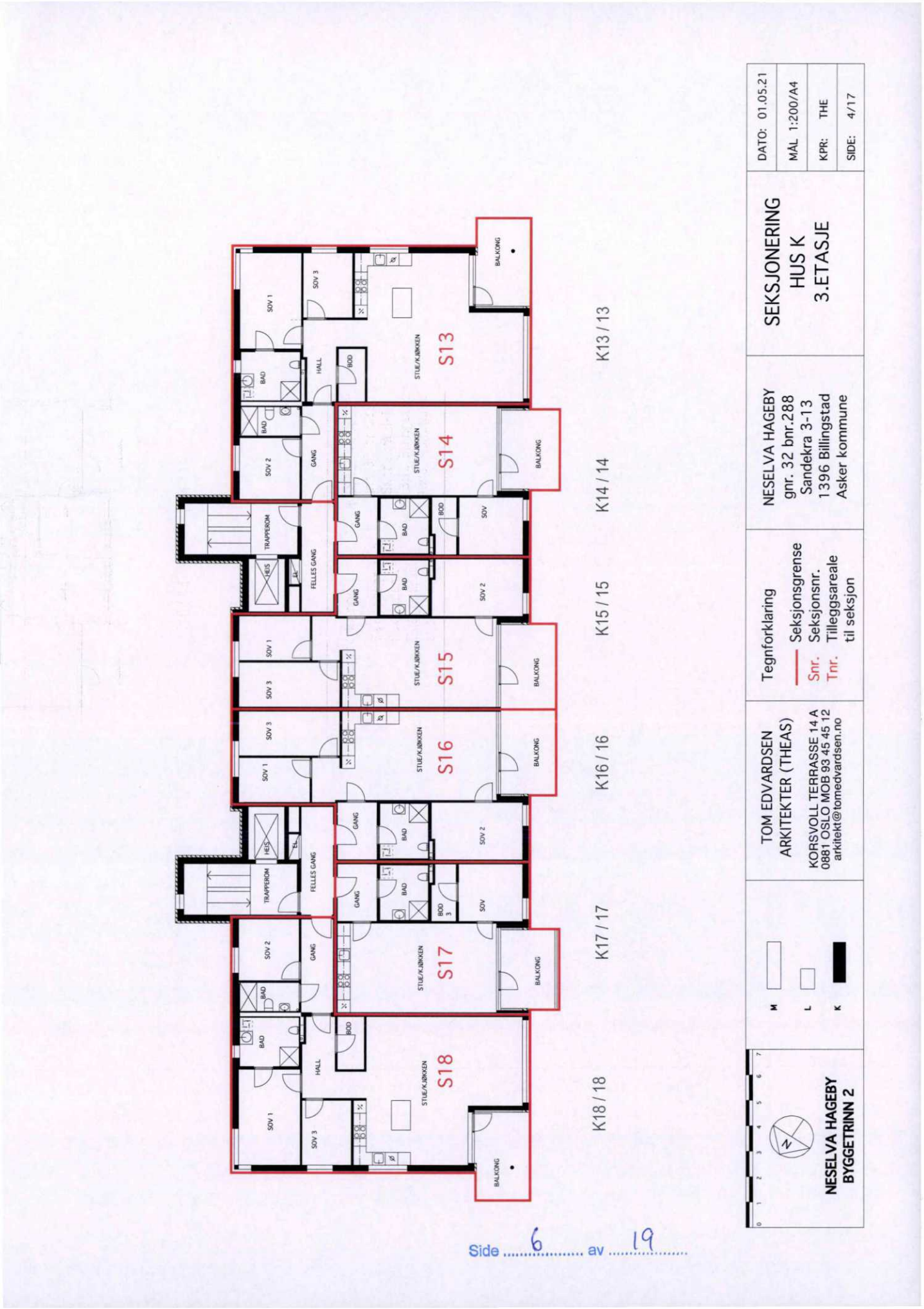


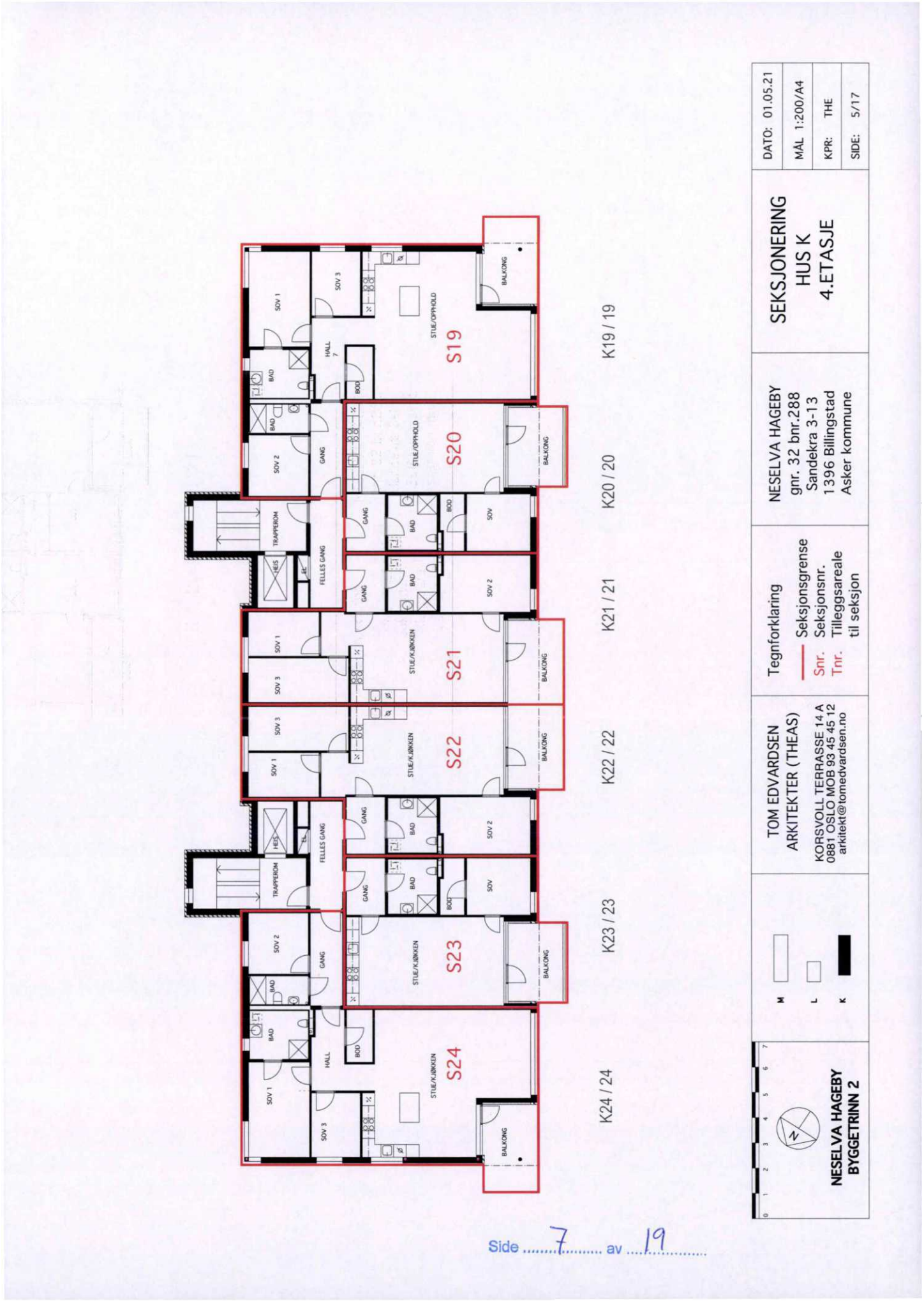
Side 4 av 19

NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 2	M L K	TOM EDVARDSEN ARKITEKTER (THEAS) KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB 93 45 45 12 arkitekt@tomedvardsen.no	Tegnforklaring Seksjonsgrense Snr. Seksjonsnr. Tnr. Tilleggsareale til seksjon	NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr.288 Sandekra 3-13 1396 Billingstad Asker kommune	SEKSJONERING HUS K 1.ETASJE	DATO: 01.05.21 MÅL 1:200/A4 KPR: THE SIDE: 2/17

