PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

SLETTERØDÅSEN 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Ferdigattest

Oversiktskart med VA

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Sletterødåsen 14 , 3180 NYKIRKE

HORTEN kommune

gnr. 73, bnr. 171, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15745-2205 **Referansenummer:** VW7207

Foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

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.

Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstoppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster . Han har mesterbrev som bygg- og tømrermester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

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.



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.



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.



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.



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.



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

Rapporten gjelder selveierleilighet beliggende i 1. etasje på en firemannsbolig oppført i 2019. Den omfatter kun den aktuelle seksjonen. Utvendige bygningsdeler og fellesarealer er sameiets ansvar og ikke vurdert, men forhold som kan ha betydning for seksjonen kan være kommentert.

Rapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1) uten inngrep. Tilstandsgrader er satt etter observerte symptomer, utførelse, alder og forventet teknisk levetid. For detaljer vises det til de enkelte postene.

Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg kjent med både rapportens innhold og eiendommen.

Selveierleilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Firemannsbolig i to etasjer, oppført i trekonstruksjon. Gjeldende leilighet er beliggende i 1. etasje. Fasaden er kledd med trekledning samt en liten del med pusset overflate. Bygningen har flatt tak med ukjent tekkingstype. Taket er ikke inspisert, og materialtype og oppbygning er derfor ikke verifisert. Yttertak og øvrige felleskonstruksjoner forvaltes av sameiet og er ikke omfattet av detaljvurdering av denne seksjonen utover beskrivende informasjon. Dette er i samsvar med NS 3600s krav til omfang og bruk av TG IU ved reell mangel på beslutningsgrunnlag.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Utgang fra stue til vestvendt terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert på mark og løsmasser.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i entré er belagt med keramiske fliser. Øvrige gulvflater i boligen er hovedsakelig utført med parkett. Veggene er kledd med plater med malte overflater, og innvendige tak er utført med malte plater. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Baderommet er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Rommet har fliser på gulv og vegger, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og servant montert i innredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fronter i finert utførelse. Kum av kompositt. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannstopper/varsler i kjøkkenbenk og komfyrvakt over platetopp. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er installert rør-i-rør-system med vannrør av plast. Rørskapet er plassert i bod. Rørføringer er skjult i konstruksjonen. Det er utført visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner i rørskapet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon med årlig filterbytte som utføres av eier. Vannbåren gulvvarme i alle rom. Sikringsskap er plassert i bod. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

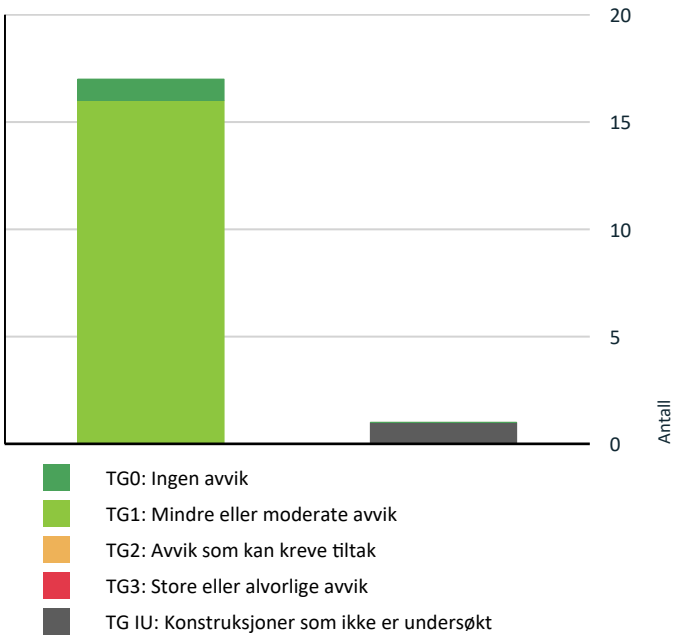
Selveierleilighet

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

Tegninger datert 10.01.2019 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

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.

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår iflg. Ambita

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert på mark og løsmasser.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Snødekket terrasse

TG 1 Andre utvendige forhold

Firemannsbolig i to etasjer, oppført i trekonstruksjon. Gjeldende leilighet er beliggende i 1. etasje. Fasaden er kledd med trekledning samt en liten del med pusset overflate. Bygningen har flatt tak med ukjent tekkingstype. Taket er ikke inspisert, og materialtype og oppbygning er derfor ikke verifisert.

Yttertak og øvrige felleskonstruksjoner forvaltes av sameiet og er ikke omfattet av detaljvurdering av denne seksjonen utover beskrivende informasjon. Dette er i samsvar med NS 3600s krav til omfang og bruk av TG IU ved reell mangel på beslutningsgrunnlag.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv i entré er belagt med keramiske fliser. Øvrige gulvflater i boligen er hovedsakelig utført med parkett. Veggene er kledd med plater med malte overflater, og innvendige tak er utført med malte plater.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Rommet har fliser på gulv og vegger, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og servant montert i innredning.

Det foreligger ferdigattest datert 08.06.2023. Krav til uavhengig kontroll var gjeldende på tidspunktet tiltaket ble omsøkt og gjennomført, men særskilt dokumentasjon er ikke fremlagt i denne rapporten.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malte plater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm per meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig smøremembran kun ved sluk. Dokumentasjon for tettesjikt på øvrige gulvflater er ikke fremlagt i rapporten. Tettesjiktet på øvrige flater er derfor ikke verifisert ved befaring.



Synlig mansjett i sluk

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Avrenning fra sisternen i det vegghengte klosettet er ivaretatt med Safetybag-løsning rundt sisternen, i henhold til produsentens spesifikasjoner for denne klosettypen. Dette bidrar til å lede eventuelle lekkasjer til et synlig område for tidlig oppdagelse.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktundersøkelse er gjennomført i vegg mot sisterne og vaskemaskin, fra garderobe. Det ble ikke registrert unormale forhold, og fuktindikator ga ingen utslag.

I henhold til forskrift til avhendingslova skal hulltaking utføres i områder hvor det erfaringsmessig forekommer fuktskader, typisk ved bunnsvill i veggkonstruksjon i våtsone. Våtsone vender mot kjøkkeninnredning, og veggen var derfor ikke tilgjengelig for hulltaking. Undersøkelsen er derfor utført i nærmeste tilgjengelige vegg, for å kunne vurdere eventuelle fuktforhold i tilgrensende konstruksjon.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i finert utførelse. Kum av kompositt. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannstopper/varsler i kjøkkenbenk og komfyrvakt over platetopp.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Det er installert rør-i-rør-system med vannrør av plast. Rørskapet er plassert i bod. Rørføringer er skjult i konstruksjonen. Det er utført visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner i rørskapet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med årlig filterbytte som utføres av eier.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

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 er plassert i bod. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

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.
   2019 Montering ved nybygg

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

   Samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført i selgers eiertid er dokumentert og registrert i Boligmappa. Det vises til Boligmappa for nærmere informasjon og spesifikasjon av arbeidene.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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

Ved visuell befaring av tilgjengelige og synlige deler ble det ikke registrert forhold som tilsier tiltak per i dag. Anlegget er ikke kontrollert bak fast innredning/møbler, og skjulte føringer, koblingspunkter og eventuelle skjøter er derfor ikke verifisert.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende hage-/redskapsbod. Bygningen har vegger over grunnmur i bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Pulttak tekket med asfaltpapp. Inngangsdør er malt.

Beskrivelsen gir kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning. Det gjøres ingen vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

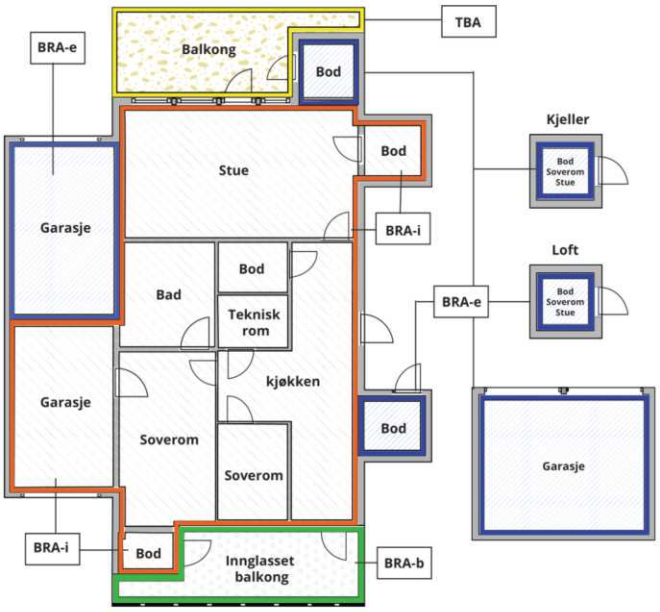
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	74			74	
SUM	**74**				
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 10.01.2019 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Nyere håndverkstjenester

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

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Jeanette Hov	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	73	171		9	58.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sletterødåsen 14

Hjemmelshaver
Hov Jeanette

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

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. Enkelte rom og bygningsdeler, som bad og vaskerom, kan i tillegg vurderes opp mot dagens krav/standarder der dette er relevant for funksjon og risiko for skader, særlig fukt.

Forhold knyttet til sikkerhet, som brann, rekkverk og trapper, vurderes og omtales under bygningsdel HMS. Det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold, men eventuelle observasjoner beskrives med anbefaling om videre oppfølging og eventuelle tiltak.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Forutsetninger

•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.

•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

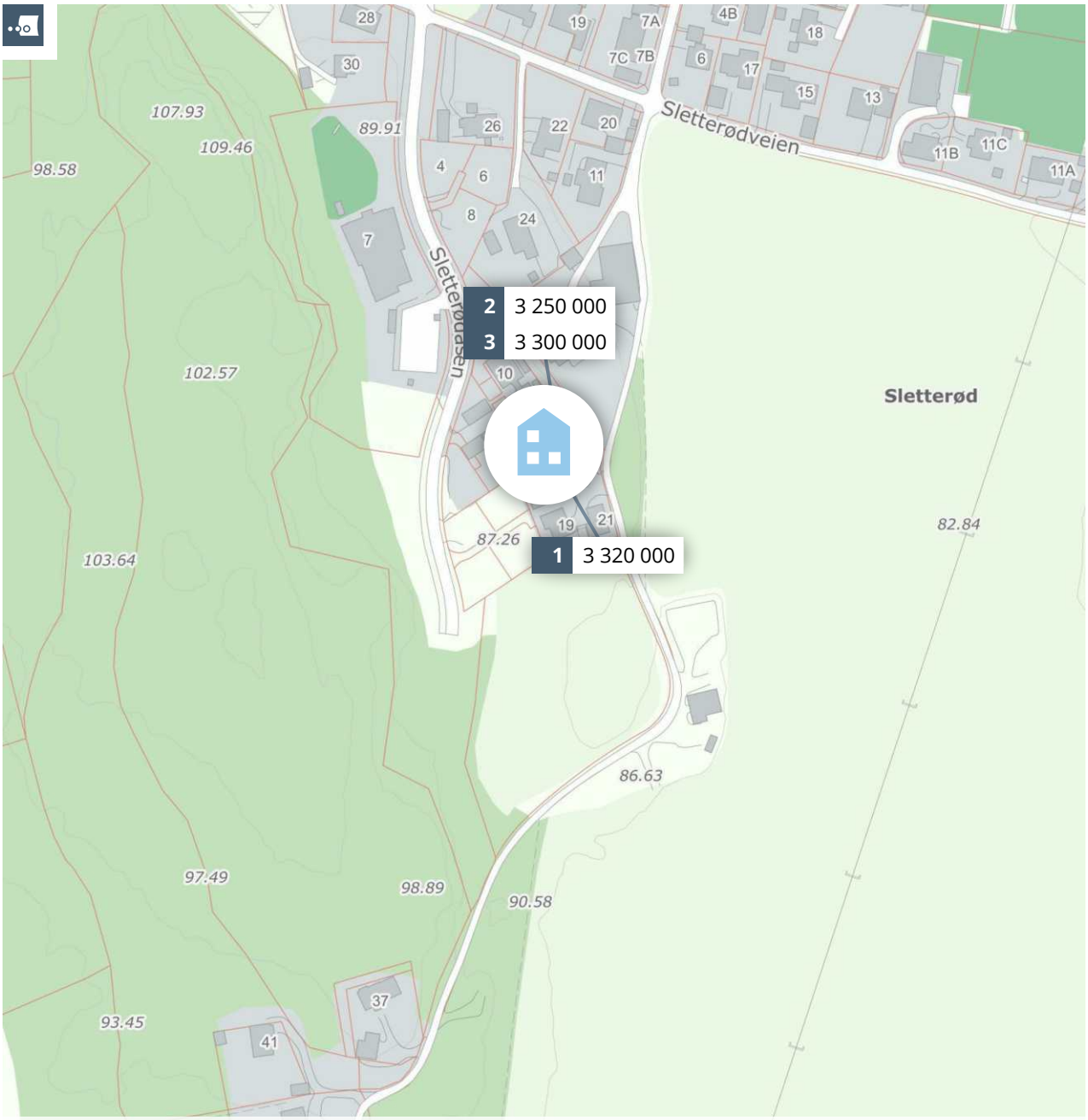
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Følgende forutsetninger og presiseringer er gitt i samsvar med NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova.

Teksten beskriver metodiske forhold og eventuelle begrensninger ved tilstandsvurderingen. Det presiseres at boliger som befares ofte er møblert, og at tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense muligheten for visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte møbler, hovedsakelig de letteste, ble flyttet under befaring.

Ved kontroll av skjevheter i gulv benyttes krysslaser plassert på enkelte representative steder. Resultatene er veiledende, og nivåforskjeller andre steder kan avvike.

Røranlegg/elektrisk anlegg er kun vurdert ved visuell observasjon og informasjon opplyst av eier, og er ikke kontrollert eller målt av autorisert fagperson. Kostnadsestimatene i rapporten er basert på erfaring og faglig skjønn, og faktiske kostnader kan variere. I denne rapporten settes kostnadsestimat kun vedTG 3, selv om maltekst omtaler mulighet for anslag ved TG 2
Ved bad hvor det etter gjeldende teknisk forskrift (TEK10/TEK17) er krav om uavhengig kontroll, foreligger det ofte ikke dokumentasjon som bekrefter at slik kontroll er gjennomført. Det foreligger ferdigattest, noe som normalt forutsetter at kravene i teknisk forskrift er oppfylt. Det er likevel ikke fremlagt dokumentasjon som konkret viser at uavhengig kontroll er utført. Dersom arbeider er utført som egeninnsats og dokumentasjon mangler, er det usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet og forventet levetid.
Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt i rapportene, i tråd med forskriftens krav om visuell kontroll og vurdering av avvik som har betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.
Bildene er illustrasjoner av representative avvik og er ikke en uttømmende oversikt over skjulte feil og mangler.



Meglers verdivurdering
SLETTERØDÅSEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 09.04.2026

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: Siri Graf.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sletterødåsen 14, 3180 NYKIRKE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 73 BNR 171 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Nykirke

Verdivurdert til

3 400 000

0	3 400 000	45 946
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	3 525
Formue	30 680
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sletterødåsen 14 65 m²	2019	2. etg	2 sov	16.05.2024	3 300 000	**3 320 000**	0	3 320 000	**51 077**
2	Sletterødåsen 16 75 m²	2019	1. etg	2 sov	21.03.2023	3 380 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**43 333**
3	Sletterødåsen 16 75 m²	2019	1. etg	2 sov	25.06.2025	3 300 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**44 000**

Sletterødåsen 14 er en moderne 3-roms selveierleilighet fra 2019, med tidløse materialvalg, vannbåren gulvvarme og en gjennomgående planløsning i firemannsbolig. Leiligheten ligger i 1. etasje med egen, trappefri inngang, hageflekk, utebod og parkeringsplass i felles carport. Hagen er pent opparbeidet med hekk og har en skjermet, vestvendt markterrasse med stor markise og adkomst fra stuen.

