PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

# SANDEKRA 31

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Sameieopplysninger fra forretningsfører

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sandekra 31, 1396 BILLINGSTAD

ASKER kommune

gnr. 32, bnr. 295, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 79 m²**




**Befaringsdato:** 13.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1594 **Referansenummer:** AP7271

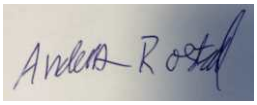
**Foretak:** Boa Takst AS

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

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



**Rapportansvarlig**



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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Pen, lys, moderne og velholdt leilighet i 1 etasje i et bygg oppført i 2023.
Leiligheten anses som pent brukt med liten bruksslitasje sett mot alder.
Fra stuen er det utgang til en ca 17m2 terrasse.
Med leiligheten følger den en kjellerbod og en garasjeplass.
Det henvises ellers til kontrollpunktene.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023**

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2023.
Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2023.

Terrasse med utgang fra stue på ca 17m2.
Terrassebord på gulv.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.
Romhøyde i stue er ca 2,57m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte, slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:

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

Badet er fra 2023.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Teknisk himling.

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

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2023, med hvite slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

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

Ventilator over platetopp.

Sprutplate i glass bak koketopp og kum.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og waterguard e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Boligen har balansert ventilasjon.
Agregat plassert i tak i bod.
Siste filterskifte ble utført i august 2025.

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

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

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

Vannbåren varme i alle gulv unntatt bod og bad ifølge eier.
Rørene er utelukkende vurdert på bakgrunn av alder.

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

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

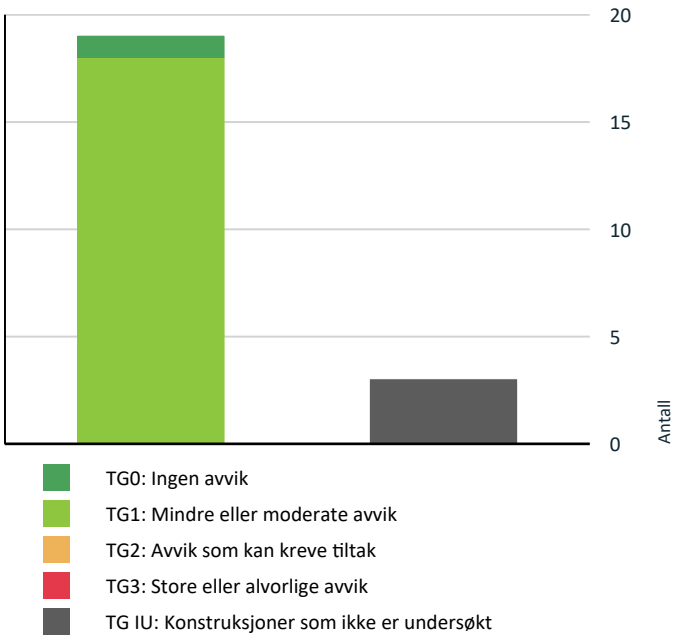
**Boligbygg med flere boenheter**

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

Det er oversendt tegninger fra megler som er merket som rammesøknad med tegningsnr: AJ11 og datert 01.04.21.
Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2023

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2023.

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

### TG 1 Dører

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2023.

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

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca 17m2.
Terrassebord på gulv.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Parkett

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.
Romhøyde i stue er ca 2,57m.

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

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
Stue og soverom ved inngang.

# Tilstandsrapport

Mindre avvik mellom 0-8mm er registrert.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, slette dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje. Kriteriene i NS-3600 er derfor ikke fulgt for tilstandsvurdering under dette punktet.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad:

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

Badet er fra 2023.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Teknisk himling.

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

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

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





### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 46mm.

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Grunnet slukets utforming er det ikke mulig å konstatere membran, men det foreligger ferdigattest.

Veggmembran er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og det er en godkjent baderomskabin. Ferdigattest utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll eller annen sertifisering. Denne dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltakning er ikke foretatt da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2023, med hvite slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

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

Ventilator over platetopp.

Sprutplate i glass bak koketopp og kum.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og waterguard e.l.







### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

# Tilstandsrapport

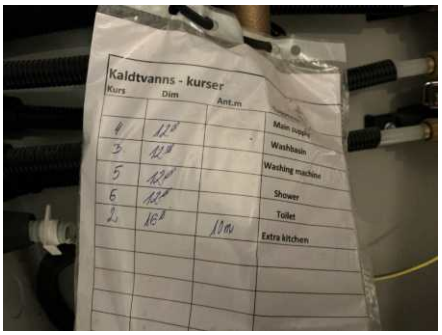
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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

Stoppekran er plassert fordelerskap.









### TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Agregat plassert i tak i bod.
Siste filterskifte ble utført i august 2025.

### TG 1 Varmesentral

Det er installert felles fjernvarmeanlegg.
Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.
Alder og ferdigattest er lagt til grunn for vurderingen.

### TG 1 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

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

Alderen er grunnlaget for tilstandsgraden.

## TG IU Andre installasjoner

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

## TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle gulv unntatt bod og bad ifølge eier.
Rørene er utelukkende vurdert på bakgrunn av alder.






## Elektrisk anlegg

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

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

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

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.
   **2023**

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**

# Tilstandsrapport

**Det foreligger fra anlegget var nytt og det er ikke utført arbeider etter dette.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

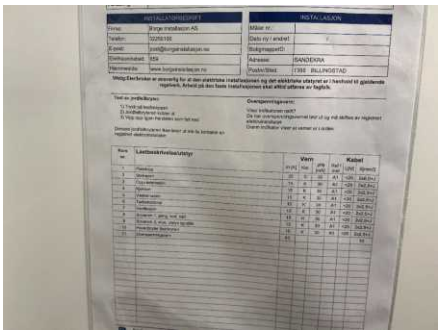
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

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

**Generell kommentar**

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert feil.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.
Det elektriske anlegget er besiktiget ut i fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).









## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## TG IU Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

**Vurdering av avvik:**
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

# 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

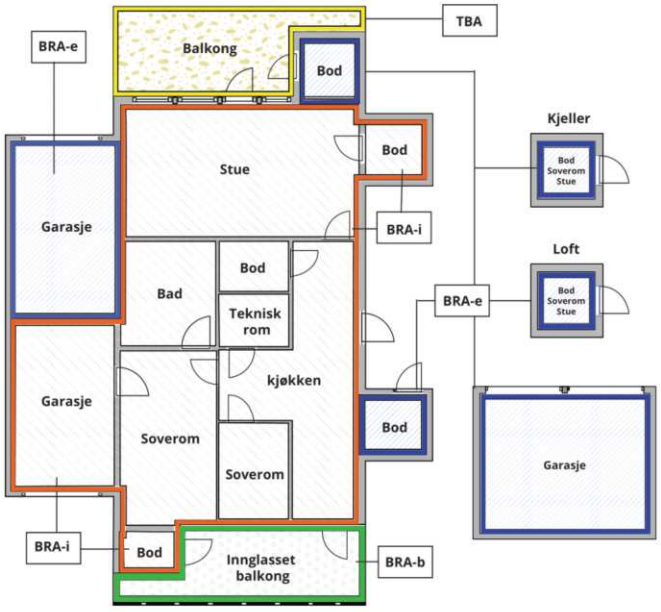
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 79 | | | 79 | 17 |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **79** | **6** | | | **17** |
| **SUM BRA** | **85** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, bod, soverom, bad, stue/kjøkken, soverom 2 | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er oversendt tegninger fra megler som er merket som rammesøknad med tegningsnr: AJ11 og datert 01.04.21.
Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Nybygg, ferdigstilt i 2023 med ferdigattest.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.2.2026 | Anders Roestad | Takstingeniør |
| | Tore Gløer Wiken | Kunde |
| | Therese Wiken | |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3203 ASKER | 32 | 295 | | 2 | 3121 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Sandekra 31

**Hjemmelshaver**
Wiken Therese, Wiken Tore Gløer

**Kommentar**
Det er i tillegg et eget uteareal med leiligheten på ca 47m2.

**Eierandel**
79 / 10113

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

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

**Om tomten**

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

Det er tilhørende garasjeanlegg og eier opplyser at det medfølger en plass.
Ellers gjesteparkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

**Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)**

Leiligheten ligger i 1. etasje i et bygg på 6 etasjer pluss underetasje/kjeller.
Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.
Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.
Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.
Yttervegger er forblendet med teglstein og liggende kledning.
Frittbærende dekker / etasjeskiller i lettbetong.
Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.
Trapper og repo i oppgang i betong.
Det er heis i bygget.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler. | Gjennomgått | | Nei |
| Årsberetning/regnskap | | Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter. | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.02.2026 | |

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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Solli & Partnere |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 18260045 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Tore Gløer Wiken | Therese Wiken |

| Gateadresse |
| --- |
| Sandekra 31 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| BILLINGSTAD | 1396 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 35622990

## 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: 18260045

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Styret ga sameie mulighet til å få organisert rørlegger for å spyle og rense alle siler grunnet noe lavt vanntrykk

Arbeid utført av: Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS

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

Beskrivelse: Easee

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

Document reference: 18260045

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260045

## Tilleggskommentar

Utbedring av maling overgang vegg / tak i stue mot terrasse i forbindelse med ett års kontroll.