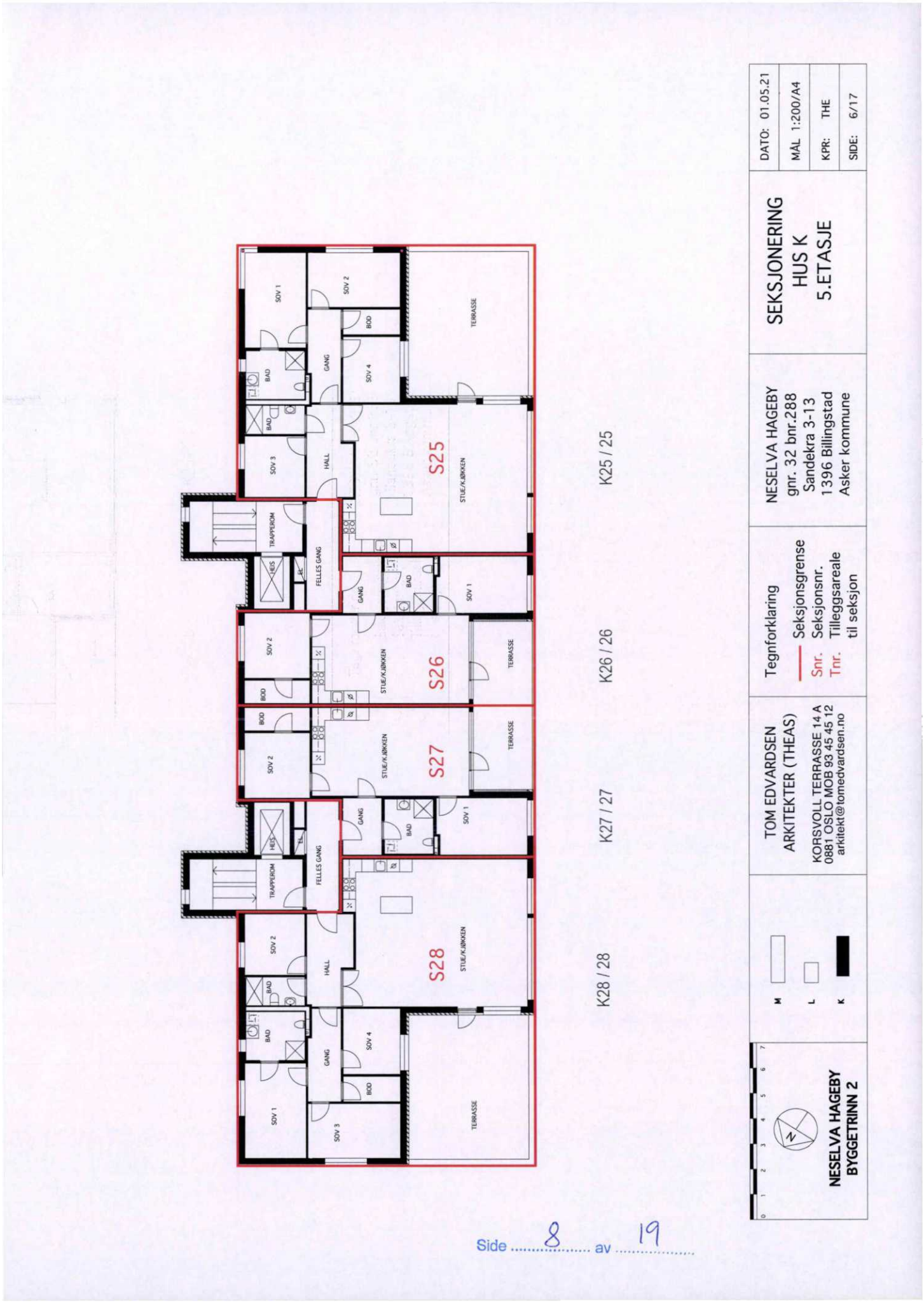
Side 13 av 28


SEKSJONERING
HUS K
2.ETASJE
NESELVA HAGEBY
gnr. 32 bnr.288
Sandekra 3-13
1396 Billingstad
Asker kommune
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
Snr. Seksjonsnr.
Tnr. Tilleggsareale til seksjon
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER (THEAS)
KORSVOLL TERRASSE 14 A
0881 OSLO MOB 93 45 45 12
arkitekt@tomedvardsen.no
DATO: 01.05.21
MÅL 1:200/A4
KPR: THE
SIDE: 3/17
NESELVA HAGEBY
BYGGETRINN 2
S7
S8
S9
S10
S11
S12
K7 / 7
K8 / 8
K9 / 9
K10 / 10
K11 / 11
K12 / 12
STUE/KJØKKEN
SOV 1
SOV 2
SOV 3
BAD
GANG
HALL
BOD
BALKONG
TRAPPEROM
HEIS
FELLES GANG
Side 5 av 19

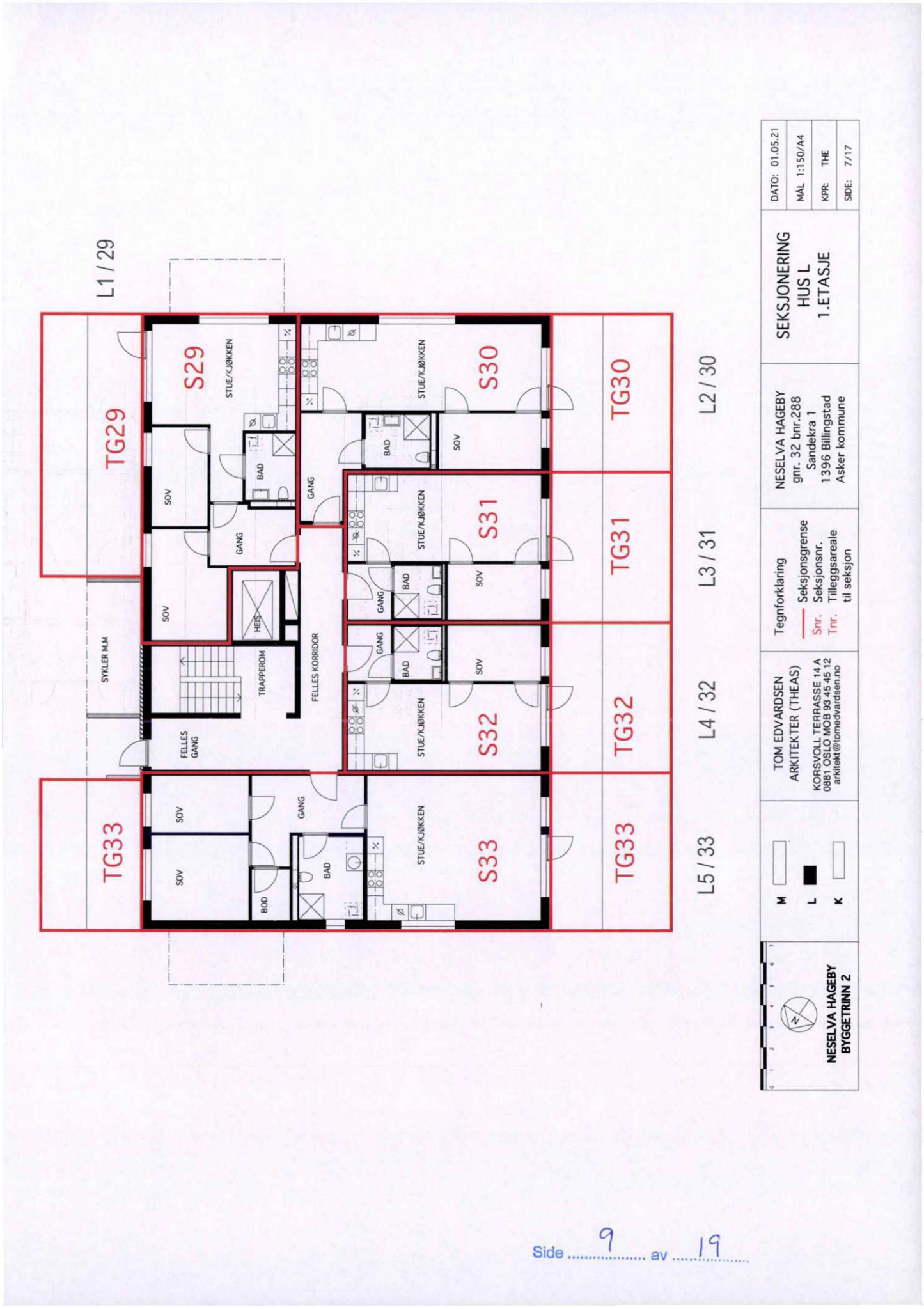

S13
S14
S15
S16
S17
S18
K13 / 13
K14 / 14
K15 / 15
K16 / 16
K17 / 17
K18 / 18
STUE/KJØKKEN
SOV 1
SOV 2
SOV 3
BAD
GANG
HALL
BOD
BALKONG
TRAPPEROM
HEIS
FELLES GANG
SOV
BOD 3
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER (THEAS)
KORSVOLL TERRASSE 14 A
0881 OSLO MOB 93 45 45 12
arkitekt@tomedvardsen.no
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
Snr. Seksjonsnr.
Tnr. Tilleggsareale til seksjon
NESELVA HAGEBY
gnr. 32 bnr.288
Sandekra 3-13
1396 Billingstad
Asker kommune
SEKSJONERING
HUS K
3.ETASJE
DATO: 01.05.21
MÅL 1:200/A4
KPR: THE
SIDE: 4/17
NESELVA HAGEBY
BYGGETRINN 2
M
L
K
Side 6 av 19


SEKSJONERING
HUS K
4.ETASJE
NESELVA HAGEBY
gnr. 32 bnr.288
Sandekra 3-13
1396 Billingstad
Asker kommune
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
Snr. Seksjonsnr.
Tnr. Tilleggsareale til seksjon
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER (THEAS)
KORSVOLL TERRASSE 14 A
0881 OSLO MOB 93 45 45 12
arkitekt@tomedvardsen.no
DATO: 01.05.21
MÅL 1:200/A4
KPR: THE
SIDE: 5/17
NESELVA HAGEBY
BYGGETRINN 2
S19
S20
S21
S22
S23
S24
K19 / 19
K20 / 20
K21 / 21
K22 / 22
K23 / 23
K24 / 24
BALKONG
STUE/OPPHOLD
STUE/KJØKKEN
SOV 1
SOV 2
SOV 3
BAD
BOD
GANG
HALL
TRAPPEROM
FELLES GANG
HEIS