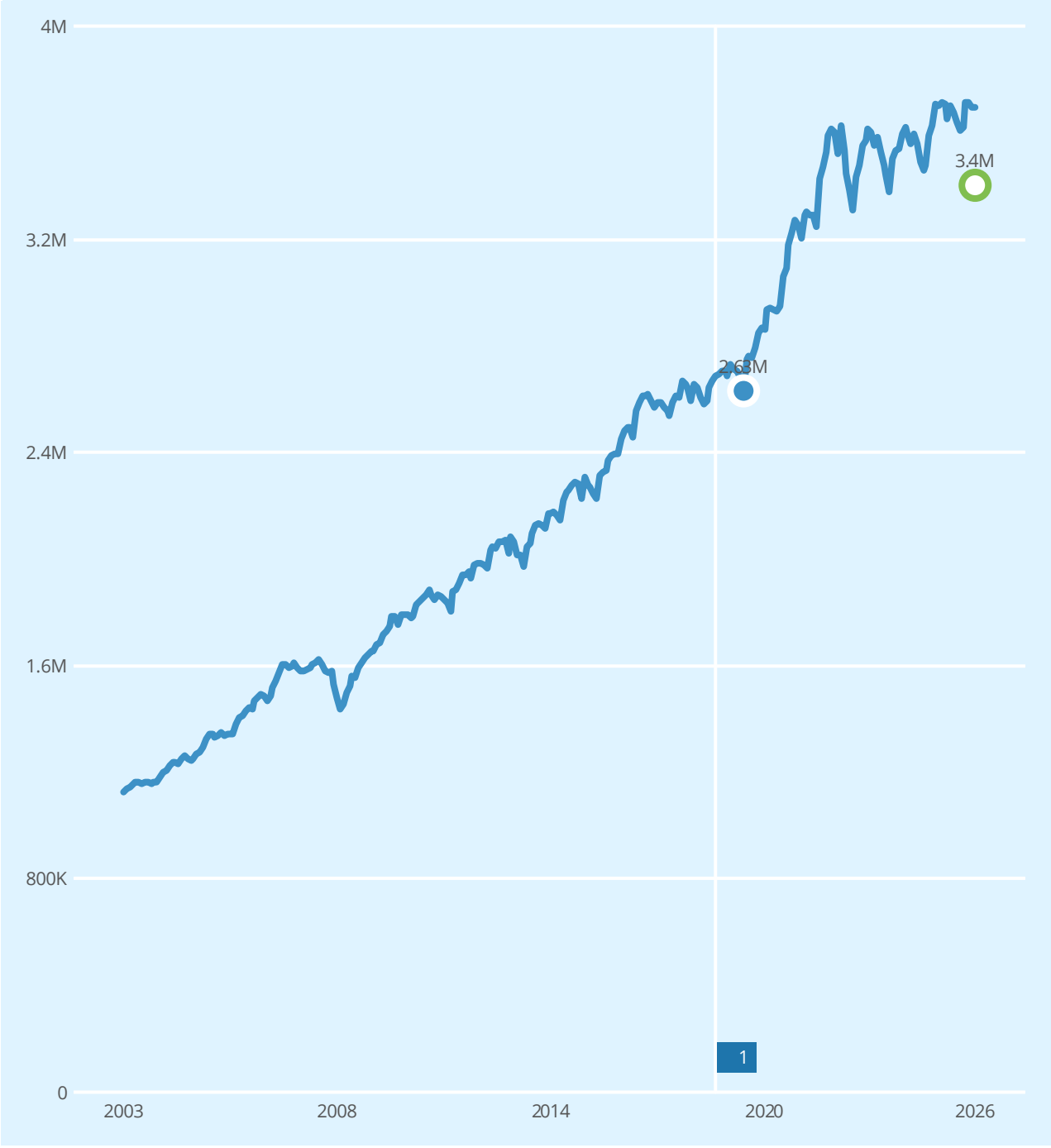
Området er landlig, men sentralt, med kort vei til skole, barnehage, dagligvare og idrettsanlegg. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med lys og en åpen kjøkkenløsning. Kjøkkenet har godt med skapplass og integrerte hvitevarer. Hovedsoverommet har bad i suite og praktisk walk-in garderobe. Velkommen!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.12.2019		11.12.2019	-	2 630 000	-	2 630 000

Leiligheter til salgs i HORTEN kommune nå

46
leiligheter til salgs

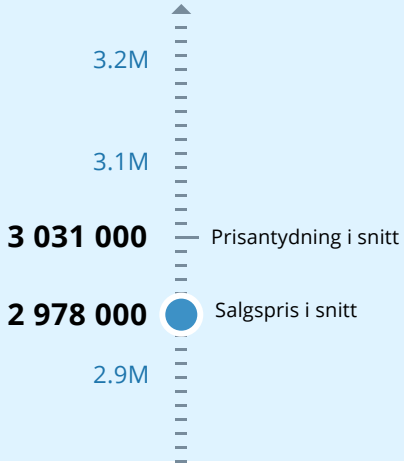


Annonsene har i snitt ligget ute i

117
dager

Leiligheter solgt i HORTEN kommune siste 3 mnd

42
leiligheter solgt

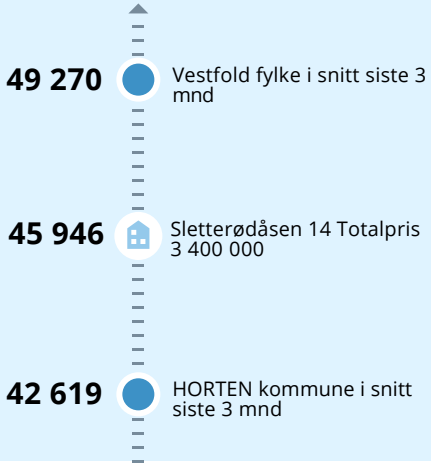


Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13260026

Selger 1 navn
Jeanette Hov

Gateadresse
Sletterødåsen 14

Poststed	Postnr
NYKIRKE	3180

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 13260026

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

Beskrivelse: Naboeiendom er solgt. Mulig utbygging.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260026

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

Beskrivelse: Har hørt noe om at det har vært mus i nabobygget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260026

Tilleggskommentar

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: 13260026

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanette Hov	9719f79042dd24b29c1cc5a9283f52bed81cc079	23.02.2026 13:33:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13260026

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Sletterødåsen 14, 3180 NYKIRKE**	
Dato for energimerking **17.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260622**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300736780**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **171**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **75,7 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,7 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **72,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **71,24 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 607 kWh**



Sletterødåsen 14, 3180 NYKIRKE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sletterødåsen 14, 3180 NYKIRKE

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2025

Sameiet Sletterødåsen 10-16

Torsdag 26.06.2025 kl. 18:00
parkeringsplassen i Sameiet

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sletterødåsen 10-16

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sletterødåsen 10-16

Tidspunkt: Torsdag 26.06.2025 kl. 18:00

Sted: parkeringsplassen i Sameiet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg

- 2.1 Valg av ett styremedlem
- 2.2 Valg av ett varamedlem

3 Vedlikehold

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Valg

2.1 Valg av ett styremedlem

Ref. ordinært årsmøte 01.04.2025 ble det ikke valgt styremedlem.

Forslag til vedtak: Valg av nytt medlem: Martin Borch for 1 år

Styrets innstilling: Valg: Martin Borch

2.2 Valg av ett varamedlem

Ref. ordinært årsmøte 01.04.2025 ble det ikke valgt varamedlem.

Forslag til vedtak: Valg av nytt medlem: Dennis Severin Fritzon for 1 år

Styrets innstilling: Valg: Dennis Severin Fritzon

3. Vedlikehold

Styret har oppdaget noe avvik på carporter og boder.

Det viser seg antydning til skade i himling på en carport, samt israfter - som er vridde, løse.

Dårlig vannavrenning ved alle trappeoppganger.

Manglende beslag ved inngangsdører i 1.etasje, til sammen 6 dører samt 12 dører tilhørende bodene.

På møtet vil det bli lagt frem pristilbud/informasjon om antatt pris.

Forslag til vedtak: Utbedring og ivaretakelse av konstruksjon med mer, som beskrevet i styrets innstilling mm.

Styrets innstilling: Hente inn 2x priser fra 2 forskjellige bedrifter, som kan utføre oppgaven.

Oppgaven består i å montere takrenne med tilhørende nedløp.

Demontering av alle israfter, og erstatte disse med beslag.

Beskytte bunnkledning langs alle carporter med beslag.

Montering av beslag til alle nevnte dører.

Styret viser hvor og hvordan dette kan gjøres.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Sletterødåsen 10-16 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 26.06.2025 kl. 18:00 - parkeringsplassen i Sameiet

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10



INNKALLING 2025

Sameiet Sletterødåsen 10-16

Tirsdag 01.04.2025 kl. 19:00
THON HOTEL

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Sletterødåsen 10-16

Tid og sted: Tirsdag 01.04.2025 kl. 19:00 - THON HOTEL

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av 1 medlem til styret
- 5.3 Valg av 1 varamedlem til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Det er budsjettert med et styrehonorar på kr 10 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 10 000,- godkjennes. Styret foretar fordelingen selv.

5. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):

x - Styreleder - Mia J. Vidarsdotter Nordli - ønsker å trekke seg etter ett år

o - Styremedlem - Rimantas Savickas

x - Styremedlem - Øystein Rollag

x - Varamedlem - Matthias Drude

5.1 Valg av styreleder

Styreleder ønsker å trekke seg etter ett år (ble valgt for to i 2024).

De som ønsker å stille som kandidat til valg, ta kontakt med styret. Husk at man kan foreslå seg selv.

5.2 Valg av 1 medlem til styret

Øystein Rollag stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Øystein Rollag foreslås valgt.

5.3 Valg av 1 varamedlem til styret

De som ønsker å stille som kandidat til valg, ta kontakt med styret. Husk at man kan foreslå seg selv.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**247 159**	**127 090**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	99 955	120 069
B. Endring arbeidskapital	**99 955**	**120 069**
C. Arbeidskapital	**347 114**	**247 159**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	432 194	314 433
Kortsiktiggjeld	-85 080	-67 274
C Arbeidskapital	**347 114**	**247 159**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Sletterødåsen 10-16

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	362 448	362 664	362 508	367 810
Sum leieinntekt		**362 448**	**362 664**	**362 508**	**367 810**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	4 250	25	0	0
Sum annen inntekt		**4 250**	**25**	**0**	**0**
Sum inntekt		**366 698**	**362 689**	**362 508**	**367 810**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	705	513	1 410	1 410
Styrehonorar	3	5 000	3 637	10 000	10 000
Driftskostnad					
Energikostnad		6 977	13 474	15 366	8 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	3 418	47 038	50 625	6 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 893	5 938	6 225	7 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 088	14 064	6 350	6 000
Reparasjon og vedlikehold	7	69 909	5 046	38 500	55 500
Forretningsførerhonorar		34 551	32 781	34 550	36 000
Andre honorar	8	10 493	660	7 180	8 300
Kontorkostnad		79	0	0	0
TV/bredbånd		93 125	82 935	95 000	101 500
Provisjonskostnad		0	119	0	0
Kontingenter og gaver		300	580	0	500
Forsikringer		41 369	40 179	45 002	47 000
Andre kostnader	9	4 629	2 003	2 300	5 300
Sum kostnad		**278 536**	**248 967**	**312 508**	**292 810**
Driftsresultat		**88 162**	**113 723**	**50 000**	**75 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		11 793	6 347	0	0
Netto finansposter		**-11 793**	**-6 347**	**0**	**0**
Årsresultat		**99 955**	**120 069**	**50 000**	**75 000**
Overført sameiekapital		99 955	120 069	0	0
SUM OVERFØRINGER		**99 955**	**120 069**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Sletterødåsen 10-16

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kostnader til avregning		23 311	25 643
Andre kortsiktige fordringer		0	3 476
Forskuddsbetalte kostnader		22 949	22 292
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		385 935	263 023
Sum omløpsmidler		**432 194**	**314 433**
SUM EIENDELER		**432 194**	**314 433**

Balanse 2024 Sameiet Sletterødåsen 10-16

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		347 114	247 159
Sum opptjent egenkapital		**347 114**	**247 159**
Sum egenkapital	**10**	**347 114**	**247 159**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		34 110	1 533
Leverandørgjeld		21 449	36 275
A konto til avregning		28 800	28 800
Annen kortsiktig gjeld		721	666
Sum kortsiktig gjeld		**85 080**	**67 274**
Sum gjeld		**85 080**	**67 274**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**432 194**	**314 433**

Sted:_____ Dato:_____

Mia J. Vidarsdotter Nordli Styreleder	Rimantas Savickas Styremedlem	Øystein Rollag Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 12 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 73, b.nr 171 i Horten kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Skadeforsikring, polise nr. 93226817.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner vannbåren varme og varmt tappevann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	362 448	362 664
Sum	**362 448**	**362 664**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	4 250	25
Sum	**4 250**	**25**

Konto 3990 Salg av gressklipper og kantklipper/quadrotrimmer

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	705	513
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	5 000	3 637
Sum	**5 705**	**4 150**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,00.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	3 129	6 151
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	289	40 887
Sum	**3 418**	**47 038**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	6 893	5 938
Sum	**6 893**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 088	12 070
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	598
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 198
6552 Driftsmateriell	0	198
Sum	**1 088**	**14 064**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	13 050	774
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	56 215	4 272
6641 Malerarbeider	644	0
Sum	**69 909**	**5 046**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen (e).

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	4 768	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 725	660
Sum	**10 493**	**660**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	0	99
7720 Årsmøte	2 155	600
7770 Betalingskostnader	971	1 068
7773 Omkostninger innkreving	1 503	236
Sum	**4 629**	**2 003**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	247 159	99 955	347 114
Sum opptjent egenkapital	**247 159**	**99 955**	**347 114**
Sum egenkapital	**247 159**	**99 955**	**347 114**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sletterødåsen 10-16.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sletterødåsen 10-16

Styreleder	Mia J. Vidarsdotter Nordli (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Rimantas Savickas (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Øystein Rollag (sign.)	06.03.2025

Årsmelding 2024 - Sameiet Sletterødåsen 10-16

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mia J. Vidarsdotter Nordli
Styremedlem, Øystein Rollag
Styremedlem, Rimantas Savickas
Varamedlem, Matthias Drude

Styret i Sameiet Sletterødåsen 10-16 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Sletterødåsen 10-16 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Sletterødåsen 10-16 ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 924349514

Sameiet Sletterødåsen 10-16 består av 12 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Sameiet Sletterødåsen 10-16 er fullverdiforsikret i Gjensidige Skadeforsikring, avtalenr 93226817. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Sletterødåsen 10-16 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 01.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sletterødåsen 10-16 torsdag 26.06.2025 kl. 18:00 - parkeringsplassen i Sameiet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Matthias Drude

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Olga Gaiduk

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jeanette Hov

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 5
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 5

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg

2.1 Valg av ett styremedlem

Vedtak:
Valgt ble: Martin Borch for 1 år

2.2 Valg av ett varamedlem

Vedtak:
Valgt ble: Dennis Severin Fritzon for 1 år

3. Vedlikehold

Forslag til vedtak:

Utbedring og ivaretakelse av konstruksjon med mer, som beskrevet i styrets innstilling mm.

Styrets innstilling:

Hente inn 2x priser fra 2 forskjellige bedrifter, som kan utføre oppgaven.

Oppgaven består i å montere takrenne med tilhørende nedløp.

Demontering av alle israfter, og erstatte disse med beslag.

Beskytte bunnkledning langs alle carporter med beslag.

Montering av beslag til alle nevnte dører.

Vedtak:

⇒ Martin Borch er valgt som styremedlem

⇒ Dennis Severin Fritzon er valgt som vara medlem

↓ planlegging av kommende styremøte

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sletterødåsen 10-16 tirsdag 01.04.2025 kl. 19:00 - THON HOTEL .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Ervik Cudrio

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Ervik Cudrio

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mia Nordli

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 3

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 3

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Det er budsjettert med et styrehonorar på kr 10 000,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 10 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder ønsker å trekke seg etter ett år (ble valgt for to i 2024).

Vedtak: Matthias Drude stiller for 1 år
Honorar for styreperioden 2025-2026 kr 15000,- vedtas.

5.2 Valg av 1 medlem til styret

Øystein Rollag stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Øystein Rollag ble ikke valgt som styremedlem.
Årsmøte vedtok at det må innkalles til et ekstraordinært årsmøte for å velge styremedlem.

5.3 Valg av 1 varamedlem til styret

Vedtak:

Valgt ble:_____for_____år.

Åsmark fikk ikke valgt varamedlem.
Det må velges på ekstra årsmøte

Møteleder

Protokollvitne

V E D T E K T E R
for
Sameiet Sletterødåsen 10-16,
org. nr.924 349 514

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Revidert på ekstraordinært årsmøte 03.06.2024

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Sletterødåsen 10-16. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.12.2019.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 73, bnr. 171 i Horten kommune.
Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter
- bod
- private uteplasser
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Sameiebrøken fastsettes på basis av seksjonens areal (BRA), ekskl. terrasse og tilleggsdeler.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, varmepumpe, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Takterrassene er tilhørende de respektive seksjonene i 2. etasje.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 12 parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Hver seksjonseier disponerer over en tildelt parkeringsplass.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Kostnadene for drift og vedlikehold av parkeringsplasser i carportene fordeles likt mellom alle seksjonene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen. For bytte av carport med elbillader/strøm fra privat eierseksjon se sak 5.3 i årsmøtet 08.04.2021.