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: 18260045

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Tore Wiken | 12261221a10ebf00484de2 13c3731fe1d7d31f99 | 10.02.2026 17:43:50 UTC | Signer authenticated by One time code |

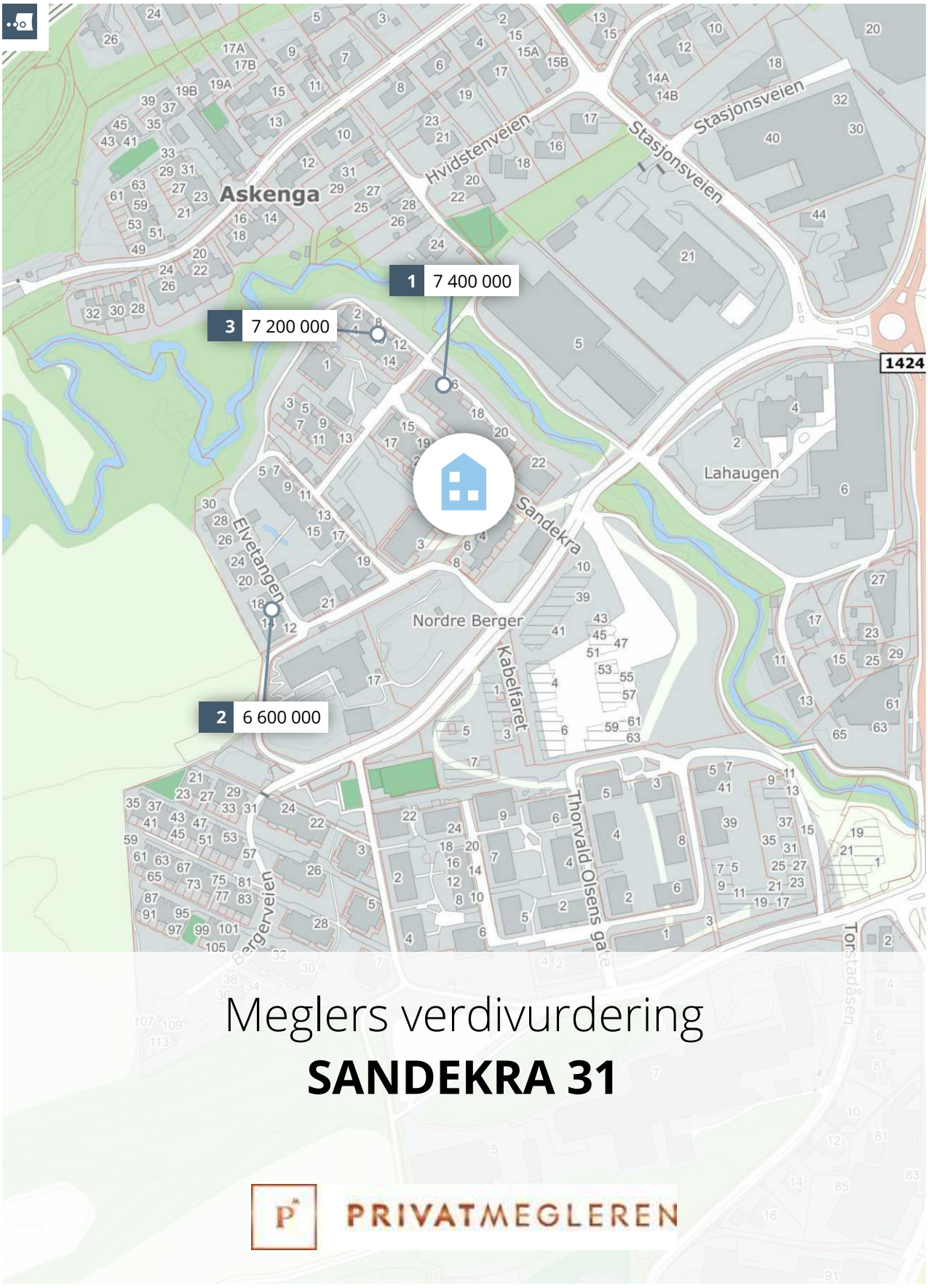
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Therese Wiken | 58b726c37933c64a9353c 3c01ae28d15c8ffbed1 | 10.02.2026 17:45:30 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 18260045


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer




# Meglers verdivurdering

# SANDEKRA 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 22.02.2026

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: Kristian Fjeld.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Sandekra 31, 1396 BILLINGSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 32 BNR 295 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ASKENGA

Verdivurdert til

# 6 350 000

| 0 | 6 350 000 | 80 380 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 79 m² | 6 m² | - m² | 17 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2023 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 847 |
| Formue | 3 812 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Sandekra 16<br>90 m² | 2023 | 1. etg | 2 sov | 10.04.2025 | 7 500 000 | **7 400 000** | 0 | 7 400 000 | **82 222** |
| 2 | Elvetangen 16<br>79 m² | 2020 | 1. etg | 2 sov | 26.10.2025 | 6 750 000 | **6 600 000** | 0 | 6 600 000 | **83 544** |
| 3 | Sandekra 8<br>91 m² | 2022 | 1. etg | 3 sov | 02.02.2026 | 7 390 000 | **7 200 000** | 0 | 7 200 000 | **79 121** |