Side 7 av 19


S25
S26
S27
S28
K25 / 25
K26 / 26
K27 / 27
K28 / 28
SOV 1
SOV 2
SOV 3
SOV 4
BAD
BOD
GANG
HALL
TRAPPEROM
HEIS
FELLES GANG
STUE/KJØKKEN
TERRASSE
SEKSJONERING
HUS K
5.ETASJE
NESELVA HAGEBY
gnr. 32 bnr.288
Sandekra 3-13
1396 Billingstad
Asker kommune
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
Snr. Seksjonsnr.
Tnr. Tilleggsareale
til seksjon
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER (THEAS)
KORSVOLL TERRASSE 14 A
0881 OSLO MOB 93 45 45 12
arkitekt@tomedvardsen.no
M
L
K
NESELVA HAGEBY
BYGGETRINN 2
DATO: 01.05.21
MÅL 1:200/A4
KPR: THE
SIDE: 6/17

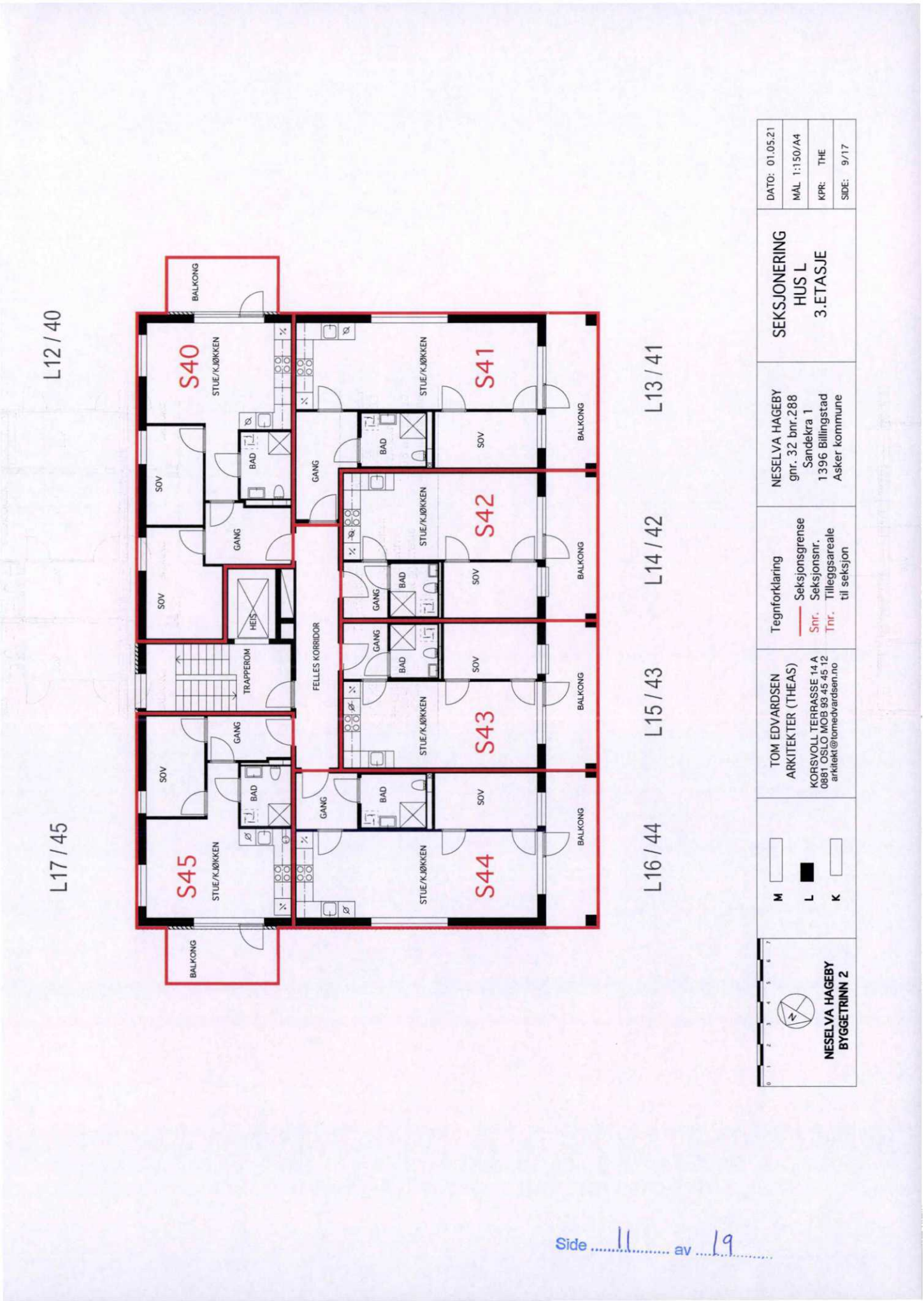
Side 8 av 19


L1 / 29
L2 / 30
L3 / 31
L4 / 32
L5 / 33
TG29
TG30
TG31
TG32
TG33
S29
S30
S31
S32
S33
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
GANG
HEIS
TRAPPEROM
FELLES KORRIDOR
FELLES GANG
SYKLER M.M
BOD
SEKSJONERING
HUS L
1.ETASJE
NESELVA HAGEBY
gnr. 32 bnr.288
Sandekra 1
1396 Billingstad
Asker kommune
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
Snr. Seksjonsnr.
Tnr. Tilleggsareale
til seksjon
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER (THEAS)
KORSVOLL TERRASSE 14 A
0881 OSLO MOB 93 45 45 12
arkitekt@tomedvardsen.no
M
L
K
NESELVA HAGEBY
BYGGETRINN 2
DATO: 01.05.21
MÅL 1:150/A4
KPR: THE
SIDE: 7/17