5. Vedlikehold

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. Seksjonseiernes 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) vinduer og ytterdører
j) Hekk – se punkt 5.1 fra årsmøte 08.04.2021
k) Sluk på takterrasse

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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 – mislighold

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

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

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal total ha 3 medlemmer og 1 varamedlem.

(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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

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 årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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

g) endring av vedtektene.

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 etter (1) 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 seksjonseierne
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 vesentlige 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 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 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. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLENE FOR SLETTERØDÅSEN SAMEIE 10-16

Vedtatt 30.05.2023

1. FORMÅLET MED ORDENSREGLENE
For å beholde godt bomiljø og bevare verdier i Sletterødåsen sameie, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leiligheten. Husordensreglene gjelder for eierseksjoner utvendig, carporter, gangstier på eiendommen, lekeplassen, grønt arealer og trappeoppganger.

2. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE
Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette direkte opp med den det gjelder. Dersom dette ikke fører frem, kan beboere kontakte styret ved å sende en skriftlig klage. Styret/USBL gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Seksjonseier som mottar advarsel / orientering om klage fra USBL blir belastet et gebyr fra forretningsfører. Ved gjentatte brudd på husordensreglene se Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

3. FELLES UTSTYR
Ved feil eller tekniske problemer orienteres styret umiddelbart for utbedring av utstyr. Utstyret skal leveres tilbake i den stand det ble funnet eller bedre.

4. GRILLING
Det er ikke tillatt med bruk av åpen ild eller kullgrill på fellesområder. Det er heller ikke tillatt med engangsgrill eller kullgrill på egen terrasse, veranda eller takterrasse.

5. SØPPELHÅNDTERING
Husholdningsavfall, matavfall, glass/metall, plast og sammenbrettet papp/papir kastes i søppelkassene våre. Sørg for at lokket på søppelkassene er ordentlig lukket.

Miljøavfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. samt hageavfall og større partier med søppel skal kastes på avfallsstasjon.

Det er ikke tillatt å riste matter/tepper fra veranda, takterrasse eller trappeoppganger. Sørg for at risting av matter/tepper ikke er til sjenanse for andre. Det anmodes om risting av matter/tepper mellom bodene.

Det er ikke anbefalt å oppbevare/lagre søppel/avfall på egen uteplass på grunn av lukt/skadedyr. Det er ikke anbefalt å mate ville fugler/dyr da dette tiltrekker skadedyr.

6. CARPORTER
Private gjenstander skal ikke oppbevares i carporten.
Hver enkelt har ansvar for kosting, fjerning av oljeflekker eller annet søl på sin tildelte plass.

7. GANGSTIER OG GRØNTOMRÅDER
Gangstier måkes, kostes og holdes i ryddig stand av seksjonseier/beboer. Alle måker og feier for egen dør/inngangsparti/gangsti/bod i tillegg til felles søppelplass. Grøntområder vedlikeholdes av eksternt firma og evt. på dugnad.

8. LEKEPLASSEN
Ved feil på lekeplassutstyret kontaktes styret umiddelbart for utbedring. Husk å informere dine barn om å gi beskjed til noen voksne om de oppdager feil på lekeplassen.

9. OPPBEVARING AV PRIVATE GJENSTANDER
Private gjenstander skal ikke oppbevares på fellesområder.

Det er ikke tillatt å ha annet enn dørmatte utenfor leilighetsdører og trappeoppgang, da alle trappeoppganger er definert som rømningsveier.

Sykler parkeres på sykkelparkeringene.

Balkongkasser skal ikke monteres på utsiden av veranda/takterrasse.

Det oppfordres til å sikre gjenstander som oppbevares ute for vind for å unngå skader på egen og andres eiendom.

10. STØY
Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og 06.00 mandag til fredag og fra kl. 24.00 på lørdag. På søndager skal man ikke forstyrre med utilbørlig larm mellom kl. 00.00-24.00

Ved unntak fra støyreglene skal styret informeres for å kunne videreformidle informasjon til de andre beboerne.

11. RØYKING
Det er ikke tillatt å røyke på sameiets fellesområder.

12. DUGNAD
Det settes opp dugnad i april/mai og september/oktober. Det er veldig hyggelig om du vil være med! Vi har oppgaver for alle og enhver enten du kan jobbe fysisk eller bare være sosial ute sammen med andre beboere. Dugnaden avsluttes med kaffe/saft og noe attåt

Boligopplysninger:

Sameiet Sletterødåsen 10-16
Sletterødåsen 14
3180 NYKIRKE

Vår ref.: 1495/9
Type: Boligsameie
Eiere: Jeanette Hov

Fødselsdato eier: 16.04.1974

Organisasjonsnr: 924 349 514
Seksjonsnr: 9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 525

Felleskostnader:	Felleskostnader likt	1 760
	Felleskostnader brøk	965
Måler:	1495 Techem avleser - Vannbåren varme: Enhet: 1495/9 (1495 - 9)	800

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Matthias Drude
Adresse: Pyttenveien 28
Postnr/-sted: 3114 TØNSBERG
Telefon: Mob.: 94856680
E-post: mdrude@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 509
Annen formue:	30 680	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2019
Gårds/bruksnr: 73/171 - seksjon:9
Bygningstype: Annet
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	93226817

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:		Oppvarmingstype:	Vannbåren varme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms (76,1)

Fasiliteter:

Det betales à konto for vannbåren varme, som avregnes iht. sameiets avtale med Usbl.

Henvendelse til styret gjøres til epost: sameietsletterodaasen@mittusbl.no

Boligopplysninger:

Sameiet Sletterødåsen 10-16	Vår ref.:	1495/9	Fødselsdato eier:	16.04.1974
Sletterødåsen 14	Type:	Boligsameie		
3180 NYKIRKE	Eiere:	Jeanette Hov		
Organisasjonsnr: 924 349 514				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: James Stevenson
Direkte telefon: 90366030
Vår ref.: 23/29836 / 19/772-28
Arkiv: GBNR-73/3, GBNR-73/6, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 08.06.2023

Bay Hansen Byggesak
Råkilveien 42
1710 SARPSBORG

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		382/23

Sletterødåsen, 73/3 og 73/6 - felt B2 - oppføring av tre firemannsboliger - ferdigattest - Vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for 3 firemannsboliger.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for: 3 firemannsboliger (12 boenheter)

Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 05 datert 30.04.2022.

Sakens historikk:
Tiltaket er godkjent i sak: D-129/19, datert 14.03.2019

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest for firemannsboligen (12 boenheter) foreligger.
Det må søkes ferdigattest for carporter når forhold knyttet til plassering er brakt i orden, dette vedtaket gjelder kun firemannsboligene (12 boenheter).

Konklusjon
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

Krav til bruk:
Tiltaket må ikke tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent.
Endringer eller annen bruk vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9.

Med hilsen

Lasse Henriksen
Enhetsleder

James Stevenson
ingeniør - byggesak

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Bay Hansen Byggesak
Råkilveien 42

1710 SARPSBORG

Dato: 31.10.2019

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
James Stevenson, tlf: 33085119	19/53686/ 19/772	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		551/19

Sletterødåsen - 73/3 og 73/6 - Felt B2 - oppføring av tre firemannsboliger - middlertidig brukstillatelse - vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak § 8-1 gis midlertidig brukstillatelse for oppføring av tre firemannsboliger.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for tilbygg for oppføring av tre firemannsboliger.
Det fremkommer av søknaden at følgende arbeider gjenstår:
«Det er foretatt en justering i form av at trapp og teknisk rom har blitt flyttet innunder trapp mellom boligene (påvirker ikke BYA eller BRA), samt at et rekkeverk har fått noe økt høyde (påvirker ikke gesimshøyde). «As built» tegninger vedleggs søknaden.

Av gjenstående arbeid frem mot ferdigattest er det oppgitt fra tømrer; montering av platteringer på bakkeplan til 3 stk leiligheter, samt noe gjenstående kledning på carporter.

Fra grunnentreprenør er det oppgitt; noe mindre kompletterende utomhusarbeider, tilsåing av gress mm (ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse jmfr. planens §7.3 c), samt sluttdokumentasjon.

Utover dette har vi ikke fått oppgitt gjenstående arbeider som skal være til hinder for at midlertid brukstillatelse kan utstedes av Horten kommune i denne saken.»

Det fremkommer at tiltaket pr i dag har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.
Dato for ferdigattest er oppgitt til: 20.12.2019.

Sakens historikk:
Tillatelse til tiltak er gitt i sak D-129/19, av 14.03.2019

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Kommunen forutsettes at tiltaket er utført i tråd med gitte godkjenninger.
Nødvendig dokumentasjon for å utstede midlertidig brukstillatelse for deler av omsøkt tiltak foreligger.

Konklusjon
Søknaden om midlertidig brukstillatelse godkjennes på følgende vilkår:
Det settes frist til 20.12.2019 for innsendelse av søknad om ferdigattest.

Krav til bruk:
Tiltaket må ikke endres eller tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent.
Endringer eller annen bruk vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretningen om vedtaket er kommet frem, jfr. plan-og bygningsloven § 1-9.

Med hilsen

Lasse Henriksen
Enhetsleder

James Stevenson
ingeniør - byggesak

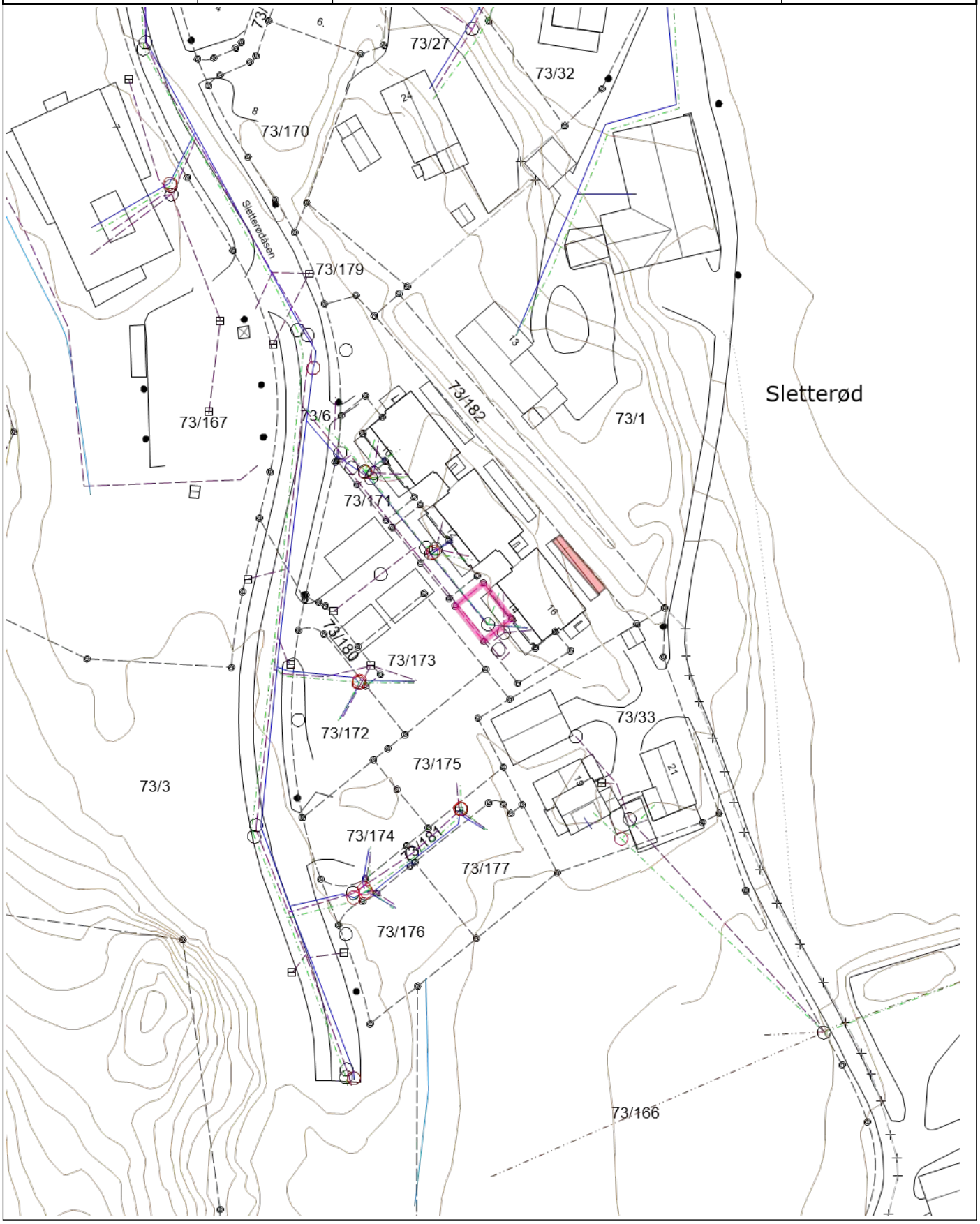
Sletterødåsen Boligutvikling AS

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 171	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Sletterødåsen 14 3180 NYKIRKE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Kanal og grøft
- Høydekurve

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL
Kommunedelplan for dobbeltspor Nykirke – Barkåker PlanID 0701 9006

Horten kommune, dato: 14.10.2016
I medhold av plan og bygningsloven § 11-15.

1. Generelle bestemmelser (PBL § 11-9)

§ 1-1 Formål
Formålet med kommunedelplanen er å avklare korridor for dobbeltspor mellom Nykirke og Barkåker. Linjesymbol som markerer traseen er en illustrasjon og ikke juridisk bindende. Endelig trasé blir fastlagt gjennom reguleringsplan.

§ 1-2 Plankrav
Kommunedelplanen skal følges opp med reguleringsplaner for tiltaket. Det skal reguleres jernbaneanlegg med tilhørende stasjonsområde, drifts- og tilførselsveger, interimsveier, vegkryss, gang og sykkelveger, tekniske støtteareal, deponiområder og andre nødvendige tiltak og anlegg samt nødvendige avbøtende tiltak som støyskjerming og omforming av sideterrenget.

§ 1-3 Forslag til avbøtende tiltak i konsekvensutredningen og risiko- og sårbarhetsanalysen (ROSanalysen) herunder også i anleggstiden, skal vurderes i reguleringsplanen.

2. Bestemmelser til arealformål

§ 2-1 Arealene innenfor planområdet viser arealformålene i kommuneplanens arealdel for kommunene Horten, Re og Tønsberg med de begrensninger som gjelder etter §§ 3-1, 3-2 og 3-3 i bestemmelsene til denne planen. Planens bestemmelse om hensynssone i påvente av regulering gjelder foran arealformålene vist på plankartet.

3. Bestemmelser til hensynssone

§ 3-1 Planen viser areal båndlagt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. §11-8, pkt. d.

§ 3-2 Søknadspliktig tiltak etter § 20-1.Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene kan ikke iverksettes innenfor planområdet før reguleringsplanen for dobbeltspor er vedtatt.

§ 3-3 Energibrønner og andre brønner tillates ikke uten at det foreligger uttalelse fra Jernbaneverket. Tillatelse må innhentes for tiltak innenfor det båndlagte området.

§ 3-4 Båndleggingen etter pbl § 11-8, pkt. d gjelder for 4 år, eventuelt med en utvidelse til 8 år etter søknad til departementet. Dersom regulering ikke gjennomføres innenfor tidsfristen kan tiltak etter pbl. § 20-1 gjennomføres i tråd med arealformålene i kommuneplanens arealdel.

4. Retningslinjer

Retningslinjene til planen er ikke juridisk bindende, men angir forhold som vil bli vektlagt i den videre planleggingen. Retningslinjene gir rammer for den videre reguleringsplanleggingen av tiltaket.

§ 4-1 **Regulering**

Areal til anleggsgjennomføring inkludert rigg- og deponiområder skal reguleres. Rigg- og deponiområder kan vedtas som egne reguleringsplaner.

Reguleringsplanen skal omfatte interimsveier for midlertidig omlegging av Rv 19 og E18 som følger av jernbanetiltaket. Det skal til enhver tid opprettholdes god fremkommelighet i begge kjøreretninger.

§ 4-2 **Miljøoppfølgingsplan**

Jernbaneverket utarbeider Miljøoppfølgingsplan for å ivareta omgivelsene og den usikkerhet som berørte og interessenter opplever som følge av jernbaneprosjektet. Miljøoppfølgingsplanen (MOP), skal håndtere miljøspørsmål i bygge- og anleggsperioden. Problemstillinger som blir identifisert gjennom prosjekterings-arbeidet og den offentlige planprosessen vil bli fulgt opp med konkrete tiltak og virkemidler for å ivareta miljøhensyn.

§ 4-3 **Stasjonsområdet**

Utforming av stasjonsområdet med tilhørende funksjoner skal fastlegges i reguleringsplanen.