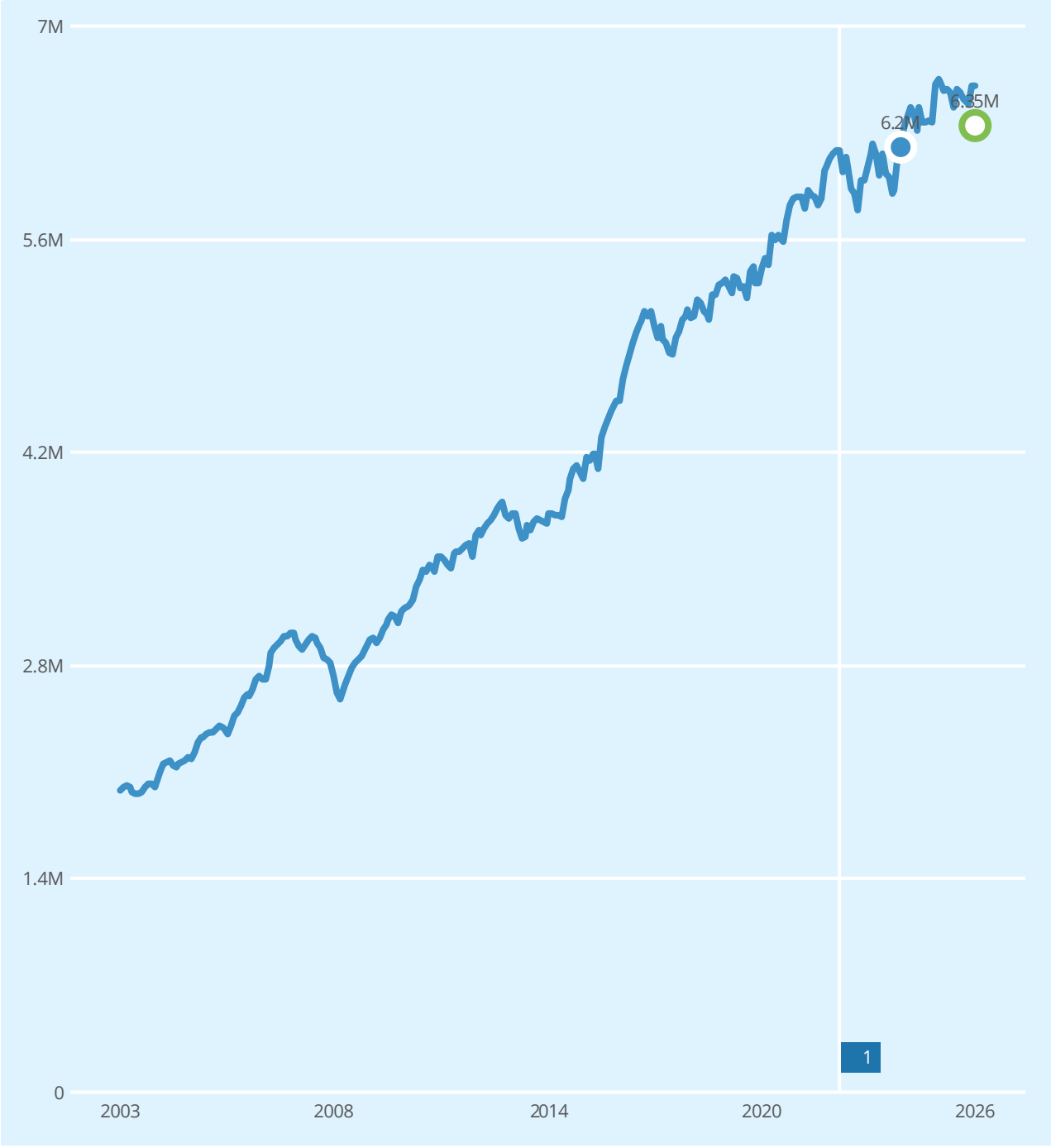
Lekker 3-roms leilighet med stor terrasse, heis og garasjeplass. Vannbåren gulvvarme. Nær tog, buss, butikk, marka m.m.

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




1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 06.02.2024 | 21.02.2024 | 08.08.2024 | 5 800 000 | 6 200 000 | 0 | 6 200 000 |

## Leiligheter til salgs i ASKENGA grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

7.8M
7.6M
7.4M
**7 184 000** Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

## Leiligheter solgt i ASKENGA grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

6.3M
**6 255 000** Prisantydning i snitt
**6 225 000** Salgspris i snitt
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 0.5% under prisantydning

## Analyse m²-priser

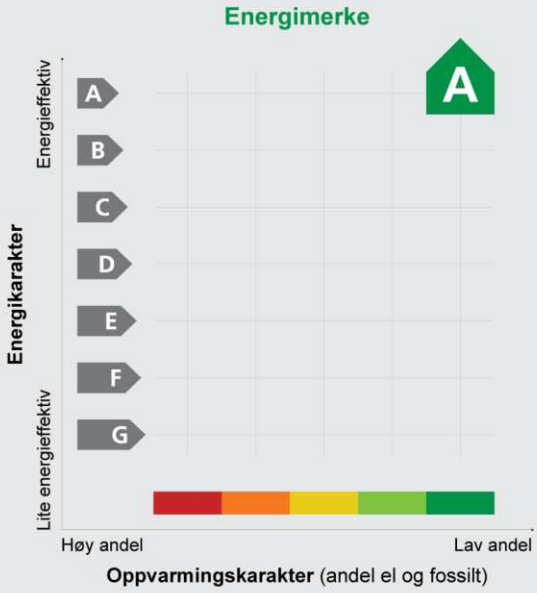
**85 821** ASKENGA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**80 380** Sandekra 31 Totalpris 6 350 000

**70 183** ASKER kommune i snitt siste 3 mnd

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Sandekra 31 |
| Postnr | 1396 |
| Sted | Billingstad |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 32 |
| Bnr. | 295 |
| Seksjonsnr. | 2 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 300895365 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2023-1489602 |
| Dato | 02.10.2023 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker |

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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | | |
|---|---|---|
| **Bygningskategori:** | BOLIGBLOKKER | |
| **Bygningstype:** | LEILIGHET | |
| **Byggeår:** | 2023 | |
| **BRA:** | 79,0 | |
| **Dato for lekkasjetall-måling:** | 05.09.2023 | |
| **Type bygg:** | Nybygg | |
| **Energiregler (TEK-standard):** | ENERGIREGLER 2016 | Angis kun for nybygg |

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

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Sandekra 31
Postnr/Sted: 1396 Billingstad
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 02.10.2023 14:46:40
Energimerkenummer: A2023-1489602
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 32
Bnr: 295
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnr: 300895365

| Enhet | Inngangsverdi |
|---|---|
| **Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)** | |
| MatrikkelEnhetsIdentId | |
| ByggIdentId | |
| BruksenhetsIdentId | |
| AdresseIdentId | |
| VegAdresseIdentId | |
| **Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger** | |
| Kommunenr. | 3025 |
| Gnr. | 32 |
| Bnr. | 295 |
| Snr. | 2 |
| Fnr. | |
| Gateadresse | Sandekra 31 |
| Postnummer | 1396 |
| Poststed | Billingstad |
| Bygningsnr. | 300895365 |
| Bolignr. | H0101 |
| Beskrivelse bolig/bygning | |
| Dato fil opprettet | 02.10.2023 |
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2023 |
| **Bygg standard** | |
| Type bygg | Nybygg |
| TEK Standard | ENERGIREGLER 2016 |
| **Energivurdering** | |
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanllegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 16 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 12 m² |
| Oppvarmet BRA | 79 m² |
| Totalt BRA | 79 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 205 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,19 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,80 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 14,9 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 127,6 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 0,70 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | 05.09.2023 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 83 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 82 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,40 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 83 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 55 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

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

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,43 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,73 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk; Fjernvarme; |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming; |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,28 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,91 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,720 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. | 0,83 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 2.10.2023 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. | |

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | Termoenergi Norge AS |
| Navn person | Flerbruker |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**NettoEnergibudsjettPrKvm**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 11,5 |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| Ventilasjonsvarme | 2,9 |
| Varmtvann | 29,8 |
| Vifter | 5,1 |
| Pumper | 0,7 |
| Belysning | 11,4 |
| TekniskUtstyr | 17,5 |
| Romkjoling | 0,0 |
| Ventilasjonskjoling | 0,0 |
| TotaltNettoEnergibehov | 78,8 |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 6470 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 81,90 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 3729 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 81,90 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 6470 kWh/år |

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 3087 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 3383 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 6470 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 27,3 % |

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

Deres ref.: 18260045 . Vår ref.: 0588-1-002 Dato: 10.02.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Neselva Hageby 3 Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 932483009 |
| Seksjonseier: | Wiken, Tore Gløer |
| Medeier: | Wiken, Therese |
| Leilighetsnummer: | 002 |
| Adresse: | Sandekra 31, 1396 BILLINGSTAD |
| Seksjonsnummer: | 2 |
| Gnr. | 32 |
| Bnr. | 295 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8725997.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeplasser og boder ligger i Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie (s.0479). Vedtekter følger vedlagt. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel hvor en bod gir en eierandel på 1 andel og en garasjeplass gir en eierandel på 3 andeler i eiendommen gnr. 32, bnr. 298 i Asker. Sameieandelen blir tinglyst med realkobling mot boligseksjonen de tilhører. Se garasjesameiets vedtekter pkt. 5 for regler om salg og utleie. Det påløper felleskostnader for parkering og bod. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Vennligst oppgi bodnummer og eventuelt garasjeplass på eierskiftemeldingen. Vi går ut ifra at parkeringsplass følger ved salg, om ikke må dette informeres om i eierskiftemeldingen. Plass 178-191 ligger innenfor plass 164-177. Dette er <<doble plasser>> (eks. 177 og 178) hvor bruksretten er knyttet sammen og ikke kan skilles. I garasjeanlegget er det 9 «smale plasser» som er mindre enn standard. Disse er markert særskilt i bruksrettsplanen.
Det er inngått kollektiv avtale på internett til kr 299 med Global Connect.
Avregning av varmt forbruksvann/vannbåren varme bad ved ISTA. Ved flytting må målerstand meldes til ISTA: https://www.ista.com/no/kontakt/kontakt/

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 546,63,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Vann og avløp A konto | 553,00 | |
| Energiregnskap A konto | 633,00 | |
| Fastabonnement renovasjon pr/mnd | 207,00 | |
| Fastabonnement avløp pr/mnd | 219,42 | |
| Fastabonnement vann pr/mnd | 213,21 | |
| Internett | 299,00 | |

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 422,00 |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 447,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 1,- |
| Annen formue: | 3 812,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**
Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Ledang, e-post: neselvahageby3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 588

NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE

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

**Digital avstemning med møte:**

Avstemningen åpner 21. mai kl. 18:00 og lukker 24. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/588

Det holdes også et frivillig møte 21. mai kl. 18:00 , Holmen Kirke, Nesbruveien 55B..