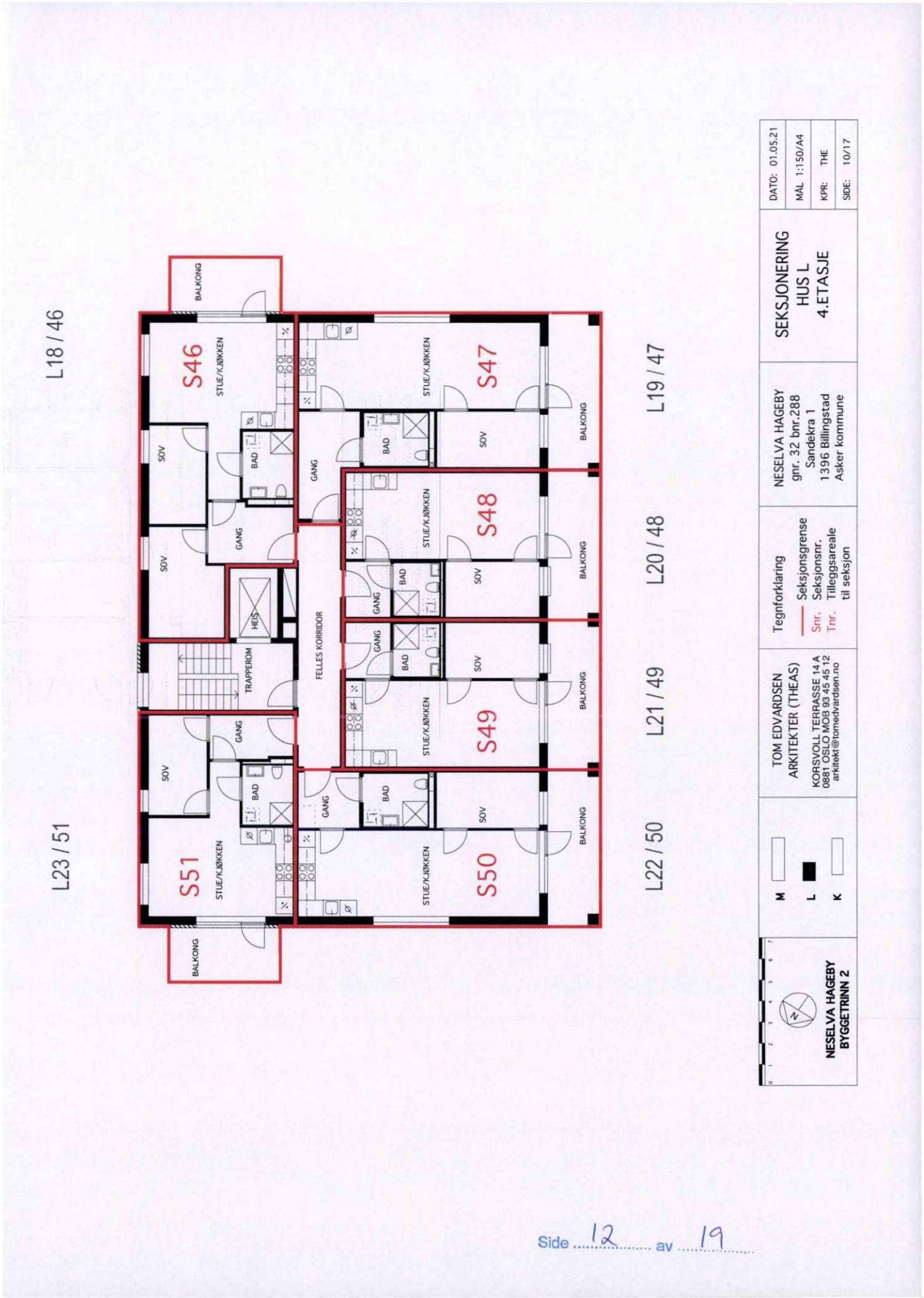
Side 9 av 19

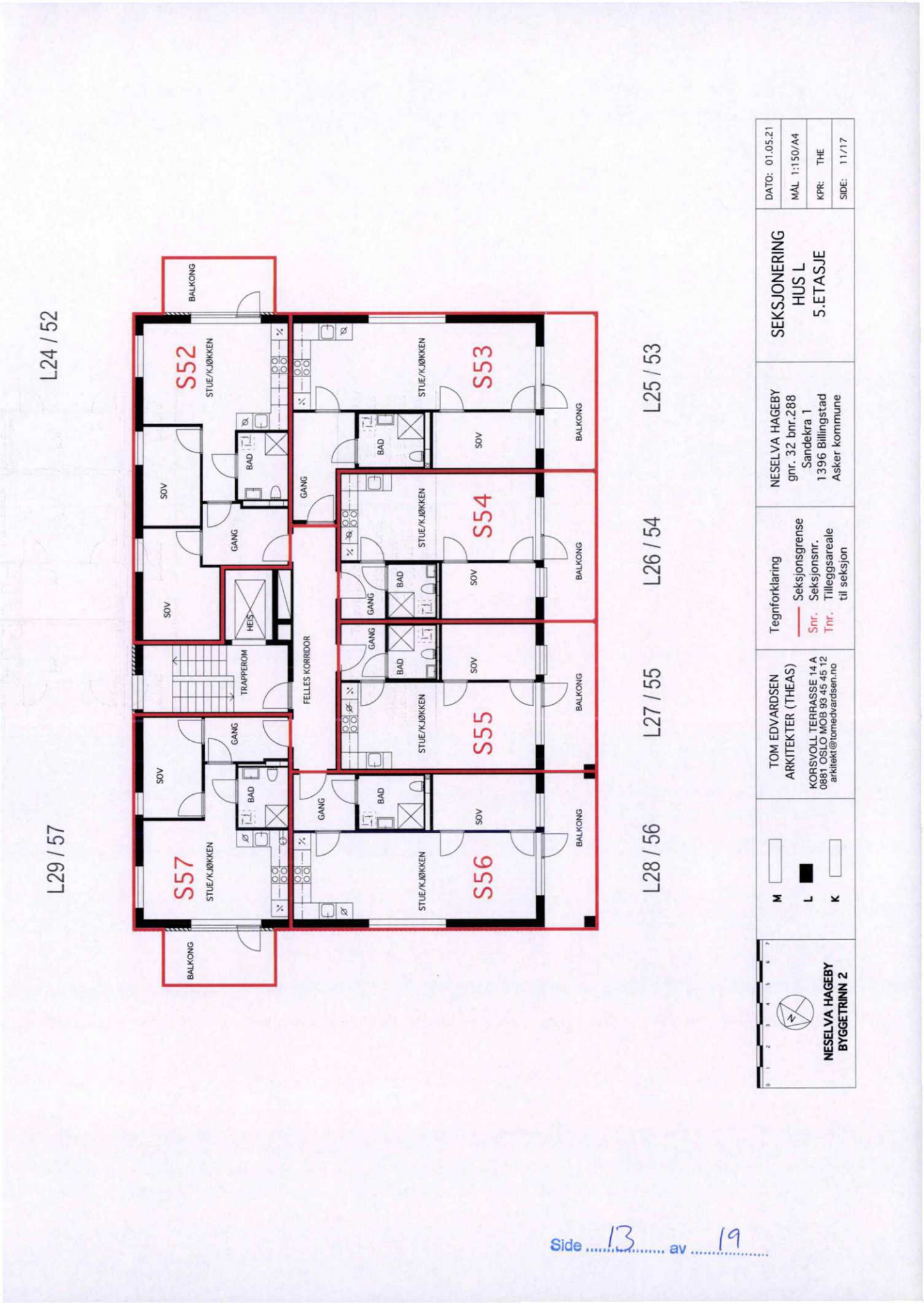

L6 / 34
L7 / 35
L8 / 36
L9 / 37
L10 / 38
L11 / 39
S34
S35
S36
S37
S38
S39
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
GANG
BALKONG
HEIS
TRAPPEROM
FELLES KORRIDOR
SEKSJONERING
HUS L
2.ETASJE
NESELVA HAGEBY
gnr. 32 bnr.288
Sandekra 1
1396 Billingstad
Asker kommune
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
Snr. Seksjonsnr.
Tnr. Tilleggsareale
til seksjon
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER (THEAS)
KORSVOLL TERRASSE 14 A
0881 OSLO MOB 93 45 45 12
arkitekt@tomedvardsen.no
M
L
K
NESELVA HAGEBY
BYGGETRINN 2
DATO: 01.05.21
MÅL 1:150/A4
KPR: THE
SIDE: 8/17

Side 10 av 19

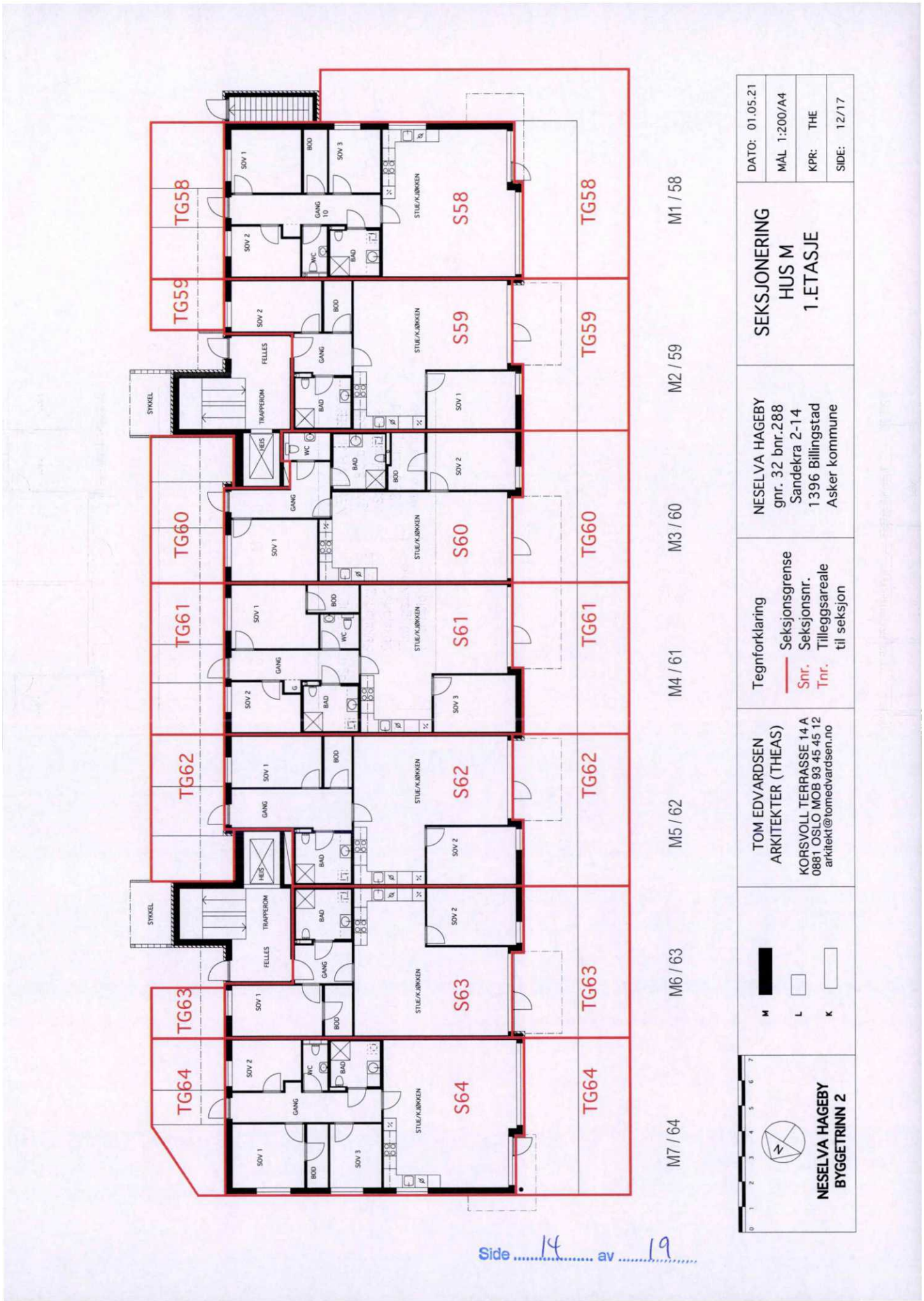

L12 / 40
L13 / 41
L14 / 42
L15 / 43
L16 / 44
L17 / 45
S40
S41
S42
S43
S44
S45
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
GANG
HEIS
TRAPPEROM
FELLES KORRIDOR
BALKONG
SEKSJONERING
HUS L
3.ETASJE
NESELVA HAGEBY
gnr. 32 bnr.288
Sandekra 1
1396 Billingstad
Asker kommune
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
Snr. Seksjonsnr.
Tnr. Tilleggsareale
til seksjon
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER (THEAS)
KORSVOLL TERRASSE 14 A
0881 OSLO MOB 93 45 45 12
arkitekt@tomedvardsen.no
M
L
K
NESELVA HAGEBY
BYGGETRINN 2
DATO: 01.05.21
MÅL 1:150/A4
KPR: THE
SIDE: 9/17