§ 4-4 **Landskapsbilde, visuelle forhold**

I reguleringsplanen skal det vurderes hvordan tiltaket kan innpasses i landskapsbildet og-det skal redegjøres for arkitektonisk utforming av jernbaneanlegget, grøntanlegg og landskapstilpasning.

Behandling av sideterreng, bruk av vegetasjon, utforming av konstruksjoner og istandsetting av arealer som berøres i anleggsperioden skal vises i reguleringsplanen.

§ 4-5 **Kulturminner**

Undersøkelsesplikten etter § 9 i kulturminneloven skal oppfylles før reguleringsplanen kan godkjennes. Forholdet til kulturminner fra nyere tid og kulturlandskap avklares i reguleringsplanen.

Miljøoppfølgingsplan skal utarbeides i samarbeid med kulturvernmyndighetene. Her skal det avklares hvordan man skal håndtere kulturminnene i forhold til tiltaket, både i anleggsfasen og ferdig anlegg.

Miljøoppfølgingsplanen omfatter både automatisk fredete kulturminner og kulturminner fra etter 1536. Avbøtende tiltak følges opp i reguleringsplanen.

Der kulturminner blir liggende innenfor planens avgrensning etter at utbygging er gjennomført skal disse vurderes lagt inn som hensynssoner.

§ 4-6 **Naturmiljø**

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan for prosjektet hvor naturmiljø skal inngå som et eget tema. Det skal vurdere tiltak for å begrense negativ påvirkning av naturmiljøet og avbøtende tiltak skal vurderes. Forurensing av vassdrag er et av temaene som skal vurderes.

Strategier for å begrense farene for spredning av fremmede arter gjennom masseforflytning og bruk av maskiner skal innarbeides i miljøoppfølgingsplanen.

Rigg- og anleggsområder skal avklares i den videre detaljplanleggingen. Hvordan naturverdiene som er registrert er tatt hensyn til i planprosessen skal dokumenteres.

Behovet for viltkryssinger skal vurderes i reguleringsplanen.

§ 4-7 **Naturressurser, grunnvann, vassdrag og geologi**

Det skal tas hensyn til eksisterende jordbruksdrenering og –vanning, eventuelle brønner og behovet for ferdsel på tvers av jernbanen i den videre detaljplanleggingen.

Hvordan overskuddsmasser skal disponeres avklares gjennom reguleringsplanen. Eventuelle konsekvenser for naturressurser skal inngå i vurderingene rundt deponering. Omfang og lokalisering av deponiområder vurderes i reguleringsplanprosessen. Overskuddsmasser skal i størst mulig grad brukes til samfunnsnyttige formål. Deponeringsområder skal ikke etableres på dyrka mark.

Det skal utføres nødvendige grunnundersøkelser og områdestabilitetsvurderinger senest i forbindelse med reguleringsplanen for strekningen.

Dyrkede arealer som omdisponeres skal ~~om mulig~~ kompenseres med nydyrking. Nydyrkingsarealet bør være av tilsvarende areal og avlingspotensiale. Det utarbeides en plan for bruken av jordressursene. Planen forelegges landbruksmyndigheten og skal inneholde opplysninger om antall m3 med matjord, hvordan den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten.

Der det er hensiktsmessig skal eksisterende jernbanelinje tilbakeføres til dyrka mark.

Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet i forhold til om jorda er befengt med floghavre. (jfr. «Forskrift om floghavre») eller arter nevnt i «Forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere».

§ 4-8 **Støy**

Reguleringsplanleggingen skal utføres i henhold til anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementet retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

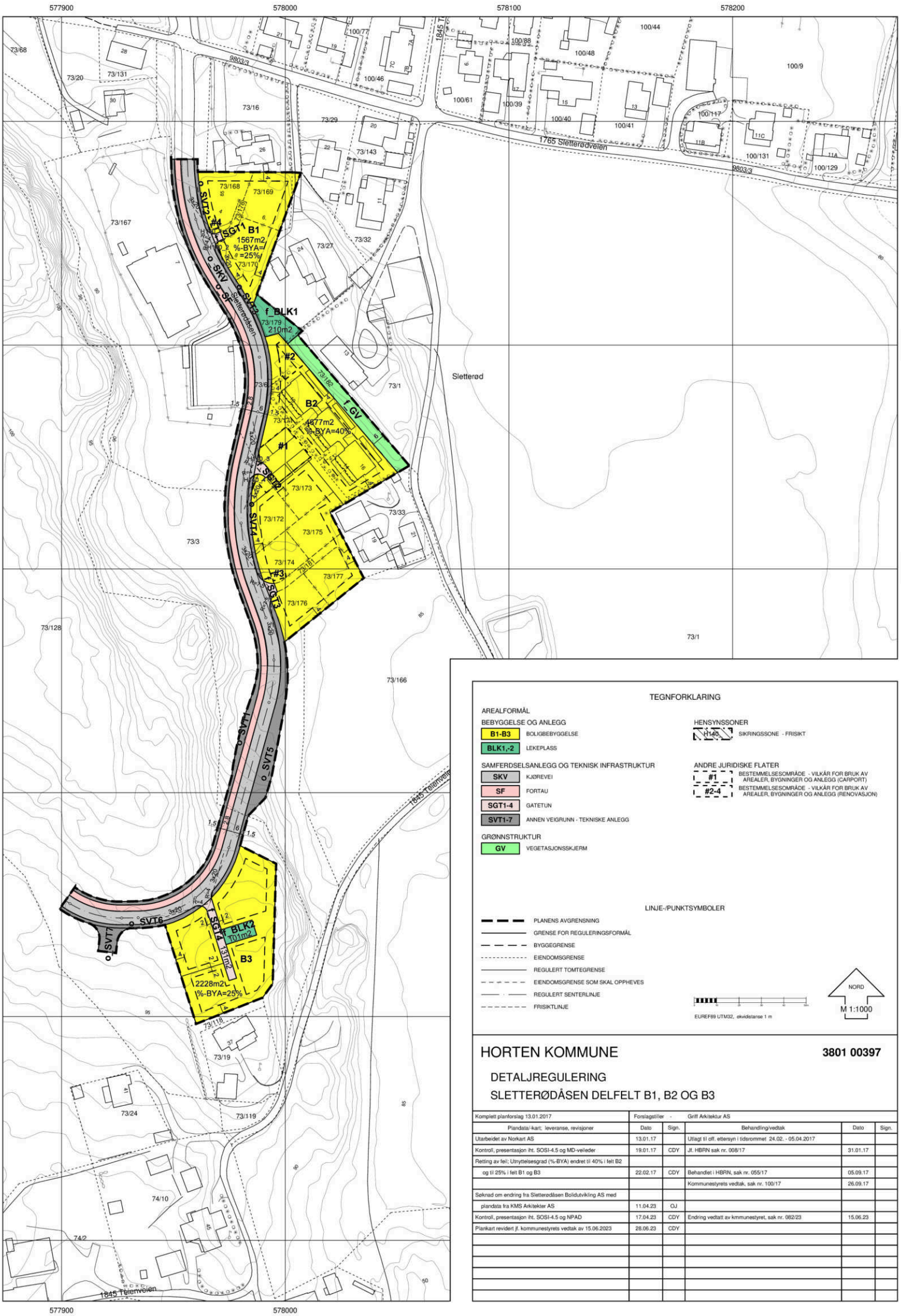
I den videre planleggingen må det gjøres støyfaglige utredninger for boliger utsatt for støy over anbefalte grenseverdier. Strukturlyd og vibrasjoner skal også vurderes. Nødvendige tiltak skal vurderes i reguleringsplanen.

§ 4-9 **Eksisterende spor**

Det skal i reguleringsplanprosessen vurderes hvordan eksisterende jernbanespor mellom Nykirke og Barkåker kan benyttes.

§ 4-10 **Gang- og sykkelveger**

I den videre planleggingen skal funksjonen til eksisterende og regulerte gang-/ sykkelveger og turveger sikres. Eksisterende krysningspunkter (over-/underganger) skal søkes opprettholdt og nye etableres der det er behov for å krysse jernbanen.



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B1-B3 BOLIGBEBYGGELSE
- BLK1,-2 LEKEPLASS

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- SKV KJØREVEI
- SF FORTAU
- SGT1-4 GATETUN
- SVT1-7 ANNEN VEIGRUNN - TEKNISKE ANLEGG

GRØNNSTRUKTUR

- GV VEGETASJONSSKJERM

HENSYNSSONER

- H140 SIKRINGSSONE - FRISIKT

ANDRE JURIDISKE FLATER

- #1 BESTEMMELSESOMRÅDE - VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG (CARPORT)
- #2-4 BESTEMMELSESOMRÅDE - VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG (RENOVASJON)

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

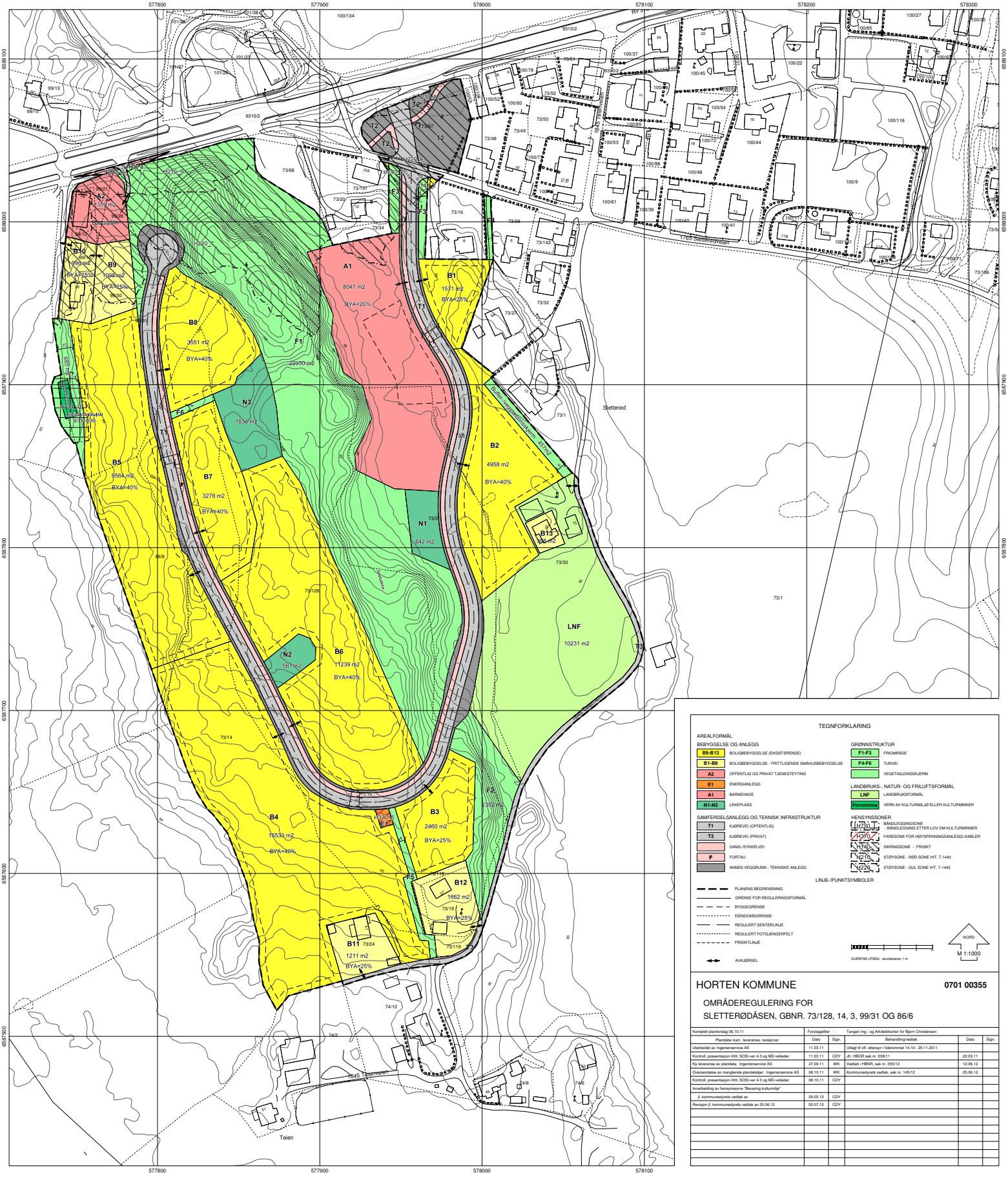
HORTEN KOMMUNE

3801 00397

DETALJREGULERING

SLETTERØDÅSEN DELFELT B1, B2 OG B3

Komplett planforslag 13.01.2017	Forslagstiller -		Griff Arkitektur AS		
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Norkart AS	13.01.17		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 24.02. - 05.04.2017		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder	19.01.17	CDY	Jf. HBRN sak nr. 008/17	31.01.17	
Retting av feil; Utnyttelsesgrad (%-BYA) endret til 40% i felt B2					
og til 25% i felt B1 og B3	22.02.17	CDY	Behandlet i HBRN, sak nr. 055/17	05.09.17	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 100/17	26.09.17	
Søknad om endring fra Sletterødåsen Bolidutvikling AS med					
plandata fra KMS Arkitekter AS	11.04.23	OJ			
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og NPAD	17.04.23	CDY	Endring vedtatt av kmmunestyret, sak nr. 082/23	15.06.23	
Plankart revidert jf. kommunestyrets vedtak av 15.06.2023	28.06.23	CDY			



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B9-B13 BOLIGBEBYGGELSE (EKSISTERENDE)
- B1-B8 BOLIGBEBYGGELSE - FRITTLIGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE
- A2 OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING
- E1 ENERGIANLEGG
- A1 BARNEHAGE
- N1-N3 LEKEPLASS

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- T1 KJØREVEI (OFFENTLIG)
- T3 KJØREVEI (PRIVAT)
- GANG-/SYKKELVEI
- F FORTAU
- ANNEN VEGGRUNN - TEKNISKE ANLEGG

GRØNNSTRUKTUR

- F1-F3 FRIOMRÅDE
- F4-F6 TURVEI
- VEGETASJONSSKJERM

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- LNF LANDBRUKSFORMÅL
- Fornminne VERN AV KULTURMILJØ ELLER KULTURMINNER

HENSYNSSONER

- H730 BÅNDLEGGINGSSONE - BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER
- H370 FARESONE FOR HØYSPENNINGSANLEGG/-KABLER
- H140 SIKRINGSONE - FRISIKT
- H210 STØYSONE - RØD SONE IHT. T-1442
- H220 STØYSONE - GUL SONE IHT. T-1442

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- REGULERT FOTGJENGERFELT
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

HORTEN KOMMUNE

0701 00355

OMRÅDEREGULERING FOR SLETTERØDÅSEN, GBNR. 73/128, 14, 3, 99/31 OG 86/6

Komplett planforslag 06.10.11 — Forslagsstiller: - — Tangen Ing.- og Arkitektkontor for Bjørn Christensen