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring av sameiets vedtekter § 6-1
7. Vannavregning 2024
8. Forbud mot røyking på balkong
9. Sikring av bodområdene
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Morten Ledgang er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Anne Mette Bjørgang og Arie-Jan W Van der Padt er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024 sign u signid.pdf
2. 0588 Neselva Hageby 3 Boligsameie revisjonsberetning.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 262.500.-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 262.500

---

Sak 6

## Forslag til endring av sameiets vedtekter § 6-1

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styret foreslår en justering av sameiets vedtekter for å presisere hvordan felleskostnadene skal fordeles. Se vedlegg for utfyllende informasjon.

**Dagens vedtekter:**

**6-1 Felleskostnader**

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

(2) Kostnadene skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet og etter forbruk. Dette vil typisk gjelde kostnader til renovasjon, vann og avløp, samt andre kostnader hvor det er knyttet til fastpris per enhet.

Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet bolig. seksjon.

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

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

**Endres til:**

**6-1 Felleskostnader**

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

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

Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet bolig/seksjon.

**Kostnader til renovasjon, vann, avløp og andre kostnader som er knyttet til en fast pris pr. enhet anses som en særkostnad for seksjonen og skal fordeles med en lik andel per seksjon.**

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

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

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at vedtektene endres slik som OBOS advokatene har skissert.

**Forslag til vedtak**

Sameiets vedtekter endres som foreslått.

**Vedlegg**

3. Forslag vedtektsendring til årsmøtet.pdf

---

Sak 7

## Vannavregning 2024

**Forslag fremmet av:**
Turid Irene Scivoletto

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Jeg reagerer på at vannforbruket 2024 ikke har blitt korrekt avregnet

**Styrets innstilling**

Styret har redegjort for dette og informasjon er lagt ute på Vibbo. Avregningsgrunnlaget er ikke tilstrekkelig for alle leilighetene, flere bilder av avlesingen er for utydelige slik at avlesing ikke blir mulig. I samråd med ISTA og OBOS er det anbefalt og starte avregning

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

- For Vannavregning 2024
- Mot Vannavregning 2024

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

1. Eksakt gjennomgang av forbruk pr person i leilighet helt uavhengig av størrelsen på leiligheten.
2. Styrets forslag til vedtak er å starte avregning fra 01.01.2025

---

Sak 8

## Forbud mot røyking på balkong

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det har kommet inn et par saker om forslag om å forby/begrense røyking på balkongene da dette er til sjenanse for andre beboere. Så vidt styret bekjent og etter samtaler med Obos er det ikke juridisk grunnlag for å nekte dette, da balkonger er privat eiendom og ikke del av fellesarealer. Se artikkel i Huseierne: https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/juss/du-ma-tale-naboens-royk/

Vi oppfordrer likevel alle til å ta hensyn til sine naboer.

**Forslag til vedtak**
Saken tas til orientering.

---

Sak 9

## Sikring av bodområdene

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

*Styret jobber med å innhente tilbud på et sikrere system for bodområdene.*

*Neselva 2, har montert et brikkesystem som gjør at det kun er de som har bod i dette område som får tilgang.*

*Så langt sier de at dette fungerer bra.*

*Skulle noen miste brikken, så kan denne slettes og da hindre misbruk.*

*Styret innhenter tilbud på denne løsningen, og ser på muligheten for yttligere sikring om nødvendig.*

**Forslag til vedtak**

Denne saken er en orientering

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Morten Ledang

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

- Arie-Jan Willem van der Padt

  Utdannet ingeniør, studert IT/ elektronikk

  Lang erfaring i følgende områder:
  oLedelse
  oProsjektledelse
  oEndringsledelse og forbedringsprosesser
  oAnbudsprosesser
  oVedlikeholdsavtaler

  Er pensjonist, så god kapasitet til å håndtere aktiviteter
  Har bodd på Neselva Hageby i et år, god kunnskap om sameiet

- Torbjørn Tronsrud

  Er statsautorisert revisor.

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

- Marianne Wang Brustad

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

- Iselin Berle

  Jeg har sittet i styret siden opprettelsen av sameiet og sitter derfor på mye kunnskap. Som vara vil jeg derfor ha mye å bidra med dersom styret skulle trenge bistand.
  Jeg har dessverre ikke kapasitet til å sitte som styremedlem lenger, men tenker at jeg kan være en verdifull vara.

# Styrets årsrapport

**Styrets årsrapport**

Styret har i perioden avholdt syv styremøter, hvor hovedsakene har vært som følger:

**Økonomi:**
Styret har fulgt opp sameiets økonomi gjennom perioden for å sikre en forsvarlig drift.

**Solskjerming:**
Retningslinjer for fargevalg er fastsatt, og en foretrukken leverandør er valgt.

**Vedlikehold:**
Det er inngått avtale om sommervedlikehold med Lundby og Rygg AS.

**Langsiktig planlegging:**
En vedlikeholdsplan med tilhørende kostnadsoversikt for de neste 10 årene er utarbeidet.

**Energisparing:**
Strømbesparende tiltak er iverksatt på avløpet fra takvannet i N-bygget.

**HMS:**
Månedlige punkter i HMS-rapportene er fulgt opp for å sikre god helse, miljø og sikkerhet.

**Sikkerhet:**
Synlige pullerter er etablert rundt lekeområdet mellom blokkene for bedre beskyttelse. På bakgrunn av noen innbrudd i bodområdene har styret startet med å innhente tilbud på et sikrere system for adgang.

**Ventilasjon:**
Service og filterskift på ventilasjonsaggregatene i alle leiligheter er gjennomført. Kostnaden ble dekket inn i felleskostnadene. Styret jobber med å få til en avtale med Xvent, slik at beboere kan bestille filter selv.

**Vannmåling:**
Sameiet har inngått avtale med ISTA og installert elektronisk avlesningsutstyr for vann- og varmtvannsforbruk.

**Byggesøknader:**
Søknader om pergola, lettvegger, varmepumper og baldakin er behandlet.

**Særkostnader:**
Vedtak fra årsmøtet om innføring og fordeling av særkostnader for vann, avløp og renovasjon er fulgt opp.

Styret vil fortsette å arbeide for en trygg og velfungerende boligsituasjon for alle beboere.

**NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE**
**ORG.NR. 932 483 009, KUNDENR. 588**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 6 305 157 | 117 445 | 6 244 000 | 5 589 848 |
| Andre inntekter | 3 | 424 288 | 216 832 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **6 729 445** | **334 277** | **6 244 000** | **5 589 848** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -21 150 | 0 | -35 000 | -37 365 |
| Styrehonorar | 5 | -150 000 | 0 | -250 000 | -265 000 |
| Avskrivninger | 14 | -6 415 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -29 203 | 0 | -10 000 | -30 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -142 594 | -8 915 | -190 000 | -200 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -147 195 | 0 | -25 000 | -25 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -855 919 | -559 | -710 000 | -450 000 |
| Forsikringer | | -295 440 | -8 861 | -290 000 | -350 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 850 812 | 0 | -1 325 000 | -2 202 312 |
| Kostnader sameie | | 0 | 0 | -190 000 | 0 |
| Energi/fyring | 10 | -1 058 078 | -16 341 | -2 091 000 | -1 200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -289 224 | 0 | -19 000 | -560 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -404 026 | -22 780 | -483 000 | -494 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-5 250 056** | **-57 456** | **-5 618 000** | **-5 814 177** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 479 389** | **276 821** | **626 000** | **-224 329** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 44 987 | 64 | 0 | 15 000 |
| Finanskostnader | 13 | -4 | 0 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **44 983** | **64** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **1 524 372** | **276 885** | **626 000** | **-209 329** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 1 524 372 | 276 885 | | |


Transaction 09222115557545804474 Signed ML, IB, MWB

**NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE**
**ORG.NR. 932 483 009, KUNDENR. 588**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 48 573 | 0 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **48 573** | **0** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 45 940 | 25 995 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 62 095 | 24 364 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 116 969 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 497 746 | 382 222 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 24 811 | 0 |
| Innestående i andre banker | | 1 513 458 | 0 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **3 261 018** | **432 581** |
| **SUM EIENDELER** | | **3 309 591** | **432 581** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 801 257 | 276 885 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **1 801 257** | **276 885** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 6 431 | 38 688 |
| Leverandørgjeld | | 1 501 903 | 72 864 |
| Energiavregning | | 0 | 35 229 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 8 915 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 508 334** | **155 696** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **3 309 591** | **432 581** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Asker, __.__.2025
Styret i Neselva Hageby 3 Boligsameie

Morten Ledang Iselin Berle Marianne Wang Brustad


Transaction 09222115557545804474 Signed ML, IB, MWB

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 4 600 593 |
| Akonto energi | 1 471 344 |
| Internett | 233 220 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **6 305 157** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Merforbruk vann, Neselva Hageby 3 AS | 28 000 |
| Startkapital | 396 288 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **424 288** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -21 150 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-21 150** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**


Transaction 09222115557545804474 Signed ML, IB, MWB

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 814, jf. noten om andre driftskostnader.


Transaction 09222115557545804474 Signed ML, IB, MWB

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -16 275 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 545 |
| Andre konsulenthonorarer, Aktiva Takst AS | -60 750 |
| Andre konsulenthonorarer, Line Woldengen Consulting | -63 625 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-147 195** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -51 509 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -154 359 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -166 569 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -252 473 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -44 839 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -168 300 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -11 870 |
| Egenandel forsikring | -6 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-855 919** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -1 391 026 |
| Renovasjonsavgift | -459 786 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 850 812** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -223 187 |
| Fjernvarme | -834 891 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-1 058 078** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Datautstyr | -305 |
| Annet driftsmateriale | -915 |
| Vaktmestertjenester | -116 977 |
| Vakthold | -7 828 |
| Renhold ved firmaer | -191 236 |
| Snørydding | -61 104 |
| Andre fremmede tjenester | -14 991 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 814 |
| Andre kontorkostnader | -99 |
| Kontingenter | -3 100 |
| Bank- og kortgebyr | -3 659 |


Transaction 09222115557545804474 Signed ML, IB, MWB

| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -404 026 |
|---|---|



Transaction 09222115557545804474 Signed ML, IB, MWB

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 44 504 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 483 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **44 987** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -4 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-4** |

**NOTE: 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Sykkelstativ | | |
| Tilgang 2024 | 54 988 | |
| Avskrevet i år | -6 415 | |
| | | 48 573 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **48 573** |
| | | |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-6 415** |

**NOTE: 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| ISTA, montering av kommunikasjon 2024, viderefakturert i 2025 | 34 325 |
| Låneavtale, Neselva Hageby 3-4 garasjesameie, første avdrag 15.02.2025 | 82 644 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **116 969** |


Transaction 09222115557545804474 Signed ML, IB, MWB

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EEN1L-87ECV-B7KHL-41EO3-I843E-ZSUPD

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Aarvold, Sven Mozart**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-05-05 11:39:35 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: EEN1L-87ECV-B7KHL-41EO3-I843E-ZSUPD*

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Advokatene i OBOS

**NOTAT**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Til: | Neselva Hageby Sameie v. styret | Ansvarlig advokat: | Terje Sjøvold |
| Kopi: | | E-post: | sjoter@obos.no |
| Dato: | 16.01.2025 | Vår referanse: | 17140 |

**FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING – FORDELING AV FELLESKOSTNADER**

## 1. Innledning

Det vises til tidligere kommunikasjon rundt denne saken. Som påpekt i tidligere e-post herfra anbefales det at sameiet gjør noen presiseringer av sameiets vedtekter, da en tidligere vedtektsendring kan etterlate noe tvil om hva som egentlig gjelder. Det vises for øvrig til hva som framkommer av min e-post av 16. desember 2024.

Det legges til grunn at den nedenfor foreslåtte endring er en presisering av hva som allerede gjelder etter dagens vedtekter, og ikke representerer noen materiell endring av reglene om fordeling av felleskostnader i sameiet. De kan derfor vedtas med vanlig flertall for vedtektsendring som er to tredels flertall blant de avgitte stemmer på årsmøtet, jf. esl. § 27 annet ledd. Det vil si at det ikke kreves tilslutning fra alle seksjonseierne.

## 2. Forslag til årsmøtet

Det følger av esl. § 43 fjerde ledd at for å behandle en sak som krever to tredels flertall skal hovedinnholdet av denne være angitt i innkallingen til årsmøtet. For vedtektsendringer anbefales det at dette gjøres på en slik måte at seksjonseierne enkelt kan se hvilke endringer som foreslås og med en begrunnelse for forslaget til endring.

Forslaget til sak på årsmøtet kan formuleres slik:

«**Sak 01/25 – Forslag til endring av sameiets vedtekter § 6-1**

Styret foreslår en justering av sameiets vedtekter for å presisere hvordan felleskostnadene skal fordeles.

Sameiets vedtekter § 6-1 lyder:

**6-1 Felleskostnader**

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

(2) Kostnadene skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet og etter forbruk. Dette vil typisk gjelde kostnader til renovasjon, vann og avløp, samt andre kostnader hvor det er knyttet til fastpris per enhet.

Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet bolig. seksjon.

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

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

Styret foreslår at vedtektene endres som følger (endringer er i kursiv og understreket):

**6-1 Felleskostnader**

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

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

Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet bolig/seksjon.

*Kostnader til renovasjon, vann, avløp og andre kostnader som er knyttet til en fast pris pr. enhet anses som en særkostnad for seksjonen og skal fordeles med en lik andel per seksjon.*

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

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

**Forklaring:**

Sameiets vedtekter ble sist endret på årsmøtet i 2024 i etterkant av dette er det reist enkelte spørsmål om forståelsen av disse og styret finner derfor grunn til å foreslå en viss justering av vedtektene for dette årsmøtet for å rydde eventuell tvil av veien.

Dette medfører ingen endring av ansvaret for felleskostnadene slik det følger av lovens og dagens vedtekter, men er ment som en klargjøring av hva som gjelder da det er reist spørsmål om hvordan dagens vedtekter skal forstås.

Utgangspunktet er at felleskostnader skal fordeles etter sameierbrøken, men både loven og vedtektene åpner for at felleskostnader kan fordeles etter nytte dersom særlige grunner gjør dette kvalifisert mer rimelig enn brøkbasert fordeling. Felleskostnader kan også fordeles etter forbruk, der dette er målbart. Felleskostnader må avgrenses mot særkostnader som skal fordeles på den enkelte seksjon. Der kommunen tilordner kommunale avgifter mv. direkte på den enkelte enhet og ikke eiendommen under ett har Kommunaldepartementet lagt til grunn at disse skal fordeles pr. enhet og ikke etter sameierbrøken.

Styret vil redegjøre nærmere for saken på årsmøtet.

**Forslag til vedtak:**

Sameiets vedtekter endres som foreslått.

Vedtak krever to tredeler av de avgitte stemmer på årsmøtet.»

Vennlig hilsen

Terje Sjøvold
Advokat

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.25
**Selskapsnummer:** 588 **Selskapsnavn:** NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Morten Ledgang er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Anne Mette Bjørgang og Arie-Jan W Van der Padt er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 262.500

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Forslag til endring av sameiets vedtekter § 6-1**

Sameiets vedtekter endres som foreslått.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Vannavregning 2024**

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

☐ For vannavregning 2024

☐ Mot vannavregning 2024

**b)**
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Eksakt gjennomgang av forbruk pr person i leilighet helt uavhengig av størrelsen på leiligheten.