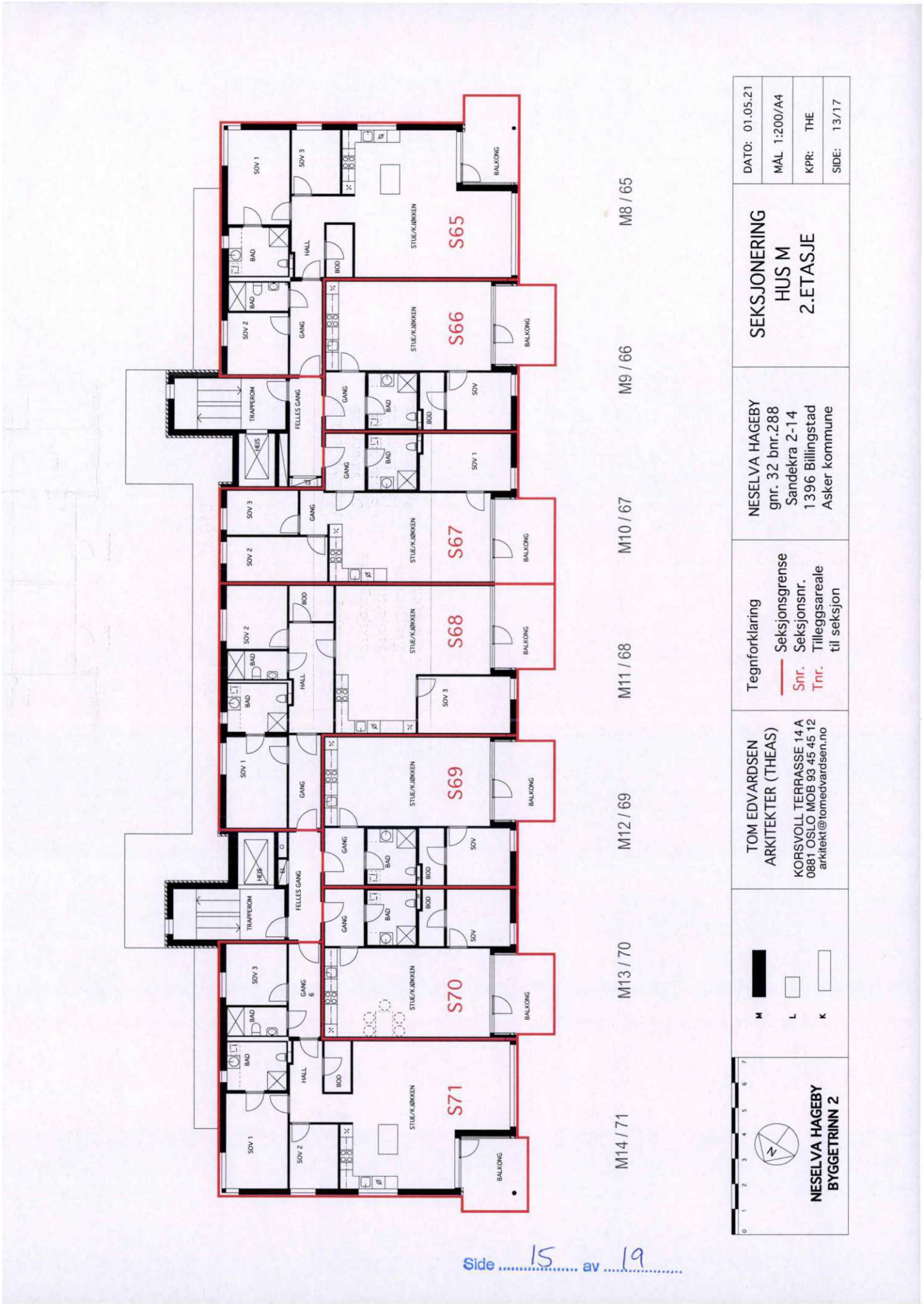
Side 11 av 19


L18 / 46
L23 / 51
L22 / 50
L21 / 49
L20 / 48
L19 / 47
S46
S47
S48
S49
S50
S51
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
GANG
BALKONG
TRAPPEROM
HEIS
FELLES KORRIDOR
SEKSJONERING HUS L 4.ETASJE
DATO: 01.05.21
MÅL 1:150/A4
KPR: THE
SIDE: 10/17
NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr.288 Sandekra 1 1396 Billingstad Asker kommune
Tegnforklaring
Snr. Seksjonsnr.
Tnr. Tilleggsareale til seksjon
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER (THEAS)
KORSVOLL TERRASSE 14 A
0881 OSLO MOB 93 45 45 12
arkitekt@tomedvardsen.no
M
L
K
NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 2

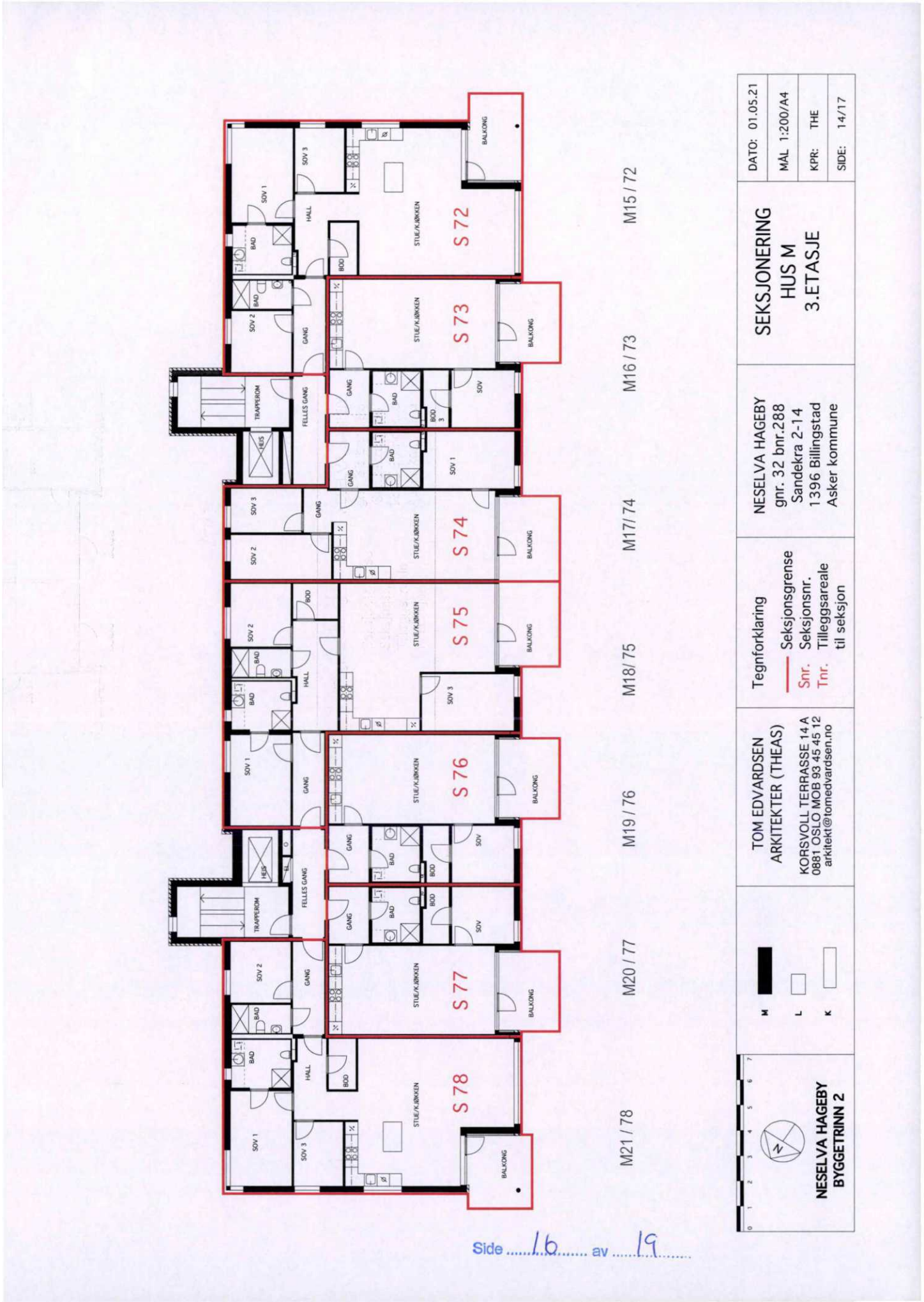

L24 / 52
L25 / 53
L26 / 54
L27 / 55
L28 / 56
L29 / 57
S52
S53
S54
S55
S56
S57
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
GANG
BALKONG
TRAPPEROM
HEIS
FELLES KORRIDOR
SEKSJONERING
HUS L
5.ETASJE
DATO: 01.05.21
MÅL 1:150/A4
KPR: THE
SIDE: 11/17
NESELVA HAGEBY
gnr. 32 bnr.288
Sandekra 1
1396 Billingstad
Asker kommune
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
Snr. Seksjonsnr.
Tnr. Tilleggsareale
til seksjon
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER (THEAS)
KORSVOLL TERRASSE 14 A
0881 OSLO MOB 93 45 45 12
arkitekt@tomedvardsen.no
M
L
K
NESELVA HAGEBY
BYGGETRINN 2