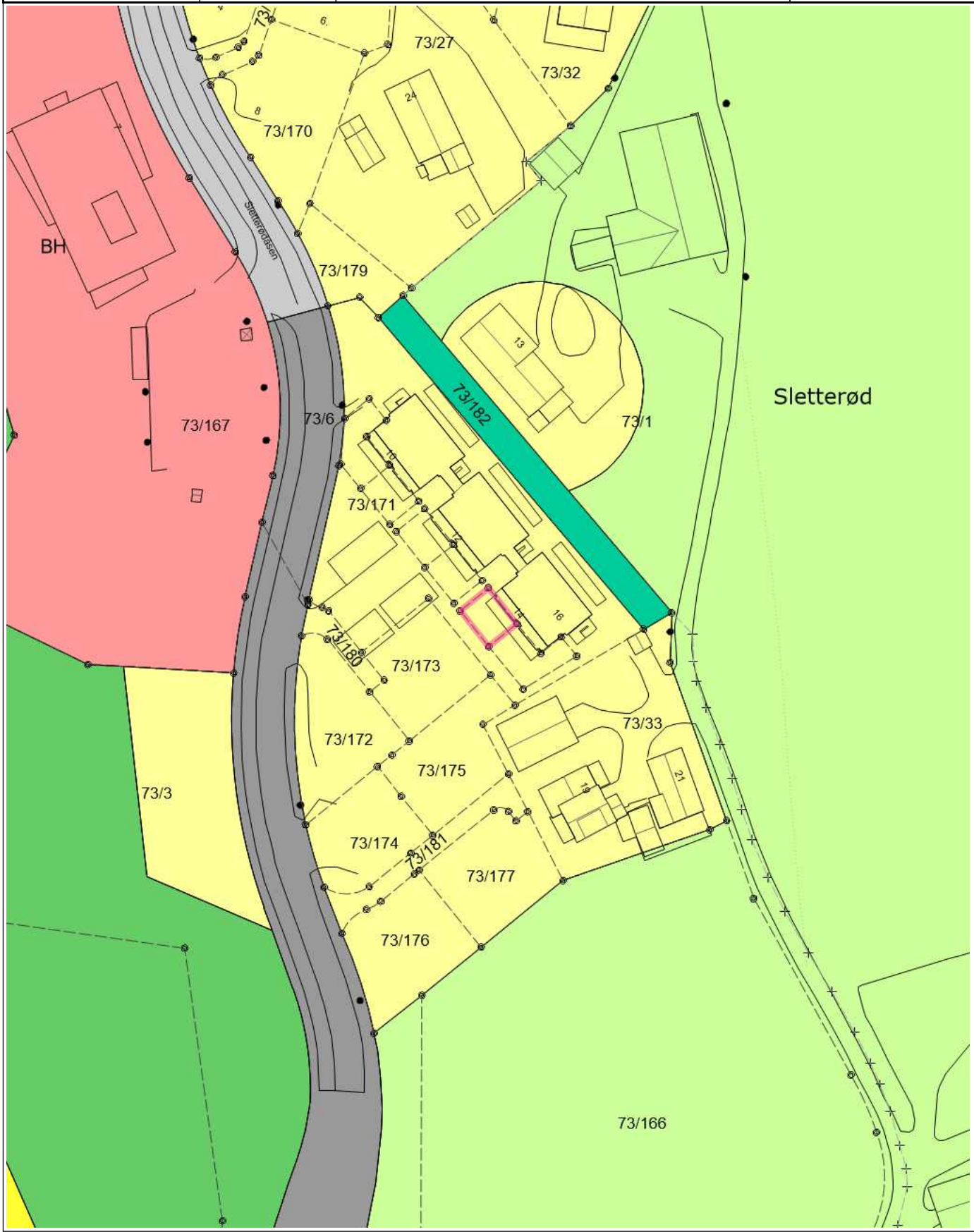
Plandata/-kart, leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Ingeniørservice AS	11.03.11		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 14.10 - 25.11.2011		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-ver 4.3 og MD-veileder	11.03.11	CDY	Jr. HBOR sak nr. 038/11	22.03.11	
Ny leveranse av plandata; Ingeniørservice AS	27.09.11	WK	Vedtatt i HBNR, sak nr. 055/12	12.06.12	
Oversendelse av mangående plandetaljer: Ingeniørservice AS	06.10.11	WK	Kommunestyrets vedtak, sak nr. 145/12	25.06.12	
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-ver 4.3 og MD-veileder	08.10.11	CDY			
Innarbeiding av hensynssone "Bevaring kulturmiljø"					
jf. kommunestyrets vedtak av	29.05.12	CDY			
Revisjon jf. kommunestyrets vedtak av 25.06.12	02.07.12	CDY			

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 171	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Sletterødåsen 14 3180 NYKIRKE			
Annen info:				

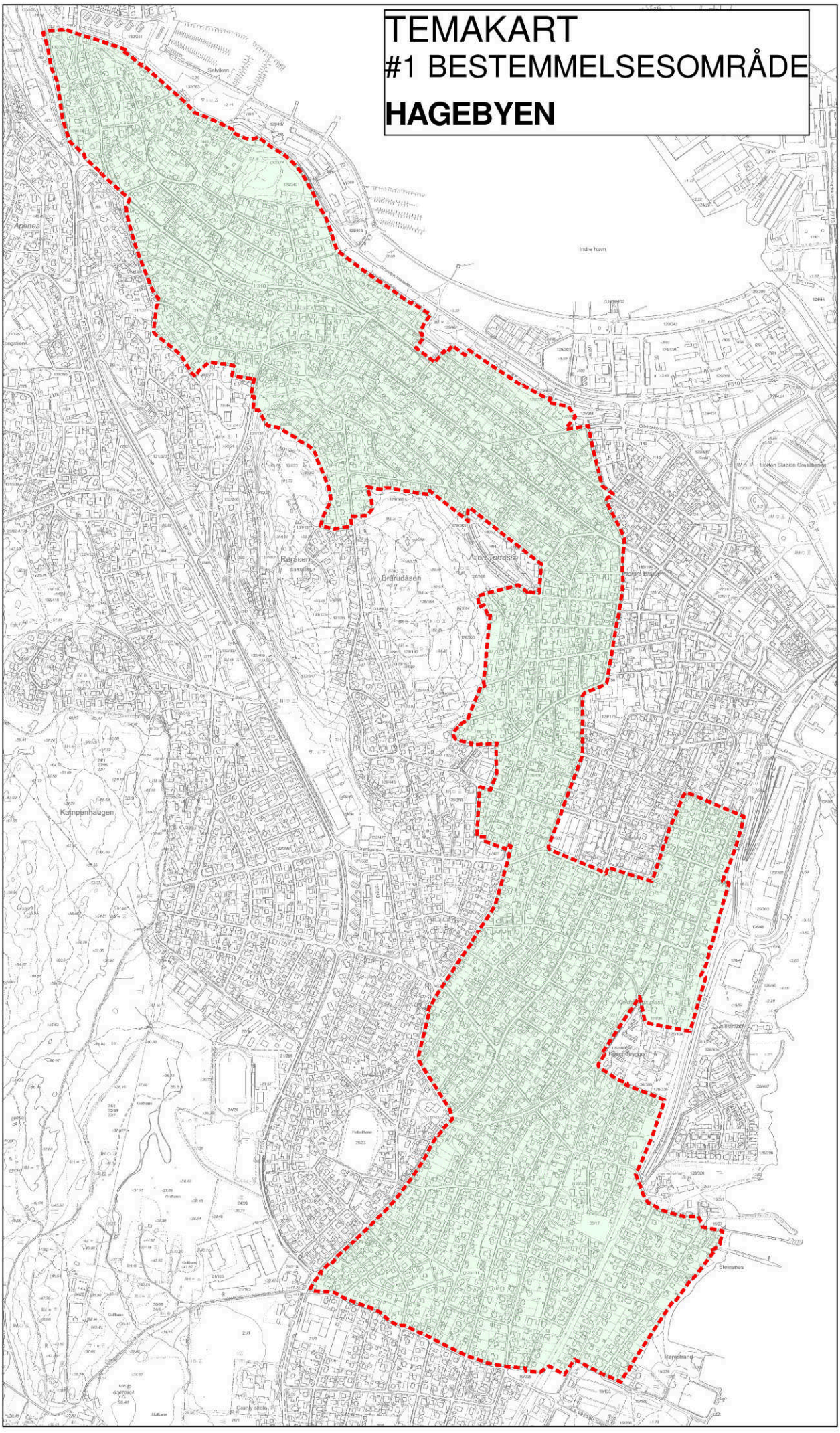
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Veg - Fremtidig
- Blå/grønnstruktur - Fremtidig
- Friområde - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Høydekurve

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN

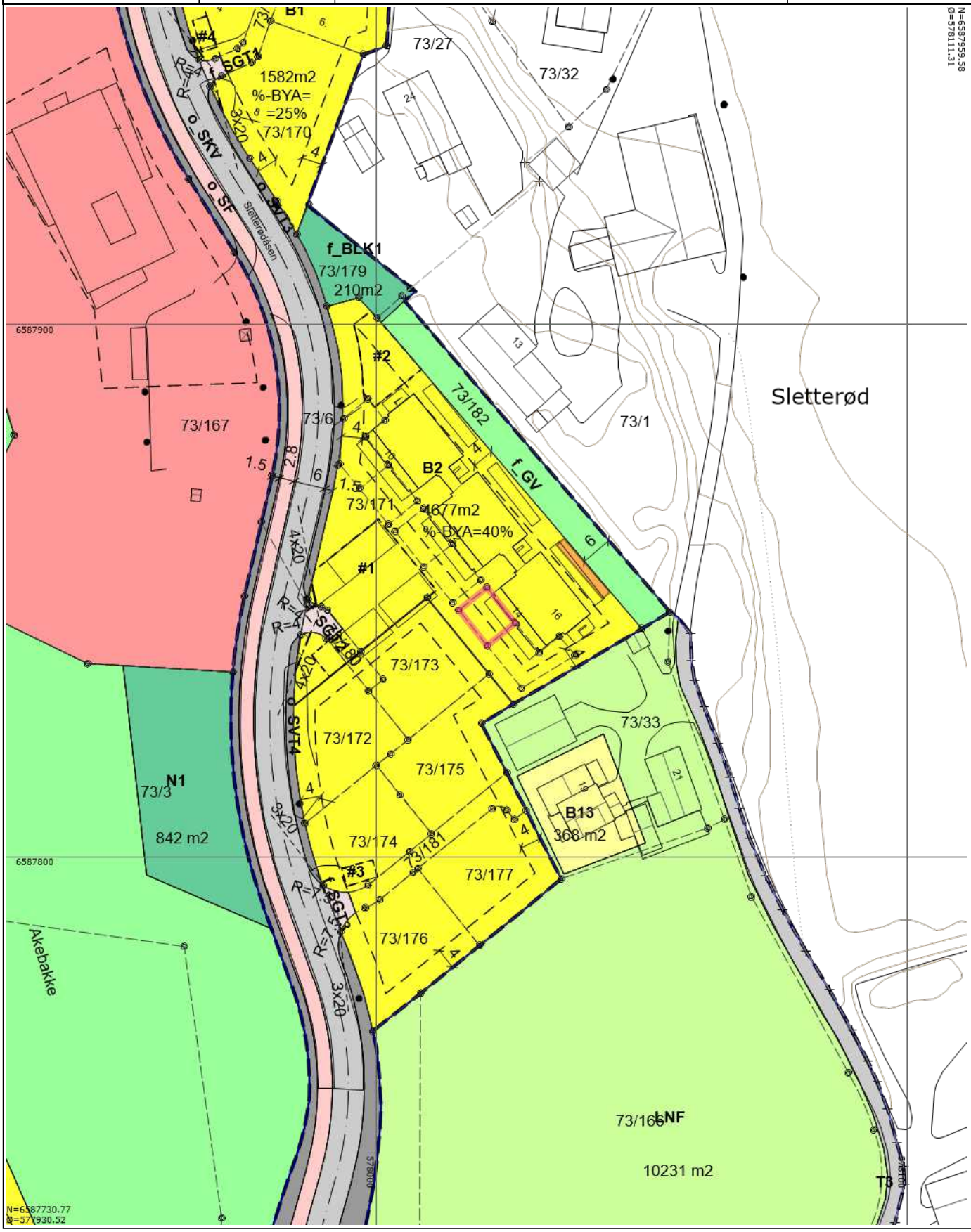


Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 171	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Sletterødåsen 14 3180 NYKIRKE			
Annen info:	Sletterødåsen delfelt B1, B2 og B3			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bestemmelsesområde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Barnehage
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Landbruksformål
- Kanal og grøft
- Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SLETTERØDÅSEM DELFELT B1, B2 OG B3.

Plantype	Reguleringsplan (detaljregulering)
Planid	3801 00397
Arkivsak	20/457

1. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	31.01.2017	008/17

2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	05.09.2017	055/17
Kommunestyre	26.09.2017	100/17

ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	31.05.2023	035/23
Kommunestyre	15.06.2023	082/23

§ 1. HENSIKTEN MED DETALJREGULERINGSPLANEN
Detaljreguleringsplanen gir rammer for boligbebyggelse i delfelt B1-3 og del av felt T1 innenfor områdereguleringsplan for Sletterødåsen, med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, grønnstruktur og parkering samt utbygging av offentlig infrastruktur langs delfeltene.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Planområdet reguleres til følgende formål ihht pbl § 12-5:	SOSI-kode:
- PBL § 12-5 nr. 1: Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse (B1-3)	1110
Lekeplass (f_BLK1-2)	1610
- PBL § 12-5 nr. 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg (o_SKV)	2011
Fortau (o_SF)	2012
Gatetun (f_SGT1-4)	2014
Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_SVT1-7)	2018
- PBL § 12-5 nr. 3: Grønnstruktur	
Vegetasjonsskjerm (f_GV)	3060

§3. FELLESBESTEMMELSER
3.1. UTFORMING OG ESTETISKE KRAV (pbl § 12-7 nr. 1)
Tiltak i planområdet skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med bygde og naturgitte omgivelser.

Bygninger skal harmonere med og ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø, men kan gis en moderne utforming. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger.

God terrengtilpasning skal vektlegges. Eventuelle terrenginngrep skal være skånsomme. Omfattende fyllinger og skjæringer skal unngås.

§ 3.2. KULTURMINNER (pbl § 12-7 nr. 6)
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) §§ 4, 6 og 8.

§ 3.3. OMRÅDE- OG LOKALSTABILITET (pbl § 12-7 nr. 12)
Kvalifisert foretak skal foreta geoteknisk undersøkelse og vurdere områdestabiliteten før utbygging i planområdet. Geoteknisk rapport skal legges til grunn for detaljprosjektering av lokalstabilitet.

§ 3.4. STØY (pbl § 12-7 nr. 3)
Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holdes innenfor grensene gitt i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 kapittel 6.

Kapittel 6 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/ 2021, tabell 4, gjøres gjeldende for støy i anleggsperioden:

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i tabell 4.

§ 3.5. STEDLIGE MASSER (pbl § 12-7 nr. 3 og 6)
Stedlige jordmasser skal tas vare på og brukes til toppdekke i hageanlegg, veikanter og fellesarealer.

§ 3.6: VEGETASJON OG ANLEGGSBELTE (pbl § 12-7 nr. 6)

a) Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.
b) Maksimum anleggsbelte skal være 20 meter.

§ 3.7. ENERGI (pbl § 12-7 nr. 8)
Bebyggelsen i planområdet skal ha vannbåren varme.

§ 3.8. OVERVANNSHÅNDTERING (pbl § 12-7 nr. 2)
Det skal utarbeides en helhetlig overvannsplan for planområdet. For hele området sett under ett skal løsning for overvannshåndtering sikre at maksimal avrenning, i lukkede og åpne overvannsløsninger, ikke øker ut over dagens avrenning, ved en regnværshendelse med 25-års gjentaksintervall og klimafaktor på 1,4.

Flomveier gjennom og ut av området skal ivaretas. Det skal så vidt mulig benyttes åpne løsninger integrert i grønnstruktur. Påslipp til kommunalt ledningsanlegg tillates kun fra veganlegget.

§ 3.9. UTOMHUSPLAN (pbl § 12-7 nr. 4)
Søknad om tiltak skal vedlegges utomhusplan og nødvendige terrengsnitt. Her skal følgende framgå: Plassering av bebyggelse og anlegg, terrengopparbeiding inkl. fyllinger, skjæringer, støttemurer og materialbruk, beplantning, leke- og uteoppholdsareal, bil- og sykkelparkering, renovasjonsløsning, flomveier gjennom og ut av området og eventuelle åpne overvannsløsninger.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG
§ 4.1. FELLESBESTEMMELSER FOR B1, B2 og B3:
a) Antall boenheter (pbl § 12-7 nr. 2)
Innenfor felt B1, B2 og B3 kan det oppføres til sammen inntil 26 boenheter med tilhørende anlegg:

B1: 1 firemannsbolig
B2: inntil 4 firemannsboliger og 1 tomannsbolig
B3: inntil 4 eneboliger.

b) Byggegrenser og avstandskrav
Frittstående bod, trapper, veranda/terrasser, gjerder og støttemur/fylling inntil 2,0 meter, samt garasje inntil BYA - 50 m2 tillates plassert utenfor byggegrenser mot naboeiendom med minsteavstand 1 m fra nabogrense, men ikke utenfor byggegrense mot offentlig vei.

c) Takform og høyde (pbl § 12-7 nr. 1 og 2)
Bygninger kan ha saltak, flatt- eller pulttak.

Boligbebyggelse kan ha maksimum gesimshøyde 7,5 meter, med unntak for:

- mindre takoppbygg som gir tilgang til takterrasse. Slike mindre takoppbygg kan ha maksimum gesimshøyde 9,0 meter og kan dekke maksimum 30 % av bygningens takflate.
- firemannsboligenes takterrasser, hvor det skal etableres levegg eller tilsvarende innsynsskjerming mot nordøst. Denne skjermingen tillates høyere enn maksimum gesimshøyde.

Frittstående bod eller garasje skal ha maksimum gesimshøyde 3 meter.

d) Minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl § 12-7 nr. 4)
MUA for enebolig og tomannsbolig skal være minimum 200 m2, hvorav minimum 70 m2 skal være sammenhengende.

MUA for boenhet i firemannsbolig skal være minimum 100 m2 pr. boenhet, hvorav minimum 10 m2 skal være privat balkong/terrasse i direkte tilknytning til boligen og minimum 150 m2 skal være sammenhengende på bakkeplan.