☐ Styrets forslag til vedtak er å starte avregning fra 01.01.2025

**Sak 8 Forbud mot røyking på balkong**

Saken tas til orientering.

☐ For

☐ Mot

**Sak 9 Sikring av bodområdene**

Denne saken er en orientering

☐ For

☐ Mot

**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Morten Ledang

**Styremedlem 2 år** (kun 1 skal velges)

☐ Arie-Jan Willem van der Padt

☐ Torbjørn Tronsrud

**Styremedlem 1 år** (kun 1 skal velges)

☐ Marianne Wang Brustad

**Varamedlem 1 år** (kun 1 skal velges)

☐ Iselin Berle

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 932483009
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 21. mai kl. 18:00 til 24. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 21. mai 2025, Holmen Kirke, Nesbruveien 55B..

Antall stemmeberettigede som deltok: 80.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Ledang er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Mette Bjørgan og Arie-Jan W Van der Padt er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 262.500.-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 262.500
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Forslag til endring av sameiets vedtekter § 6-1

Styret foreslår en justering av sameiets vedtekter for å presisere hvordan felleskostnadene skal fordeles. Se vedlegg for utfyllende informasjon.

**Dagens vedtekter:**

**6-1 Felleskostnader**

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

(2) Kostnadene skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet og etter forbruk. Dette vil typisk gjelde kostnader til renovasjon, vann og avløp, samt andre kostnader hvor det er knyttet til fastpris per enhet.

Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet bolig. seksjon.

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

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

**Endres til:**

**6-1 Felleskostnader**

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

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

Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet bolig/seksjon.

**Kostnader til renovasjon, vann, avløp og andre kostnader som er knyttet til en fast pris pr. enhet anses som en særkostnad for seksjonen og skal fordeles med en lik andel per seksjon.**

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

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

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler at vedtektene endres slik som OBOS advokatene har skissert.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiets vedtekter endres som foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 7. Vannavregning 2024

Fremmet av: Turid Irene Scivoletto

Jeg reagerer på at vannforbruket 2024 ikke har blitt korrekt avregnet

**Styrets innstilling**
Styret har redegjort for dette og informasjon er lagt ute på Vibbo. Avregningsgrunnlaget er ikke tilstrekkelig for alle leilighetene, flere bilder av avlesingen er for utydelige slik at avlesing ikke blir mulig. I samråd med ISTA og OBOS er det anbefalt og starte avregning

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **33**
Antall stemmer mot saken: **15**
Antall blanke stemmer: **32**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Eksakt gjennomgang av forbruk pr person i leilighet helt uavhengig av størrelsen på leiligheten.

✗ Forslaget falt

**Forslag til vedtak 2:**
Styrets forslag til vedtak er å starte avregning fra 01.01.2025

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: **8**
Antall stemmer for vedtak 2: **39**
Antall blanke stemmer: **32**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Forbud mot røyking på balkong

Det har kommet inn et par saker om forslag om å forby/begrense røyking på balkongene da dette er til sjenanse for andre beboere. Så vidt styret bekjent og etter samtaler med Obos er det ikke juridisk grunnlag for å nekte dette, da balkonger er privat eiendom og ikke del av fellesarealer. Se artikkel i Huseierne: https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/juss/du-ma-tale-naboens-royk/

Vi oppfordrer likevel alle til å ta hensyn til sine naboer.

**Forslag til vedtak:**
Saken tas til orientering.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 9. Sikring av bodområdene

*Styret jobber med å innhente tilbud på et sikrere system for bodområdene.*

*Neselva 2, har montert et brikkesystem som gjør at det kun er de som har bod i dette område som får tilgang.*

*Så langt sier de at dette fungerer bra.*

*Skulle noen miste brikken, så kan denne slettes og da hindre misbruk.*

*Styret innhenter tilbud på denne løsningen, og ser på muligheten for yttligere sikring om nødvendig.*

**Forslag til vedtak:**
Denne saken er en orientering

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 10. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Morten Ledang (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Ledang

**Styremedlem 2 år (2 år)**

Følgende ble valgt:
Arie-Jan Willem van der Padt (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arie-Jan Willem van der Padt
Torbjørn  Tronsrud

**Styremedlem 1 år (1 år)**

Følgende ble valgt:
Marianne Wang Brustad (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Wang Brustad

**Varamedlem 1 år (1 år)**

Følgende ble valgt:
Iselin Berle (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Iselin Berle

# VEDTEKTER

# for

# Neselva Hageby 3 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på årsmøte 21.05.2025

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Neselva Hageby 3 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 26.10.2023.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 156 boligseksjoner i eiendommen gnr. 32, bnr. 295, i Asker kommune.

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

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

### 1-3 Sameiebrøk

( 1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusarealer som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte

seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.



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

**3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## 4. Parkering og bilpoolordning

**4-1 Organisering**

Seksjonseiere som eier parkeringsplasser, har disse i underliggende parkeringskjeller. Parkeringskjelleren er en egen eiendom gnr. 32, bnr. 298 (anleggseiendom) organisert som et eget tingsrettslig sameie. Sameiet Neselva Hageby 3 Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Neselva Hageby 3 garasjesameie. Punkt 4-2 til 4-7 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter og derfor kun til orientering. Punktene 4-2 til 4-7 kan endres av styret i Neselva Hageby 3 Boligsameie uten behandling i årsmøtet dersom vedtektene til garasjesameiet Neselva Hageby 3 Garasjesameie endres.

**4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller utbygger Neselva Hageby 3 AS/Sandekra AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Usolgte plasser eies av utbygger Neselva Hageby 3 AS/Sandekra AS.

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Neselva Hageby 3 Boligsameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet.

**4-3 Utleie av parkeringsplass**

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

**4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

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

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

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

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

**4-6 Gjesteparkering**

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

**4-7 Bilpoolordning**

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

(2) Denne bestemmelse kan bare endres med samtykke fra utbygger Neselva Hageby 3 AS. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles

installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnadermedeiendommen somikkeknytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnaderskalfordelesmellomseksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annetfølger avdisse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles detmed en likandel pr.tilknyttet bolig/seksjon. Kostnader til renovasjon, vann, avløp og andre kostnader som er knyttet til en fast pris pr. enhet anses som en særkostnad for seksjonen og skal fordeles med en lik andel per seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sierseg enige, kan det i vedtektene fastsettes enannenfordeling ennden som følgerav (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres istrid med denne bestemmelse er ugyldig.

**6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

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

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

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

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

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

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

### 8-3 Styrets oppgaver

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

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

### 8-5 Inhabilitet

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

### 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### 9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

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

### 9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

(1) I årsmøte har hver seksjon en stemme.

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

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige

felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

**9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

**10-1 Forretningsfører**

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

**10-2 Regnskap og revisjon**

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

## 10-3 Forsikring

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

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

## 11 Neselva Hageby Huseierforening

(1) Neselva Hageby 3 Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde/felt D1 til D8 på Vestre Billingstad. Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt boligsameienes eiendommer utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Vestre Billingstad Fellesarealsameie, skal ligge i ett tingsrettslig sameie mellom boligsameiene innenfor delområde/felt D.

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

## 12 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS

(1) Bergerveien 24 AS (felt A1-3), JM Norge AS (felt 81-9), Bergerveien 12 AS (felt C1-2) og Neselva Hageby AS (D1-8), (heretter utbyggerne) eier gnr 32, bnr 104 m.fl., i Asker kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad.

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

(2) Utbyggerne har på vegne av delfeltene A1-3, 81-9, C1-2 og D1-8 stiftet VB Drift AS som har påtatt seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Vestre Billingstad Fellesarealsameie.

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. Neselva Hageby Huseierforening er pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Vestre Billingstad Fellesarealsameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene for felleseiendommene, som organiseres gjennom VB Drift AS.
Aksjene i VB Drift AS er inndelt i A- og B aksjer. Aksjer i VB Drift AS overføres vederlagsfritt fra utbygger til Neselva Hageby Huseierforening i to trinn.

I trinn 1 overføres B-aksjer fra utbygger til Neselva Hageby Huseierforening. Antall aksjer motsvarer avrundet pro rata Neselva Hageby Huseierforeningens totale BRA mot områdets
totale BRA. Utregning av BRA skal i alle tilfeller følge reglene som for sameiebrøk. Overføringen av B-aksjer skjer snarest mulig etter første innflytting.