Side 13 av 19

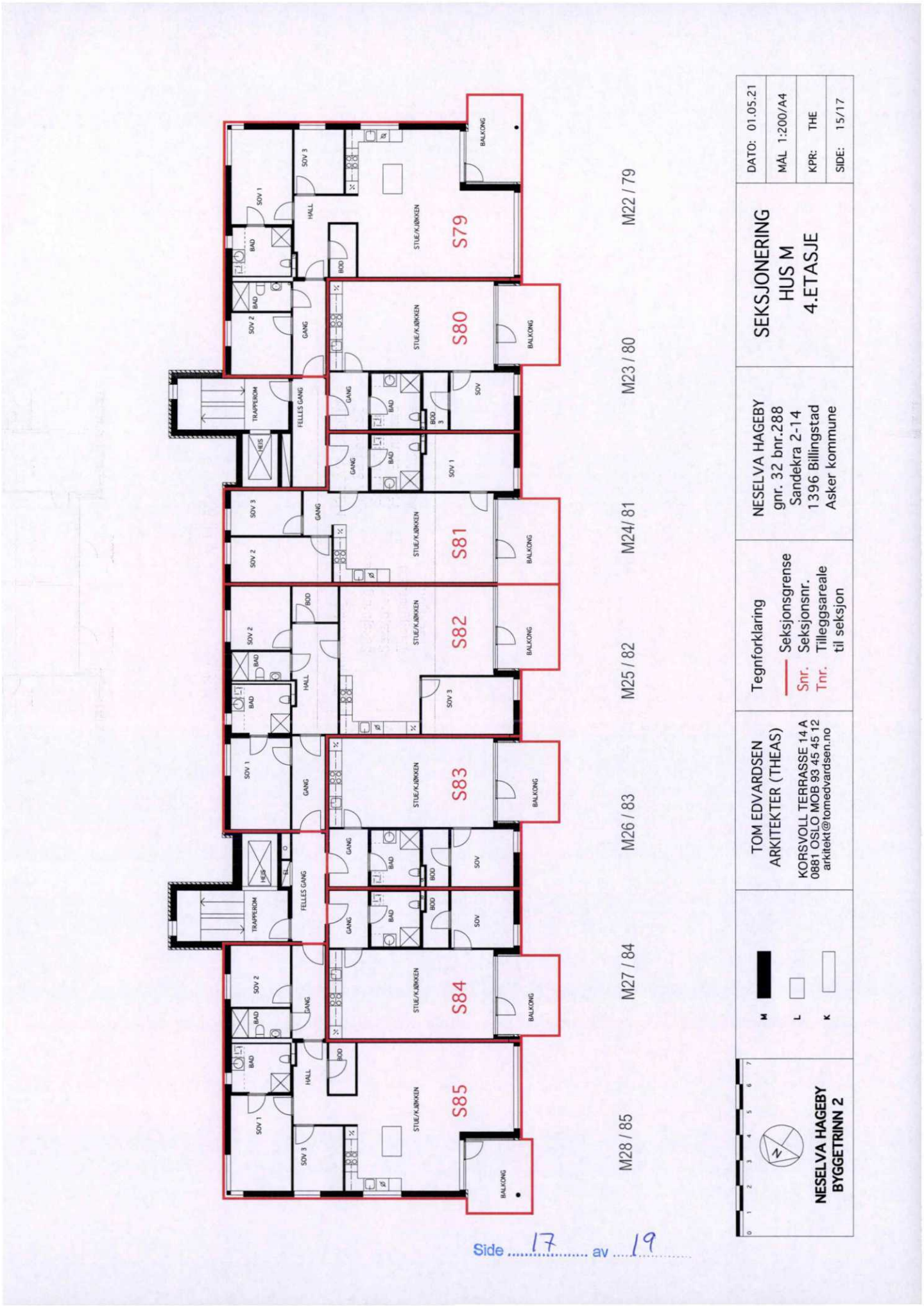

TG58
TG59
TG60
TG61
TG62
TG63
TG64
S58
S59
S60
S61
S62
S63
S64
M1 / 58
M2 / 59
M3 / 60
M4 / 61
M5 / 62
M6 / 63
M7 / 64
STYKKEL
TRAPPEROM
FELLES
HEIS
GANG
BAD
WC
BOD
SOV 1
SOV 2
SOV 3
STUE/KJØKKEN
SEKSJONERING
HUS M
1.ETASJE
NESELVA HAGEBY
gnr. 32 bnr.288
Sandekra 2-14
1396 Billingstad
Asker kommune
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
Snr. Seksjonsnr.
Tnr. Tilleggsareale
til seksjon
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER (THEAS)
KORSVOLL TERRASSE 14 A
0881 OSLO MOB 93 45 45 12
arkitekt@tomedvardsen.no
DATO: 01.05.21
MÅL 1:200/A4
KPR: THE
SIDE: 12/17
NESELVA HAGEBY
BYGGETRINN 2
Side 14 av 19


S65
S66
S67
S68
S69
S70
S71
STUE/KJØKKEN
BALKONG
SOV 1
SOV 2
SOV 3
BAD
HALL
BOD
GANG
TRAPPEROM
HEIS
FELLES GANG
M8 / 65
M9 / 66
M10 / 67
M11 / 68
M12 / 69
M13 / 70
M14 / 71
SEKSJONERING
HUS M
2.ETASJE
NESELVA HAGEBY
gnr. 32 bnr.288
Sandekra 2-14
1396 Billingstad
Asker kommune
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
Snr. Seksjonsnr.
Tnr. Tilleggsareale
til seksjon
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER (THEAS)
KORSVOLL TERRASSE 14 A
0881 OSLO MOB 93 45 45 12
arkitekt@tomedvardsen.no
M
L
K
NESELVA HAGEBY
BYGGETRINN 2
DATO: 01.05.21
MÅL 1:200/A4
KPR: THE
SIDE: 13/17