MUA kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal, gatetun (f_SGT1-4) og nærlekeplass (f_BLK1- 2).

e) Parkering (pbl § 12-7 nr. 7)

Bilparkeringskrav:	2 plasser pr. boenhet for enebolig og tomannsbolig Minimum 1,5 plasser pr. boenhet i firemannsboligene. Bakkeparkering for firemannsboliger tillates innenfor bestemmelsesområde #1 med innkjøring via f_SGT2. Ved eventuell etablering av p-kjeller under firemannsboliger skal innkjøring skje via f_SGT2 og bestemmelsesområde #1. P-anlegg for firemannsboliger skal ha min. 5 % HC-plasser, minimum 1. Minimum 5 %, minimum 1, av plassene skal være tilrettelagt for lading av elbil.
Sykkelparkeringskrav:	Minimum 3 plasser pr. enebolig. Minimum 2 plasser pr. boenhet i firemannsbolig. Sykkelparkering skal framgå av utomhusplan, men medregnes ikke i BYA.

f) Renovasjon (pbl § 12-7 nr. 2)

For eneboliger skal det avsettes plass for avfallsbeholdere på egen tomt. For flermannsboliger skal det etableres felles avfallsbod innenfor bestemmelsesområde #2.

For firemannsbolig på B1 skal det avsettes plass for avfallsbeholdere innenfor #4. #4 tillates plassert utenfor regulert byggegrense mot vei.

For tomannsbolig og firemannsbolig på B2 skal det avsettes plass for avfallsbeholdere innenfor #3.

Det skal etableres gangvei med fast dekke mellom avfallsbod og offentlig vei (o_SKV) for fremkjøring av avfallsdunker.

§ 4.2. NÆRLEKEPLASS (f_BLK1-2) (pbl § 12-7 nr. 4)
f_BLK1 er felles nærlekeplass for felt B1-2 og skal utstyres med minimum 4 lekeapparater / landskapselementer for variert lek/aktivitet. Ferdselshinder skal etableres mot veg o_SKV.

f_BLK2 er felles nærlekeplass for felt B3 og skal utstyres med minimum 2 lekeapparater / landskapselementer for variert lek/aktivitet.

f_BLK1-2 skal i tillegg utstyres med sittegruppe og beplantning.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1. FELLESBESTEMMELSER OFFENTLIG VEIANLEGG

a) Bredde, utforming (pbl § 12-7 nr. 1 og 2)
Offentlig veianlegg (o_SKV, o_SF og o_SVT1-7) har reguleringsbredde minimum 11,75 meter. Reguleringsbredde er 8,75 meter samlet for kjørevei (o_SKV) og fortau (o_SF). Veibane med fortau utføres med 3 meter fortau, 0,25 meter skulder og 1,5 meter snøopplag. Det skal etableres fartsreduserende tiltak.

b) Frisikt (pbl § 12-7 nr. 2)

I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum, men enkeltstående oppstammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan tillates.

§ 5.2. FORTAU (o_SF) (pbl § 12-7 nr. 2)

Fortau (o_SF) skal opparbeides med fast dekke, og skal være kjørbart slik at gjennomkjøring med brøytebil er mulig. Stolper og nyplantede trær plasseres minst 0,5 meter fra fortau.

Stolper og nyplantede trær plasseres minst 0,5 meter fra fortau.

§ 5.3. GATETUN (f_SGT1-4)

f_SGT1-4 er felles adkomstvei for kjørende og gående med reguleringsbredde 3,5 meter. Utforming av overgangen mellom gatetun og offentlig vei skal signalisere lav hastighet og prioritet for myke trafikanter på gatetunet.

§ 5.4. ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (o_SVT1-7) (pbl § 12-7 nr. 2)

a) o_SVT1-6 ligger utenfor kjøreområdene og kan benyttes til grøfter, fyllinger/skjæringer, støttemurer og snøopplag.
b) o_SVT7 kan opparbeides som midlertidig vendehammer.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-7 nr. 1 og 2)

§ 6.1. VEGETASJONSSKJERM (f_GV)

Innenfor f_GV skal det opparbeides voll med minimum høyde 2 meter. På vollen skal det etableres tett, skjermende beplantning for å begrense innsyn mot eiendommen gbnr. 73/1. Bebyggelse, lagring, parkering og lignende tillates ikke innenfor formålet.

§ 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7 nr. 10)

§ 7.1. RAMMETILLATELSE

a) Før det gis rammetillatelse for B1, B2 eller B3 må båndleggingen i Kommunedelplan for InterCity Nykirke-Barkåker, plan-ID 0107 90006, vedtatt 31.10.2016 være opphevet.

b) Søknad om rammetillatelse skal vedlegges:

- Estetisk redegjørelse, jf § 2.1,
- Geoteknisk rapport om områdestabilitet, jf. § 2.3,
- Dokumentasjon for overvannshåndtering, jf. § 2.9,
- Utomhusplan, jf. § 2.10.
- Kommunalteknisk plan

§ 7.2: IGANGSETTINGSTILLATELSE

a) Så snart anleggsarbeidet er avsluttet skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås.
b) Før det gis igangsettingstillatelse for B1 og B2 skal o_SKV, o_SF og o_SVT1-5 inklusiv teknisk infrastruktur være ferdig utbygd forbi B2.
c) Dersom B1 og B2 skal utvikles før B3, skal f_SGT3 fungere som midlertidig vendehammer.

d) Før det gis igangsettingstillatelse for B3 skal o_SKV1, o_SF og o_SVT1-7 inklusive teknisk infrastruktur være ferdig utbygd forbi B3.

§ 7.3: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ELLER FERDIGATTEST
a) Før B1 eller B2 gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal kvartalslekeplass N1 og akebakke i F1 i områdereguleringsplan for Sletterødåsen, plan-ID 0107 00355 være ferdig opparbeidet. N1 skal være opparbeidet som et åpent areal tilpasset ballek og sykling. Området merket akebakke i F1 skal være ryddet og tilrettelagt slik at det kan benyttes til dette formålet.

b) Før B1, B2 eller B3 gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal tilhørende fellesanlegg (nærlekeplass, utomhusarealer, parkering, vegetasjonsskjermen og gatetune) være ferdig opparbeidet.

c) Ved søknad om midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen kan gi utsatt frist for årstidsavhengige arbeider til senest påfølgende vår.

§ 8 – EIERFORM (pbl § 12-7 nr. 14)
a) o_SKV1 er offentlig kjørevei
b) o_SF1 er offentlig fortau
c) f_SGT1 er felles gatetun og adkomstvei for boliger i B1
d) f_SGT2-3 er felles gatetun og adkomstvei for tilgrensende boligtomter i B2
e) f_SGT4 er felles gatetun og adkomstvei for boliger i B3.
f) o_SVT1-7 er offentlig annet veiareal - teknisk anlegg
g) f_BLK1 skal være felles nærlekeplass for B1-2
h) f_BLK2 skal være felles nærlekeplass for B3
i) f_GV skal være felles vegetasjonsskjerm for B2.

[REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR SLETTERØDÅSEN , GBNR 73/128, 14, 3, 99/31 OG 86/6]

Planident	:	000355.
Kommunestyrets godkjenning:		Vedtatt 25.06.2012 (sak 145/12).
Datert	:	09.07.12.
Dato for siste revisjon	:	29.04.13 i h.h.t Fylkesmannens vedtak av 04.03.2013.

§ 1. Generelt

§ 1.1. Hensikten med områdeplanen
Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av boliger og barnehage, samt sikre del av eksisterende grønnstruktur i Sletterødåsen.

§ 1.2. Området reguleres til følgende formål
Planområdets avgrensing er vist på plankartet med reguleringsgrense. Planområdet reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, annet ledd nr. 1).
- Boligbebyggelse (1110)
- Offentlig og privat tjenesteyting, barnehage (1161)
- Offentlig og privat tjenesteyting, forsamlingslokale (1165)
- Annen type bebyggelse og anlegg – trafo (1510)
- Lekeplass (1610)

Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur (pbl § 12-5, annet ledd nr. 2).
- Kjørevei (2011)
- Gang- og sykkelvei (2015)
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (2018)
- Fortau (2012)

Grønnstruktur (pbl § 12-5, annet ledd nr. 3).
- Grønnstruktur (3001)
- Friområde (3040)
- Turdrag (3030)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

Hensynssoner (pbl § 12-6)
- Støysone rød (H210)
- Støysone gul (H220)
- Faresone høyspenningsanlegg (H370)
- Frisiktssoner (H140)
- Båndleggingssone kulturminne (H570)

§ 2. Fellesbestemmelser

§ 2.1. Krav om detaljert reguleringsplan
Det er krav om detaljert reguleringsplan i henhold til pbl § 12-3 før utbygging av feltene B1 til og med B8 samt T1 med unntak av A1. Detaljreguleringen skal gjennomføres for hvert enkelt delfelt eller flere delfelt samlet.

§ 2.2. Kulturminner
Dersom det ved tiltak i marken skulle dukke opp mulige automatisk fredede kulturminner, må arbeidene straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at Vestfold fylkeskommune blir varslet omgående, i samsvar med §§ 4, 6 og 8 i kulturminneloven av 9. juni 1978.

§ 2.3. Geotekniske undersøkelser
I detaljreguleringen skal det vurderes om det i deler av planområdet er nødvendig å gjennomføre geotekniske undersøkelser med påfølgende tiltaksrapport.

§ 2.4. Grønnstruktur
Det skal settes av minst 32 dekar til grønnstruktur. Lekeområder for barn og unge skal sikres og åsprofilen skal holdes grønn.

§ 2.5. Støybegrensning og støytiltak
I byggeområder for boliger, institusjoner, skoler og barnehager som ligger i gul støysone (det vil si utsettes for støy over 55 dBL_{den}) skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning før reguleringsplanen kan legges frem til 1. gangs behandling, og dersom reguleringsplan ikke er aktuelt, sammen med søknaden om tillatelse.

For barnehage i felt A1, kan dette kravet oppfylles ved søknad om tillatelse til tiltaket. Utredningen må dokumentere at uten- og innendørs støynivåer er innenfor gjeldende grenseverdier. I rød støyhensynssone (det vil si støy over 65 $dBL_{den)}$ tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk.

Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Veileder til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442.

Støytiltak skal iverksettes før eller samtidig med utbyggingen.

§ 2.6. Vegetasjon og anleggsvirksomhet
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.

”Vegetasjonsplan. Innmålt vegetasjon, terreng og stier”, Tangen ingeniør- og arkitektkontor, datert 03.03.2009 skal legges til grunn ved verdivurdering og bevaring av vegetasjon.

Maksimum anleggsbelte skal være 20 meter.

Før det kan gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås.

§ 2.7. Energi
Nybygg innen planområdet skal bygges ut med vannbåren varme og fornybar energikilde. Ved detaljregulering skal energikilde utredes og avklares.

§ 2.8. Universell utforming
Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

§ 2.9. Kabler og ledninger
Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 2.10. Rekkefølgebestemmelser

§ 2.10.1 Rekkefølge vei
Veiforbindelse fra rundkjøring på FV 310 skal være ferdigstilt forbi B2 før bygging på felt B1, B2 og A1 gis igangsettingstillatelse. T1 skal være ferdigstilt til og med snuhammeren før det gis igangsettingstillatelse for B3, B4, B5, B6, B7, B8 og B9.

§ 2.10.2. Rekkefølge VA-anlegg
Teknisk infrastruktur skal være ferdig utbygd til forbi felt B3 før bygging på felt B3 gis igangsettingstillatelse.

Teknisk infrastruktur skal være ferdig utbygd til forbi felt B6 før bygging på felt B6 og B4 gis igangsettingstillatelse.

All teknisk infrastruktur skal være ferdig utbygd før bygging på felt B5, B7, B8 og B9 gis igangsettingstillatelse.

§ 2.10.3. Kvartalslekeplasser
Kvartalslekeplass N1 og akebakke i F1 skal være etablert før felt B1 og B2 gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Kvartalslekeplassene N2 og N3 skal være etablert før felt B4, B5 og B6 gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 2.10.4. Nærlekeplasser
Detaljreguleringen av feltene B1 til og med B8 skal gi rekkefølgebestemmelser for opparbeiding og ferdigstillelse av nærlekeplasser.

§ 2.10.5. Vegetasjonsskjermer
Vegetasjonsskjerm mot vest skal være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak i Felt B5.

Vegetasjonsskjerm mot øst skal være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak i Felt B2.

§ 3. Reguleringsformål

§ 3.1. Fellesbestemmelse - estetikk og utforming
Tiltak skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger. Bygninger skal harmonere med og ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø, men kan gis en moderne utforming.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Tiltak tilpasses terrenget, ikke omvendt. Omfattende fyllinger og skjæringer og andre betydelige terrenginngrep skal unngås. Stedlige jordmasser skal tas vare på og brukes til toppdekke i hageanlegg, veikanter og fellesarealer.

§ 3.2. Boligbebyggelse
I feltene B1 til og med B8 tillates oppført inntil 150 boliger. I dette antallet er sekundærleiligheter ikke medregnet.

§ 3.2.1. Fellesbestemmelse – parkering
Følgende krav gjelder:

TYPE VIRKSOMHET	BEREGNINGSGRUNNLAG		
		BIL	SYKKEL
Bolig	pr. boenhet under 60 m^2	1	2
Bolig	pr. boenhet over 60 m^2	2	3
Barnehage	pr. 20 barn	5	2

§ 3.2.2. Fellesbestemmelse - garasjer
Størrelse på garasjer skal avpasses tomtestørrelse og bygningsvolum på den enkelte tomt og helheten i omgivelser og landskap. Kjeller kan tillates.

a) Frittliggende garasje for eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet skal ikke overstige 50 m² - BRA pr. tomt.
b) Maksimum tillatt mønehøyde 5,0 meter.
c) Garasjen skal harmonere med hovedhuset i utforming (takvinkel) og volum, og fremstå som et underordnet sekundærbygg.
d) Dersom byggegrensen mot regulert offentlig vei er mindre enn 5 meter, skal garasje med innkjøring vinkelrett på veien likevel plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrensen mot regulert vei.

§ 3.2.3. Nærlekeplasser
Detaljreguleringen skal avsette nærlekeplasser i feltene B1 til og med B8, maksimum 50 meter fra bolig. Minste areal pr. nærlekeplass er 200 m². En nærlekeplass kan maksimum dekke behovet for 20 boliger. Med boliger menes boenheter større enn BRA = 40 m².

§ 3.2.4. Fellesbestemmelse for boligbebyggelse - minste uteoppholdsareal (MUA)
For enebolig uten sekundærleilighet skal det avsettes og opparbeides minimum 200 m² hvor et areal på minst 10 x 8 meter skal være sammenhengende. For enebolig med sekundærleilighet gjelder det samme, men i tillegg skal sekundærleilighet skal ha minimum 50 m² MUA.

For kjede- og rekkehus skal det avsettes og opparbeides minimum 150 m² pr. boenhet, hvor et areal på minst 10 x 6 meter skal være sammenhengende og i tilknytning til boligens hovedfasade. Med kjedehus forstås bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg som garasje, carport eller bod.

Minst 50 % av lekearealet / lekeområdet skal være solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv. Utearealene skal etableres der solforholdene er best. I detaljreguleringen av boliger skal det legges ved sol- og skyggediagram som viser forholdene både før og etter utbygging ved vårjevndøgn og sommersolverv.

§ 3.2.5. Boligbebyggelse, felt B1 og B3
Det tillates oppført eneboliger med sekundærleiligheter. Sekundærleiligheten kan være på inntil BRA = 60 m2.

Maksimal utnyttelse for hver tomt %- BYA = 25 %. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget. Gesimshøyde maksimum 7,5 meter og mønehøyde maksimum 9 meter over planert terreng.
Det skal legges vekt på fjernvirkningen. Silhuetten over høydedraget nord – syd skal ikke brytes. Detaljreguleringen for B3 skal vise terrengsnitt med planlagt bebyggelse og kotehøyder.

Bygningene kan ha flatt tak, saltak eller pulttak. Takformen bestemmes i detaljreguleringen.

§ 3.2.6. Boligbebyggelse, felt B6
I feltet skal det oppføres enhetlige eneboliger og / eller kjedehus. Det tillates sekundærleiligheter i eneboligene på inntil BRA = 60 m2.
Maksimal utnyttelse for hvert felt skal ikke overstige % - BYA = 40 %. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget. Gesimshøyde maksimum 7,5 meter og mønehøyde maksimum 9 meter over planert terreng.

Det skal legges vekt på fjernvirkningen. Silhuetten over høydedraget nord – syd skal ikke brytes. Detaljreguleringen skal vise terrengsnitt med planlagt bebyggelse og kotehøyder. Bygningene kan ha flatt tak, saltak eller pulttak. Takformen bestemmes i detaljreguleringen.