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

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

## 13 Diverse opplysninger

### 13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

### 13-2 Endringer i vedtektene

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

### 13-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle

ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo

# NESELVA HAGEBY 3

**Vedtatt på årsmøte 27.05.2024**

# Husordensregler

## 1. Generelt

**1.1** Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. En god oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

## 2. Overdragelse og utleie av leilighet

**2.1** Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører innen en uke eter innflytting.

**2.2** Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietager, svarer seksjonseier, som om overtredelsen var hans egen.

## 3. Fellesarealer

**3.1** For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne, rene og ryddige. Utvendig fellesområde skal holdes ryddig. Det oppfordres til at ballspill foregår på egnet sted, og ikke på fellesområde da dette kan føre til ødeleggelser av busker og planter.

**3.2** Felles uterom, felles trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom skal ikke opptas med gjenstander (for eksempel, søppel, sko, barnevogner, sykler etc.) Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

**3.3** Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillat å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene.

**3.4** Søppel skal kastes i henviste nedgravde søppeldunker. Dersom nedgravde søppeldunker er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra

oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall utenfor søppeldunker, eller i fellesarealene.

**3.5** Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillat med mange av dyr/fugler fra terrasser/balkonger eller på utvendig fellesareal.

**3.6** All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting, særlig med tanke på heiser og dører. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.

**3.7** Dører fra garasje til oppgang/heiser, dør i utvendige boder og tilsvarende må alltid holdes låst.

**3.8** Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer iverksettelse av dette.

**3.9** Rømningsveier (trapper) skal ikke benyttes til lek eller opphold. Ved frakt av møbler og gjenstander via rømningstrapp skal dette avtales med berørte parter.

**3.10** Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes til styret.

## 4. Hensyn til naboer

**4.1** Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.

**4.2** Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08:00 og 20:00 og lørdager fra kl. 10.00 l 17.00. Søndag og helligdager skal det ikke forekomme støyende arbeid.

**4.3** Elektrisk- og gassgrill er tillat under forsvarlig bruk. Det er ikke tillat med kullgrill eller bålpanne på terrasse, balkong eller privat uteområde. Engangsgriller er ikke tillat på området i sin helhet. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller bodene, men utendørs på eget område.

**4.4** Utvendig belysning på balkonger skal være hvit eller nyanser av hvit. Utelamper skal være veggmonterte. Blinkende lys er til sjenanse for naboer og

gir et dårlig estetisk utrykk av husets fasade og er dermed ikke tillat. Markiseduken skal være Sandatex 5407/727 med profiler og evnt. markisetak i gråt. Screens foran vinduene

skal ha duk så lik Bolbyer 19.1204 – 3% som mulig (det som er montert fra utbygger) kasse og skinner skal lakkeres i RAL 9007.

**4.5** Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/ leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol er ikke tillat.

**4.8** Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

**4.9** Det er kun tillat med husdyrhold dersom dette ikke er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Styret kan kreve husdyr fjernet fra sameiet, hvis husdyr er til betydelig belastning for andre beboere.
Lufting av husdyr skal gjøres på en måte som ikke tilgriser innganger til beboere eller andre fellesområder. Hunder skal holdes i bånd.

**4.10** Av hensyn til naboene er det ikke tillat å riste tepper eller andre teksler på/eller utenfor balkong/terrasse.

## 5. Garasje og kjellerbod

**5.1** Biler skal parkeres i parkeringsanlegget på reserverte plasser.

**5.2** Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Parkeringsplassen er ment for bil eller MC, ikke som lagringsplass. Lagring av brennbart materiale på parkeringsplass eller fellesområde i parkeringsanlegget er ikke tillat.

**5.3** Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillat og vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning. For gjesteparkering eller annen form for parkering, henvises det til skilting og sameiets egne parkeringsbestemmelser.

**5.4** Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet

som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillat å hensette gjenstander utenfor bodene eller i bygningens kjeller.

## 6. Heiser

6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

6.1.1 Blokkering av heis-dører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner. Kostnader ved dette vil bli belastet den som forårsaker skaden.

6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren.

## 7. Overtredelse av husordensreglene

**7.1** Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatte eller fortsatt overtredelse vil bli anset som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

**7.2** Sameiere/beboere plikter til enhver d å rette seg eter de husordensreglene som gjelder. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret gi pålegg om salg av seksjonen. (jf. Lov om eierseksjoner).

**7.3** Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

# VEDTEKTER
# FOR
# NESELVA HAGEBY 2 GARASJESAMEIE

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

## § 1
## Navn

Sameiets navn er Neselva Hageby 2 Garasjesameie.

## § 2
## Hva sameiet omfatter

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

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

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

## § 3
## Formål

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

## § 4
## Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

Det er tinglyst erklæringer som sikrer overnevnte rettigheter.

## § 5
## Rettslige disposisjoner over sameieandel

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

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

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

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

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

## § 6
## Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

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

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

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

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

## § 7

## Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

### 1. Salg og annet eierskifte

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

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

### 2. Utleie av p-plass

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

Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

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

### 3. Strøm

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

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

### 4. Mislighold

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

## § 8

## Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

## § 9
## Sameiermøtets vedtak

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

## § 10
## Styret

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

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

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

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

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

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

## § 11
## Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

## § 12
## Ordensregler

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

## § 13
## Vedlikehold

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

## § 14
## Felleskostnader

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

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

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

g) kostnader ved administrasjon, revisjon og styrehonorar.

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

## § 15
## Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

## § 16
## Ansvar utad

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

## § 17
## Overgangsbestemmelser

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

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

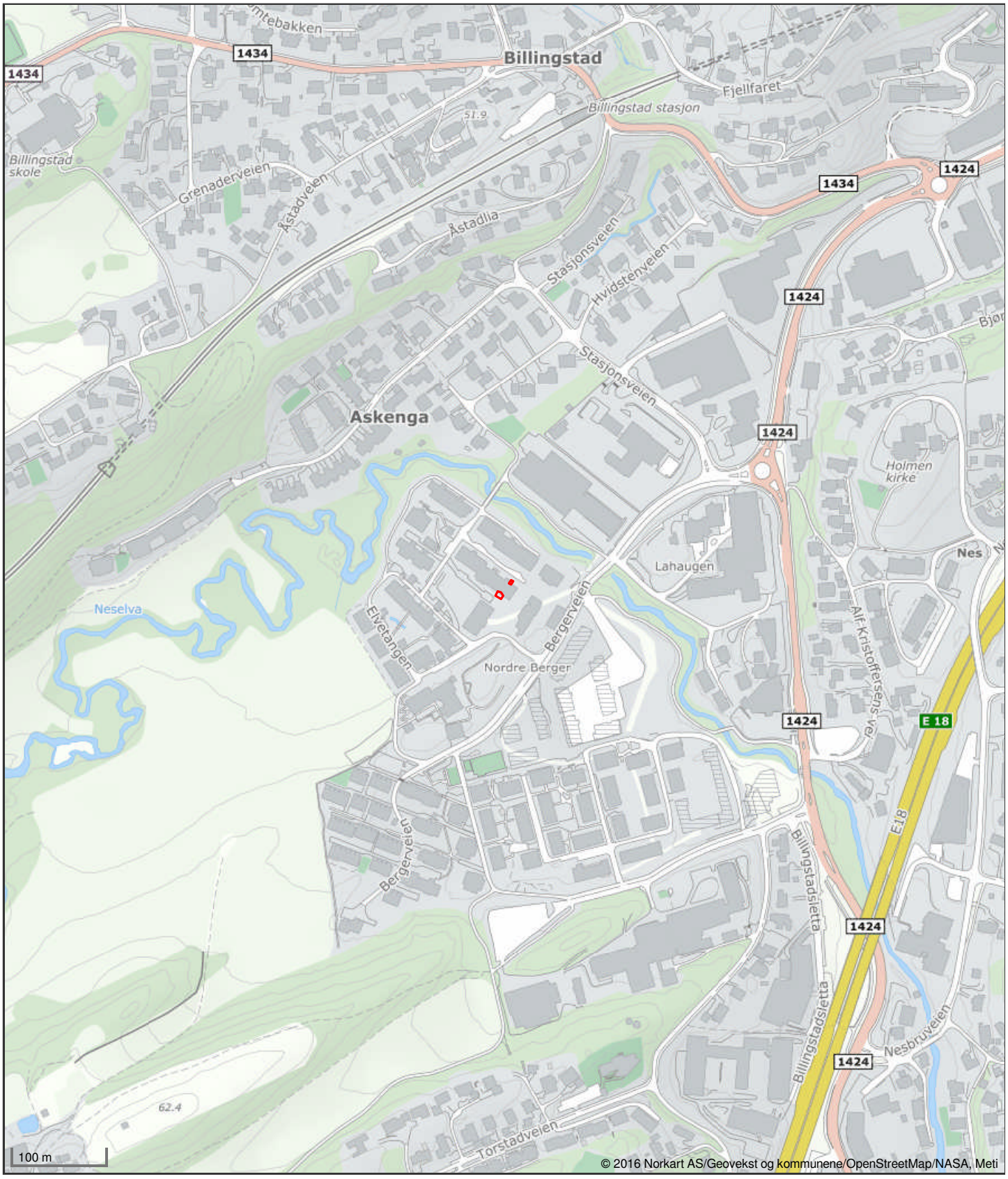
Vedtektsbestemmelsen i denne § 17 bortfaller når utbyggingen av Neselva Hageby er ferdigstilt.