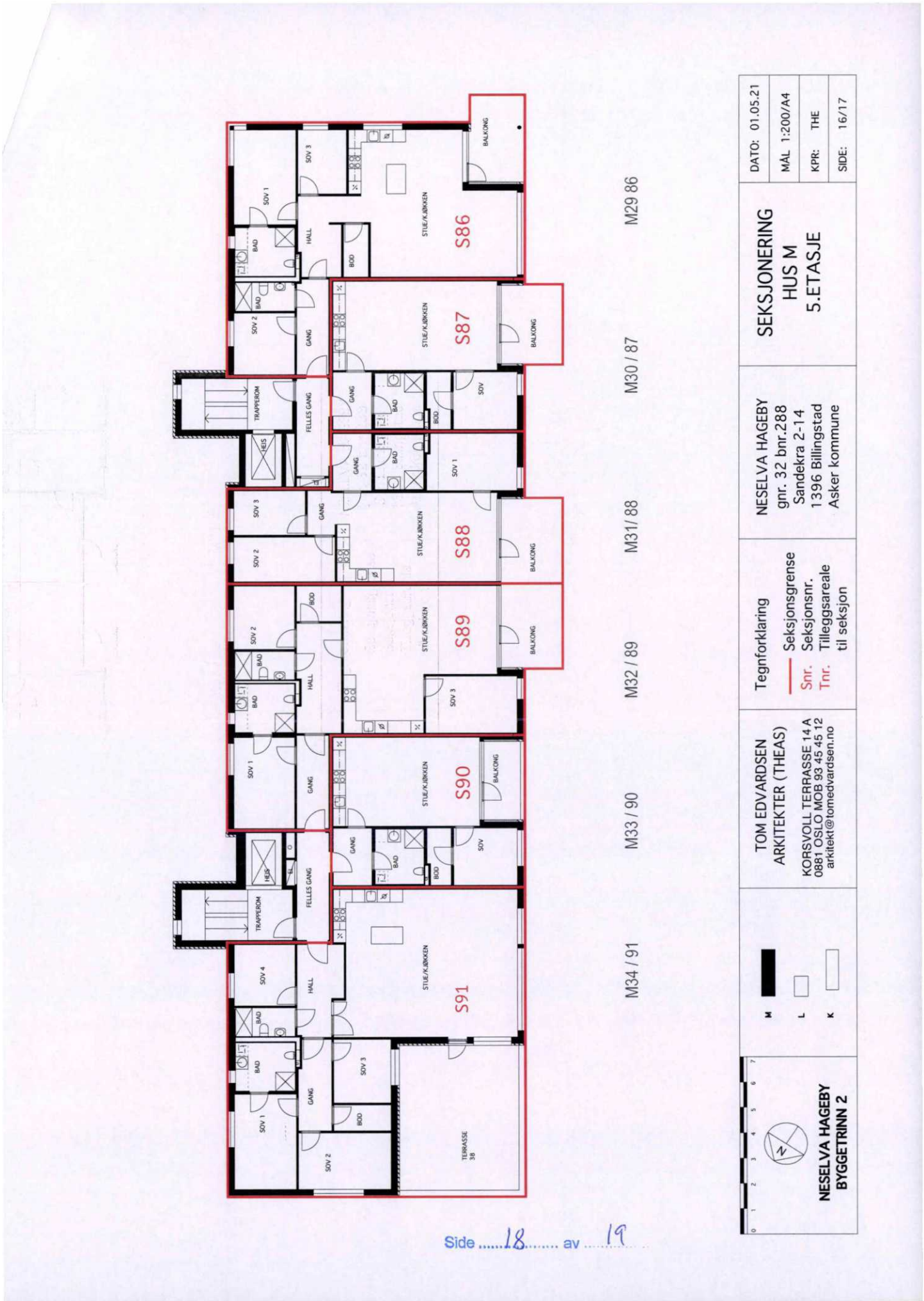
Side 15 av 19

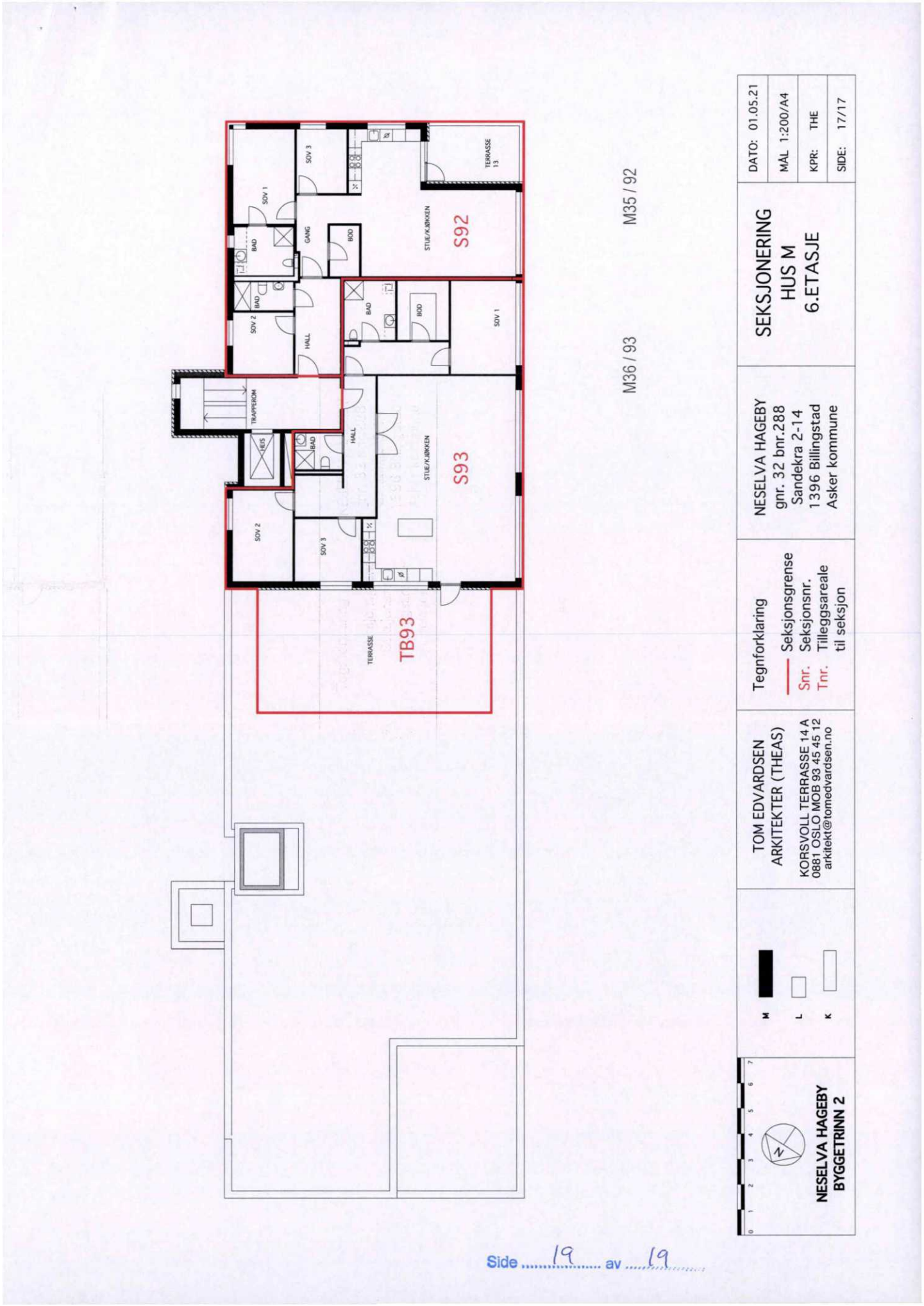

S 72
S 73
S 74
S 75
S 76
S 77
S 78
M15 / 72
M16 / 73
M17/ 74
M18/ 75
M19 / 76
M20 / 77
M21 / 78
SEKSJONERING
HUS M
3.ETASJE
NESELVA HAGEBY
gnr. 32 bnr.288
Sandekra 2-14
1396 Billingstad
Asker kommune
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
Snr. Seksjonsnr.
Tnr. Tilleggsareale
til seksjon
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER (THEAS)
KORSVOLL TERRASSE 14 A
0881 OSLO MOB 93 45 45 12
arkitekt@tomedvardsen.no
NESELVA HAGEBY
BYGGETRINN 2
DATO: 01.05.21
MÅL 1:200/A4
KPR: THE
SIDE: 14/17

Side 16 av 19


S79
S80
S81
S82
S83
S84
S85
M22 / 79
M23 / 80
M24/ 81
M25 / 82
M26 / 83
M27 / 84
M28 / 85
SEKSJONERING
HUS M
4.ETASJE
NESELVA HAGEBY
gnr. 32 bnr.288
Sandekra 2-14
1396 Billingstad
Asker kommune
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
Snr. Seksjonsnr.
Tnr. Tilleggsareale til seksjon
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER (THEAS)
KORSVOLL TERRASSE 14 A
0881 OSLO MOB 93 45 45 12
arkitekt@tomedvardsen.no
NESELVA HAGEBY
BYGGETRINN 2
DATO: 01.05.21
MÅL 1:200/A4
KPR: THE
SIDE: 15/17

Side 17 av 19


S86
S87
S88
S89
S90
S91
M29 86
M30 / 87
M31/ 88
M32 / 89
M33 / 90
M34 / 91
BALKONG
STUE/KJØKKEN
SOV 1
SOV 2
SOV 3
SOV 4
BAD
BOD
HALL
GANG
SOV
TRAPPEROM
FELLES GANG
HEIS
TERRASSE 38
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
Snr. Seksjonsnr.
Tnr. Tilleggsareale til seksjon
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER (THEAS)
KORSVOLL TERRASSE 14 A
0881 OSLO MOB 93 45 45 12
arkitekt@tomedvardsen.no
NESELVA HAGEBY
gnr. 32 bnr.288
Sandekra 2-14
1396 Billingstad
Asker kommune
SEKSJONERING
HUS M
5.ETASJE
DATO: 01.05.21
MÅL 1:200/A4
KPR: THE
SIDE: 16/17
NESELVA HAGEBY
BYGGETRINN 2
Side 18 av 19


S92
S93
TB93
M35 / 92
M36 / 93
SEKSJONERING
HUS M
6.ETASJE
DATO: 01.05.21
MÅL 1:200/A4
KPR: THE
SIDE: 17/17
NESELVA HAGEBY
gnr. 32 bnr.288
Sandekra 2-14
1396 Billingstad
Asker kommune
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
Snr. Seksjonsnr.
Tnr. Tilleggsareale til seksjon
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER (THEAS)
KORSVOLL TERRASSE 14 A
0881 OSLO MOB 93 45 45 12
arkitekt@tomedvardsen.no
NESELVA HAGEBY
BYGGETRINN 2
Side 19 av 19

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00134200	13.01.2026	18260008

Ident
2021/1619773/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom as
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221

Doknr: 278773 Tinglyst: 11.03.2022
STATENS KARTVERK

Erklæring

Gjensidige rettigheter:
Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.288 snr.1-94 (blokk KLM) og gnr.32 bnr.289 (p-kjeller/anleggseiendom BT2) gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.

2. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

3. gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer for tilgang til egen eiendom.

Andre rettigheter:

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.16 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.283 snr.1-125 (blokk ABCDEFG), gnr.32 bnr.288 snr.1-94 (blokk KLM) og gnr.32 bnr.289 (p-kjeller BT2) rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over eiendommen samt adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer.

5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.289 (pkjeller/anleggseiendom BT2) gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.32 bnr.16 og dens fremtidige parkeringskjeller som skal fradeles derfra, rett til adkomst gjennom kjelleren i forbindelse med inn og utkjøring av denne. Ved senere fradeling av parkeringskjeller, skal ovenstående adkomstrett kun gjelde for den fradelte eiendommen som omfatter parkeringskjeller. Det gjenværende av gnr.32 bnr.16 vil da ikke lenger være rettighetshaver.