§ 3.2.6. Boligbebyggelse, feltene B2, B4, B5, B7 og B8
I feltene skal det oppføres kjedehus og rekkehus med tilhørende anlegg. Det tillates ikke sekundærleiligheter. I felt B2 skal det i tillegg tilrettelegges for en blandet boligstruktur for å dekke behov i medhold av Boligsosial handlingsplan vedtatt 10.05.2010 saksnummer K-025/10.

Felt B4 skal ha kvartalslekeplass. Plasseringen avklares i detaljereguleringen.
Maksimal utnyttelse for hvert felt skal ikke overstige % - BYA = 40 %. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget. Gesimshøyde maksimum 7,5 meter og mønehøyde maksimum 9 meter over planert terreng.

Det skal legges vekt på fjernvirkningen. Silhuetten over høydedraget nord – syd skal ikke brytes. Detaljreguleringen skal vise terrengsnitt med planlagt bebyggelse og kotehøyder. Bygningene kan ha flatt tak, saltak eller pulttak. Takformen bestemmes i detaljreguleringen.

§ 3.2.7. Boligbebyggelse, feltene B9, B10, B11 og B12
Det tillates oppført eneboliger med sekundærleiligheter på inntil BRA = 60 m2.
Maksimal utnyttelse for hver tomt % - BYA = 25 %. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget. Gesimshøyde maksimum 7,5 meter og mønehøyde maksimum 9 meter over planert terreng. Bygningene skal ha saltak.

§ 3.2.8. Boligbebyggelse, felt B13
Det tillates oppført enebolig. Maksimal utnyttelse % - BYA = 40 %. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget. Gesimshøyde maksimum 7,5 meter og mønehøyde maksimum 9 meter over planert terreng. Bygningene skal ha saltak. Det tillates ikke sekundærleilighet.

§ 3.3. Offentlig og privat tjenesteyting

§ 3.3.1. Barnehage, felt A1
I området er det tillatt å oppføre offentlig barnehage med tilhørende anlegg. Utearealene skal være allment tilgjengelig for lek utenom åpningstiden.

Utnyttelse
Maksimal utnyttelse % - BYA = 20 %. Gesimshøyde maksimum 6,5 meter og mønehøyde maksimum 8 meter over planert terreng.

Krav til uteoppholdsarealer og til parkering
Uteoppholdsarealene skal ha sollys på 50 % av arealet kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv. Arealet bør ikke være brattere enn 1:3.

Kravet til parkering er fem plasser for bil og to plasser for sykkel pr. 20 barn.

Flettverksgjerde kan oppføres i eiendomsgrensen.

Krav til søknad om tillatelse
Sammen med søknad om tillatelse etter pbl § 20-1 (rammetillatelse) skal det sendes inn:
- Støyrapport.
- Estetisk redegjørelse.
- Utomhusplan målestokk 1 : 200 alternativt 1 : 500 som skal vise lekearealer, forstøtningsmurer, sikringsgjerder, terrassering, planering, beplantning, støyskjerm, søppeloppbevaring, kjøre- og gangveier, belysning, avkjørsler til offentlig vei, oppstillingsplasser for biler og sykler og eventuelle andre tiltak.

Det kan ikke gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for barnehagen før uteoppholds- og parkeringsarealene er ferdig opparbeidet.

§ 3.3.2. Forsamlingslokale, felt A2
Gnr./bnr. 99/12, 21 og 26 skal ha atkomst fra T4.

§ 3.4. Lekeplasser - N1, N2 og N3
Kvartalslekeplassene N1, N2 og N3 skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

§ 3.5. Annen type bebyggelse og anlegg - energianlegg
Området skal brukes til transformatorkiosk. Bygninger og anlegg skal ha estetisk god utforming tilpasset omgivelsene.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1. Fellesbestemmelse samferdsel og teknisk infrastruktur
Plasseringen av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet til B1, gårdsbebyggelsen på gnr. 73 bnr. 6 og gnr. 73 bnr. 33, B3, B9, B10, B11, B12, A1 og A2 samt fra hvilken vei parsellene skal ha atkomst, er bindende. B13 skal ha felles atkomst med gnr. 73 bnr. 6.

For de andre delfeltene bestemmes antallet og eventuelt plasseringen i detaljreguleringen. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av veimyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er fem meter.

Vann- og avløpsanlegg og kabelanlegg skal legges i offentlig veiareal så langt dette er mulig.

§ 4.2. Kjørevei T1, offentlig
Kjørevei T1 reguleres som offentlig vei fra Sletterødveien med reguleringsbredde 11,75 meter inklusive gang- og sykkelvei og annen veigrunn. Reguleringsbredde 8,75 meter samlet for kjørevei og gang- og sykkelvei. Linjeføring skal tilfredsstille kommunal veinorm. Det skal etableres fartsreduserende tiltak (fartshumper).

§ 4.3. Gang- og sykkelvei
Gang- og sykkelveier skal opparbeidet med fast dekke og maksimal stigning på 1:20, og være kjørbare slik at gjennomkjøring med brøytebil er gjennomførbart. Gang- og sykkelveien skal opparbeides med regulert bredde på 6 - 6,5 meter og 3 meter asfalt.
Veibane med fortau utføres med 3 meter fortau, 0,25 meter skulder og 1,5 meter snøopplag. Stolper og nyplantede trær plasseres minst 0,5 meter fra gang- og sykkelbanen.

§ 4.4. Annen veigrunn T2
Annen veigrunn ligger utenfor kjøreområdene. Arealet nyttes til frisiktssoner, grøfter, skjæringer, støttemurer og snøopplag.

§ 4.5. Annen veigrunn T2
T2 reguleres til annen veigrunn for å sikre fremtidig gang- og sykkelvei.

§ 4.6. Kjørevei T3, privat
Kjørevei T3 (del av Teienveien) reguleres til felles adkomst til gnr./bnr. 73/33, felt B11 og B12 og skal holdes åpen for allmenn ferdsel.

§ 4.7. Kjørevei T4, privat
Kjørevei T4 reguleres til atkomst til A2 og skal holdes åpen for allmenn ferdsel.

§ 5. Grønnstruktur

§ 5.1. Fellesbestemmelse grønnstruktur
Vegetasjonsplan datert 03.03.2009 med innmålt vegetasjon skal benyttes ved verdivurdering og bevaring av vegetasjon.

§ 5.2. Grønnstruktur
F3 er avsatt til grønnstruktur. Frisiktsonen må holdes fri for vegetasjon og alle andre tiltak over 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

§ 5.3. Turdrag
Eksisterende turstier / barnetråkk skal beholdes slik at fremkommeligheten gjennom området ivaretas. Der dette ikke er mulig skal gangstier og fortau sikre fremkommeligheten gjennom planområdet.

§ 5.4. Friområder
Vegetasjonen i området skal bevares på en måte som styrker områdets rekreasjonskvalitet. I F1 er avsatt areal egnet for akebakke. Det skal etableres gangsti fra FV 310 til T1 over F1. Det tillates oppført bord, benker eller andre mindre installasjoner for barn og voksnes leke- og friluftsaktiviteter. Tiltakene skal tas inn som underformål i detaljreguleringen.

§ 5.5. Vegetasjonsskjermer
Vegetasjonsskjermene skal beskytte boligbebyggelsen mot landbruksdriften. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og innarbeides i beltet. Ved beplantning skal det fortrinnsvis benyttes stedegen vegetasjon. Lager, parkering, oppsetting av skilt og annet tillates ikke i vegetasjonsskjermene. Detaljerte bestemmelser om type, høyder og skjøtsel skal gis i detaljreguleringen.

§ 5.5.1. Vegetasjonsskjerm mot vest
Det skal opparbeides en sammenhengende vegetasjonsskjerm med lengde 100 meter og i den bredden som er vist på plankartet.

§ 5.5.2. Vegetasjonsskjerm mot øst
Det skal opparbeides en sammenhengende vegetasjonsskjerm med bredde 6 meter mellom B2 og planavgrensingen.

§ 6. Hensynssoner

§ 6.1. Sikringssone høyspenningsanlegg – hensynssone H370_1, pbl § 12-6, jf § 11-8 a)
Fareområdet rundt høyspenningsanlegg er vist på plankartet med skravur. Innenfor sikringssonen rundt høyspenningsanlegg er det ikke tillatt å oppføre / utføre bygg eller andre tiltak.

§ 6.2. Sikringssone støy, rød – hensynssone H210_2, pbl § 12-6, jf § 11-8 a)
Området er støyutsatt og ikke egnet til støyfølsomme bruksformål, jf retningslinje T-1442. Etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.

§ 6.3. Sikringssone støy, gul – hensynssone H220_3, pbl § 12-6, jf § 11-8 a)
Støyutsatt og støyfølsom bebyggelse i henhold til retningslinje T-1442 bør unngås. Støyfølsom bebyggelse kan likevel tillates dersom en nærmere støyvurdering viser at avbøtende tiltak kan bringe støybelastningen under anbefalte grenseverdier.

§ 6.4. Sikringssone frisikt – hensynssone H140_4, pbl § 12-6, jf § 11-8 a)
Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Det kan stå høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster i frisiktsonen.

§ 6.5. Båndleggingssone kulturminne – hensynssone H570_5, pbl § 12-6, jf § 11- d)
I området finnes automatisk fredet kulturminne. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Eventuelle tiltak må på forhånd avklares med kulturminnemyndigheten, jf. lov om kulturminner §§ 3 og 8.

Vedtatt av Horten kommunestyre den 25.06.2012, sak 145/12

Sletterødåsen 14

Nabolaget Semsbyen - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fagerheim skole (1-7 kl.) 97 elever, 9 klasser	7 min 0.6 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 24 klasser	9 min 7.3 km
Orerønningen ungdomsskole (8-10 kl... 262 elever, 24 klasser	9 min 7.7 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	11 min 9.6 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	11 min 9.7 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	13 min 10.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nykirke Bygdehus Linje 02, 021, 023, 74	5 min 0.4 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	7 min 5.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Espira Nykirke barnehage (0-5 år) 67 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Spar Nykirke	8 min
Kiwi Skoppum	9 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

Kullboden/Passasjen	11 min
Boots apotek Holmestrand	10 min
Holmestrand Vinmonopol	10 min

SPORT

Fagerheim skole	4 min
Nykirke idrettsanlegg	7 min
Sporty24 Horten	8 min
Sporty24 Holmestrand	8 min

«Det er hyggelige folk her , alle kjenner alle»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Gateparkering
Lett 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00161805	17.02.2026	13260026

Ident
2010/1026175/200

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

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn	
Adresse	
Postnr.	Poststed
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1026175 Tinglyst: 28.12.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0701	Horten	73	6			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 2.912.360

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr

4. Overdras fra (se vedlegg)

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
210555 [redacted]	Rigmor Anita Kristiansen	
061156 [redacted]	Arnfinn Kristensen	
120259 [redacted]	Vigdis Kristensen	
050960 [redacted]	Jan-Helge Kristensen	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
992183632	Sletterødåsen Boligutvikling AS	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

[illegible] Eier av grn. 73 bnr. 33 skal ha vederlagsfri rett til tilkobling til hovedledningsnett som blir etablert av erverver, dog slik at rettighetshaver er ansvarlig for kostnader til fremføring av privat stikkledningsnett og fysisk påkobling, herunder evt. tilknytningsgebyrer til kommunen. Aksepteres:

Dato	Utstederens underskrift
4/11-10	Arnfinn Kristensen ihht fmlr

Armand Bjørn Christians
pva Sletterødåsen Boligu
vikling AS

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Overdragerne beholder boligtomt på areal ca 650 m2 samt et areal beliggende i tilknytning til gnr. 73 bnr. 33 som sammen med eksisterende banr. 33 utgjør 1333 m2.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
4/11-10	Moss

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Arnfinn Kristensen ihht fmk	Rigmor Anita Krisitansen, Elin Eskelund, Rolf Edvard Kristensen, Atle Kristensen, Vigdis Kristensen, Tove Kristensen, Jan-Helge Kristensen Arnfinn Kristensen på egne vegne og i hht fullmakt fra de øvrige hjemmelshaverne

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Advokat MARTE REIER Cort Adelersgt. 8 Postboks 1064 Jelay 1510 Moss Telefon 69 27 85 00
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
4/11-10	Arnfinn Kristensen ihht fmk

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk, Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysingsgebyret vil bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
4/11-10	Anders Kristensen ifht fmk

Vedlegg til skjøte

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4]	Navn	Ideell andel
150362 [redacted]	Rolf Edvart Kristensen	
170764 [redacted]	Tove Kristensen	
270965 [redacted]	Atle Kristensen	
081069 [redacted]	Elin Eskelund	

TINGLYST
DOKUMENTNR 1026175
28 DES. 2010
STATENS KARTVERK

Dato	Utstederens underskrift
4/11-10	Arnfinn Kristensen ikke tilst.

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
2-61

Dagbok nr. 885 19 61 24/4
Horten sorenskriverembete

Skjøte

Undertegnede Edvart Kristensen Skåne

født 2/2 1904 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Ktf. Kristensen

født 30/6 1935 (Datum og årstall)

min/vår eiendom Skåtbua

g.nr. 73 br.nr. 33 av skyld mk. 0.02 i Borre herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 750.- sytohundreogfemti

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Har utvei sammen med hovedbølet

Kykkirke den 23/4 - 1964

Edvart Kristensen Skoane.

(Utstederens underskrift)

Vi/~~jeg~~ bekrefter herved at Edvart Kristensen Skåne har underskrevet dokumentet i vårt/~~mitt~~ nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Reidar Langestad Anni Lise Langestad

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Kykkirke den 23/4 - 1964

Amanda Kristensen

Til vitterlighet:

1. Reidar Langestad

2. Anni Lise Langestad

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00161806	17.02.2026	13260026

Ident
1961/885/28

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

Dagbok nr. 340219 70 1/6/9
Horten sorenskriverembete

Naboerklæring

Undertegnede eier av eiendommen Skiftevål
gårdsnr. 73 bruksnr. 6 i Borre,
som er naboeiendom til eiendommen Skiftevål
gårdsnr. 73 bruksnr. 1. i Borre,
hvor der er anmeldt oppført Våningshus
samtykker herved i at bygget oppføres 2 meter
fra min nabogrense.
Denne erklæring kan tinglyses.

Borre, den

Edv. Kristensen
navn

2-2-1904
født

Herved attesteres at egenhendig
i vårt nærvær har underskrevet erklæringen og at under-
skriveren er over 21 år.

.....

.....

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 18/9 1970
M.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00161804	17.02.2026	13260026

Ident
1970/3402/28

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602608676
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964951284	HORTEN KOMMUNE	Postboks 10, 3191 HORTEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
992183632	SLETTERØDÅSEN BOLIGUTVIKLING AS		Jeløgata 4, 1531 MOSS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0701	73	171

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0701	73	171	0	1	761 / 8484	Boligseksjon	Ja	Ja
0701	73	171	0	2	761 / 8484	Boligseksjon	Ja	Ja
0701	73	171	0	3	653 / 8484	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	73	171	0	4	653 / 8484	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	73	171	0	5	761 / 8484	Boligseksjon	Ja	Ja
0701	73	171	0	6	761 / 8484	Boligseksjon	Ja	Ja
0701	73	171	0	7	653 / 8484	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	73	171	0	8	653 / 8484	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	73	171	0	9	761 / 8484	Boligseksjon	Ja	Ja
0701	73	171	0	10	761 / 8484	Boligseksjon	Ja	Ja
0701	73	171	0	11	653 / 8484	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	73	171	0	12	653 / 8484	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 468337 Tinglyst: 06.12.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/468337/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-17 12:53

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Horten Kommune 964951284.	Kommunens adresse PB 10 3191 Horten	Kontaktperson Laila Stevenjord

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	
Sletterødåsen Boligutvikling AS	992183632	sonnych@online.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Jeløgata 4	1531	Moss	90837153

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0701	Horten	73	171	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
992183632	Sletterødåsen Boligutvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	761	BG	13				25				37				49			
2	B	761	BG	14				26				38				50			
3	B	653	B	15				27				39				51			
4	B	653	B	16				28				40				52			
5	B	761	BG	17				29				41				53			
6	B	761	BG	18				30				42				54			
7	B	653	B	19				31				43				55			
8	B	653	B	20				32				44				56			
9	B	761	BG	21				33				45				57			
10	B	761	BG	22				34				46				58			
11	B	653	B	23				35				47				59			
12	B	653	B	24				36				48				60			
Sum tellere:		8484				Nevner =		8484											

Dato	Innsenderens underskrift
18/9-19	Sletterødåsen Boligutvikling AS

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
18/9-19	For Slettenåsen Boligutvikling a/s

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
Horten, 18/9-19		Armand Bjørn Christiansen
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)

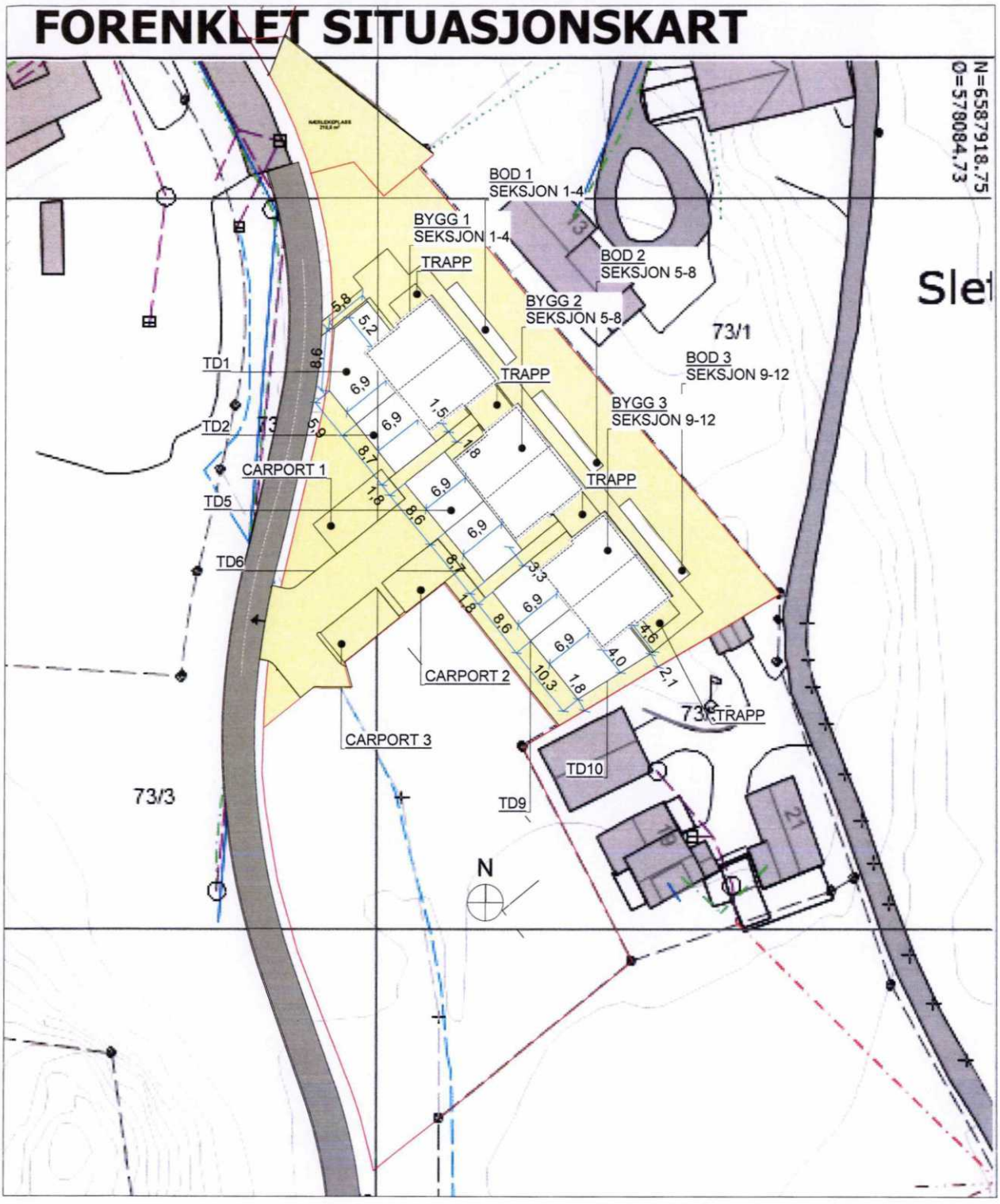
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0701	Horten	73	171.	

Dato	Underskrift	Stempel
08.10.19	Laila Haverjaf	HORTEN KOMMUNE Plan og utbyggingstjenester

Dato	Innsenderens underskrift

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



FELLESAREAL

BOLIG SEKSJON MED TILLEGSDEL

TD 1 - 90,5m2
TD 2 - 60m2
TD 5 - 60m2
TD 6 - 60m2
TD 9 - 60m2
TD 10 - 94m2

02.10.2019

METER ARKITEKTUR AS
KIRKEGATEN 28B
1632 GAMLE FREDRIKSTAD
SHANELOUANGE - 40 44 86 60 -
SHANE@METER-AS.NO

- - SLETTERØDÅSEN UTVIKLING AS
GRÅLUMVEIEN 125
1712 GRÅLUM
- - -

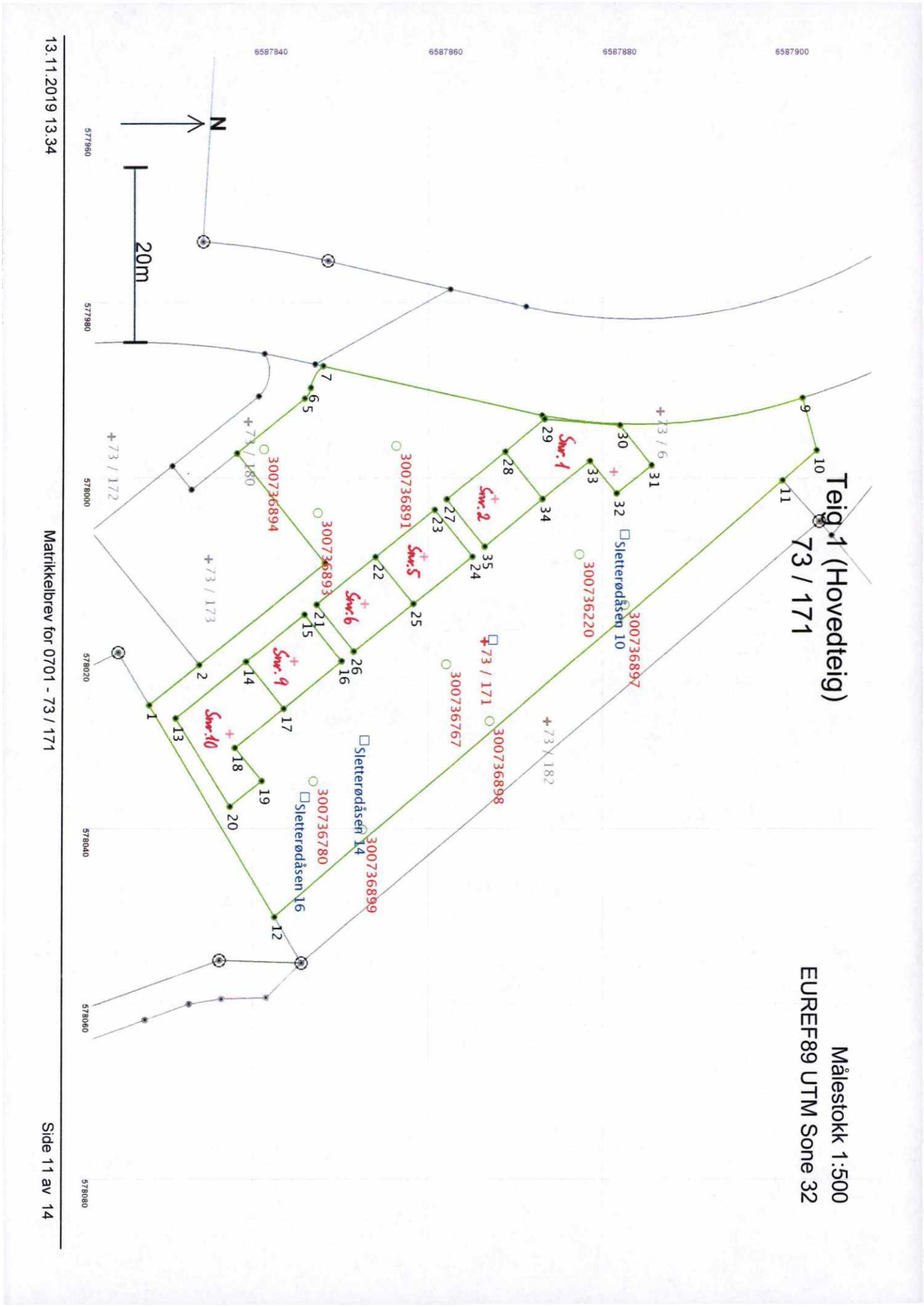
SLETTERØDÅSEN B2
LEILIGHETER
SLETTERØDÅSEN B1, B2 OG B3
3180 NYKIRKE
####

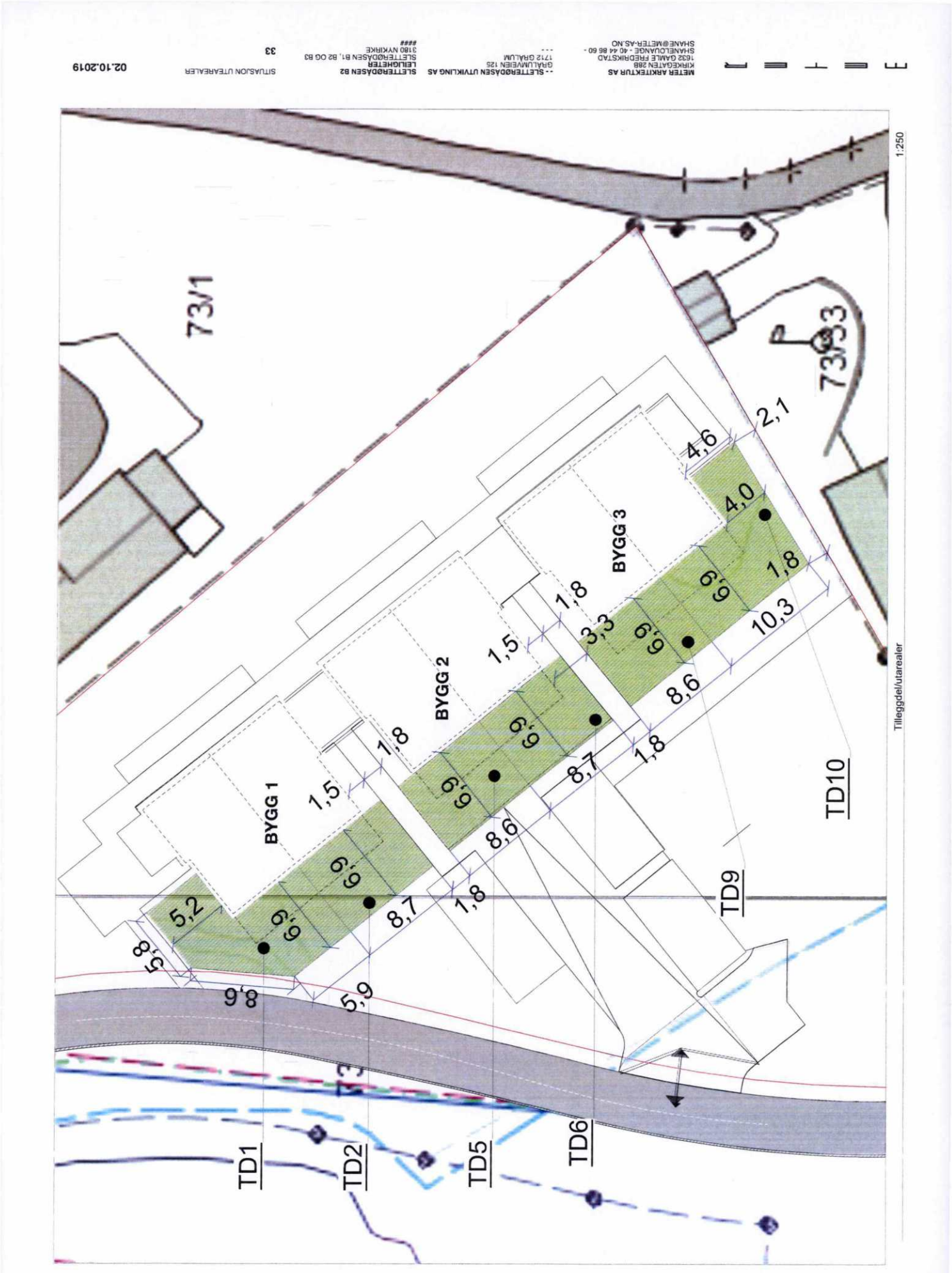
SITUASJON

32

N

19.09.2019


13.11.2019 13.34
Matrikkelbrev for 0701 - 73 / 171
Side 11 av 14
Teig 1 (Hovedteig)
73 / 171
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N
20m
6587840
6587860
6587880
6587900
577960
577980
578000
578020
578040
578060
578080
Snr.1
Snr.2
Snr.5
Snr.6
Snr.9
Snr.10
300736894
300736893
300736891
300736897
300736220
300736767
300736898
300736780
300736899
Slettetrødåsen 10
Slettetrødåsen 14
Slettetrødåsen 16
+73 / 172
+73 / 180
+73 / 173
+73 / 6
+73 / 171
+73 / 182


METER ARKITEKTUR AS
KIRKEGATEN 28B
1632 GAMLE FREDRIKSTAD
SHANELOUANGE - 40 44 86 60 -
SHANE@METER-AS.NO
-- SLETTERØDSEN UTVIKLING AS
GRALUMVEIEN 125
1712 GRALUM

SLETTERØDSEN B2
LEILIGHETER
SLETTERØDSEN B1, B2 OG B3
3180 VIKIRKE
###
SITUASJON UTEAREALER
33
02.10.2019
1:250
Tilleggdel/utarealer
73/1
73/3
BYGG 1
BYGG 2
BYGG 3
TD1
TD2
TD5
TD6
TD9
TD10
1,5
1,8
2,1
4,6
4,0
3,3
10,3
8,6
8,7
5,2
5,9
9,8

Kartverket

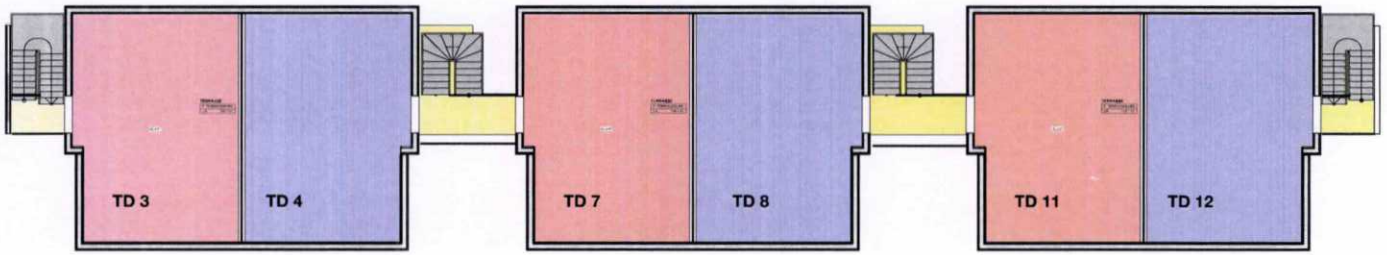
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1468337/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-17 12:53



1. PLAN 1 1:200



2. PLAN 2 1:200



3. PLAN 3 1:200

BOLIGSEKSJON

BOLIGSEKSJON

FELLESAREAL

BOLIG

SEKSJON 1 - 76,1m2
SEKSJON 2 - 76,1m2
SEKSJON 3 - 65,3m2
SEKSJON 4 - 65,3m2
SEKSJON 5 - 76,1m2
SEKSJON 6 - 76,1m2
SEKSJON 7 - 65,3m2
SEKSJON 8 - 65,3m2
SEKSJON 9 - 76,1m2
SEKSJON 10 - 76,1m2
SEKSJON 11 - 65,3m2
SEKSJON 12 - 65,3m2

BOD

TD1 - 5m2
TD 2 - 5m2
TD 3 - 5m2
TD 4 - 5m2
TD 5 - 5m2
TD 6 - 5m2
TD 7 - 5m2
TD 8 - 5m2
TD 9 - 5m2
TD 10 - 5m2
TD 11 - 5m2
TD 12 - 5m2

02.10.2019

N

19.09.2019

PLANTEGNING

31

SLETTERØDÅSEN B2
LEILIGHETER
SLETTERØDÅSEN B1, B2 OG B3
3180 NYKIRKE
###

- - SLETTERØDÅSEN UTVIKLING AS
GRÅLUMVEIEN 125
1712 GRÅLUM
- - -

METER ARKITEKTUR AS
KIRKEGATEN 28B
1632 GAMLE FREDRIKSTAD
SHANELOUANGE - 40 44 86 60 -
SHANE@METER-AS.NO

Side 8 av 8

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00161808	17.02.2026	13260026

Ident
2019/1468337/200

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

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:
Sletterødåsen 14, 3180 Nykirke
Gnr. 73, Bnr. 171, Snr. 9, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
13260026

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 472 02 191

E-post: siri.graf@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.