6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.16 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.283 snr.1-125 (blokk ABCDEFG) rett til å liggende, bruke og vedlikeholde samt ha adkomst til eksisterende renovasjonsbeholdere og sykkelparkering på eiendommen. Hjemmelshavere av gnr.32 bnr.283 snr.1-125 plikter å drifte og vedlikeholde installasjonene. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.16 har rett til å bruke overskuddskapasitet på renovasjonsbeholdere til senere byggetrinn.

7. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.288 snr.1-94 (blokk KLM) gir den til enhver tids hjemmelshavere gnr.32 bnr.283 snr.1-125 (blokk ABCDEFG) rett å liggende, bruke og vedlikeholde samt ha adkomst til sykkelparkering på eiendommen. Dette pliktes til drift/vedlikehold.

8. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.288 snr.1-94 (blokk KLM) gir den til enhver tids hjemmelshavere gnr.32 bnr.16 sambruksrett samt adkomst til felles renovasjonsbeholdere på eiendommen. Det pliktes til felles drift/vedlikehold av beholdere. Ved senere fradeling av blokk N og J, se utsnitt skal ovenstående bruks- og adkomstrett kun gjelde for de fradelte eiendommer som omfatter blokk J og blokk N. Det gjenværende av gnr.32 bnr.16 vil da ikke lenger være rettighetshaver.



Det pliktes til drift og vedlikehold av egne anlegg.
Alle eiendommer er i Asker Kommune.

Sted Oslo, dato 3/3 - 2022

Hjemmelshaver til gnr.32 bnr.16, gnr.32 bnr.288 snr.1-94 og gnr.32 bnr.289
Sandekra as - Orgnr.980 916 871

v/ Christen Sohlberg

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00134199	13.01.2026	18260008

Ident
2022/278773/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Sandekra 4

Nabolaget Billingstad - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Billingstad skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 412 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.) 185 elever, 11 klasser	19 min 1.7 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	12 min 1 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 425 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km
Holmen videregående skole 76 elever	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergerveien Linje 250, 250N, 260E, 270	6 min 0.5 km
Billingstad stasjon Linje L1	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 18.9 km
Oslo Gardermoen	53 min

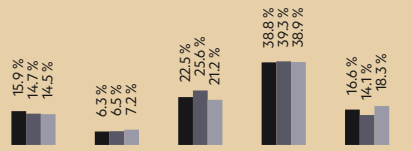
BARNEHAGER

V. Billingstad bhg. (1-5 år) 145 barn	3 min 0.3 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 0.8 km
Holmen barnehage (1-5 år) 73 barn	14 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Neselva	2 min
Kiwi Billingstad	7 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss

SPORT

Nesbru videregående	8 min
Billingstadbanen	16 min
Feel24 Billingstad	4 min
Nesbru Trim & Helse	16 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

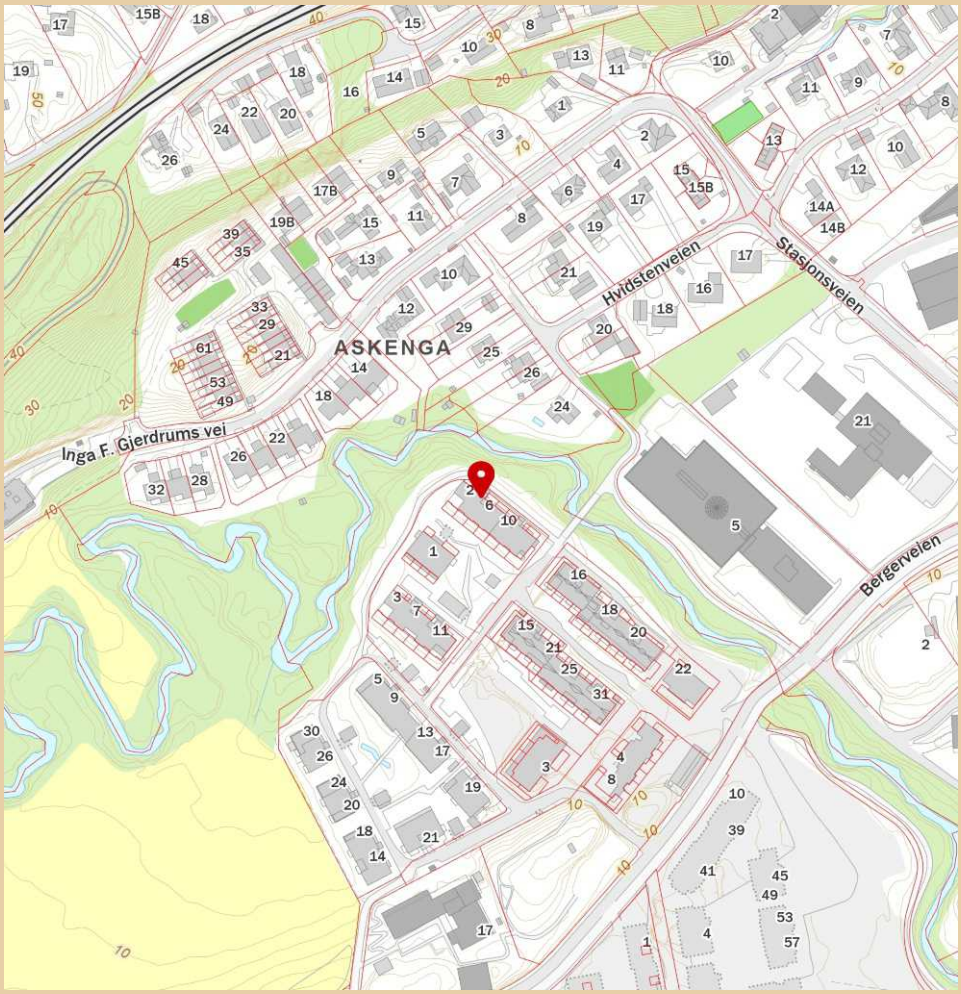
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

—

Gateparkering
Lett 91/100



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

Sandekra 4

Nabolaget Billingstad - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Billingstad skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 412 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.) 185 elever, 11 klasser	19 min 1.7 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	12 min 1 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 425 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km
Holmen videregående skole 76 elever	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergerveien Linje 250, 250N, 260E, 270	6 min 0.5 km
Billingstad stasjon Linje L1	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 18.9 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

V. Billingstad bhg. (1-5 år) 145 barn	3 min 0.3 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 0.8 km
Holmen barnehage (1-5 år) 73 barn	14 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Neselva	2 min
Kiwi Billingstad	7 min

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

VARER/TJENESTER

Slependen senter	22 min
Vitusapotek Nesbru	16 min
Holmensenteret Vinmonopol	7 min

SPORT

Nesbru videregående	8 min
Billingstadbanen	16 min
Feel24 Billingstad	4 min
Nesbru Trim & Helse	16 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

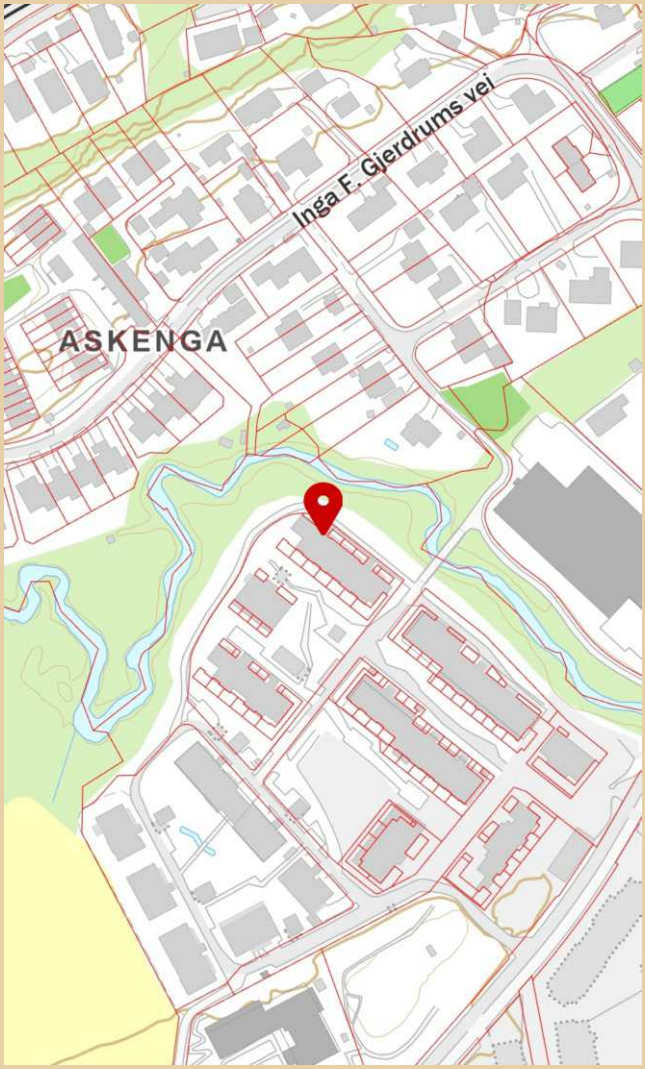
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

—

Gateparkering
Lett 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandekra 4, 1396 Billingstad
Gnr. 32, Bnr. 288, Snr. 70, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260008

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Ingvild Eikeland

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 974 06 800

E-post: ingvild.eikeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