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

ooOoo

Utskriftsdato: 11.02.2026

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/295//2




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

Asker kommune

# Grunnkart

Eiendom: 32/295/0/2
Adresse: Sandekra 31
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

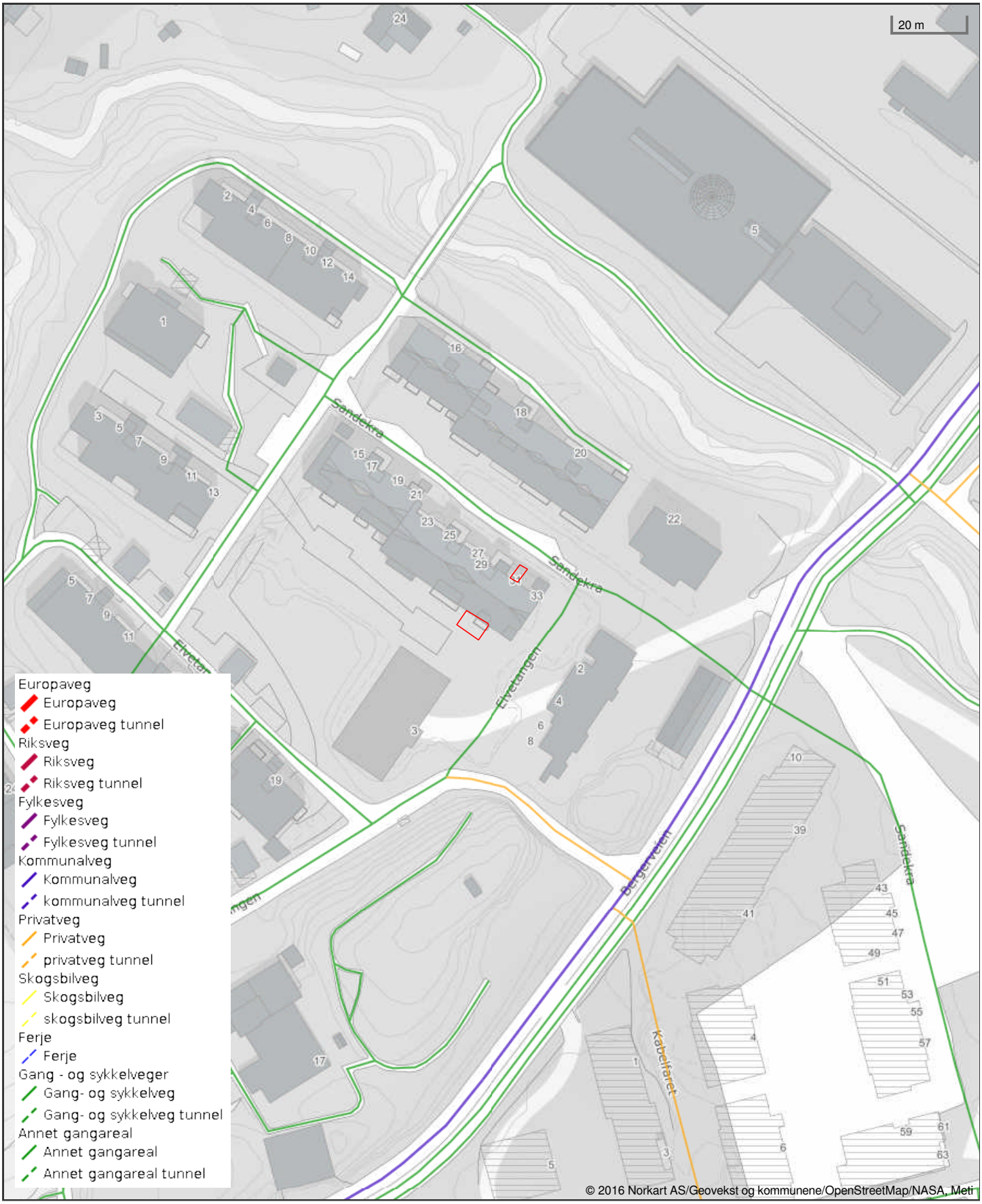
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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




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

Utskriftsdato: 11.02.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 32/295//2




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

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 32, Bruksnr 295, Seksjonsnr 2 | **Kommune:** | 3203 | Asker |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Sandekra 31, gatenr 1121 | **Grunnkrets:** | 304 | Askenga |
| (fra bruksenhet) | 1396 Billingstad | **Valgkrets:** | 2 | Nesbru |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 1070201 | Holmen |
| | | **Tettsted:** | 801 | Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 2 |
| **Etableringsdato:** | 26.10.2023 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | 47,4 kvm | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 79/10 113 |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | **Areal felles tomt:** | 3 120,6 kvm |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

## Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Annen forretningstype | Forretning: | 30.10.2025 | Avgiver | 3203/32/16 | -3 120,6 |
| | Matrikkelført: | 31.10.2025 | Berørt | 3203/32/295/0/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/4 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/5 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/6 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/7 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/8 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/9 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/10 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/61 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/62 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/63 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/64 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/65 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/66 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/67 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/68 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/69 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/70 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/71 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/72 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/73 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/74 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/296 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/297 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295 | 3 120,6 |
| Annen forretningstype | Forretning: | 30.10.2025 | Avgiver | 3203/32/16 | -3 060,0 |
| | Matrikkelført: | 31.10.2025 | Berørt | 3203/32/295 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/4 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/5 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/6 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/7 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/8 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/9 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/10 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/296 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/297 | 3 060,0 |
| Annen forretningstype | Forretning: | 30.10.2025 | Avgiver | 3203/32/16 | -3 060,0 |
| | Matrikkelført: | 31.10.2025 | Berørt | 3203/32/295 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/4 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/5 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/6 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/7 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/8 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/9 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/10 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/296 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/297 | 3 060,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Annen forretningstype | Forretning: | 30.10.2025 | Avgiver | 3203/32/16 | -3 120,6 |
| | Matrikkelført: | 31.10.2025 | Berørt | 3203/32/288 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/4 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/5 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/6 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/29 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/30 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/31 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/32 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/33 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/58 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/59 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/60 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/61 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/62 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/63 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/288/0/64 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/4 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/5 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/6 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/7 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/8 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/9 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/10 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/61 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/62 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/63 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/64 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/65 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/66 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/67 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/68 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/69 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/70 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/71 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/72 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/73 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/74 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/296 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/297 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295 | 3 120,6 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 12.12.2024 | Avgiver | 3203/32/16 | -3 120,6 |
| | Matrikkelført: | 13.12.2024 | Berørt | 3203/32/295/0/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/4 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/5 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/6 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/7 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/8 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/9 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/10 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/61 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/62 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/63 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/64 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/65 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/66 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/67 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/68 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/69 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/70 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/71 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/72 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/73 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/74 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/297 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/303 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295 | 3 120,6 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 12.12.2024 | Avgiver | 3203/32/16 | -3 060,0 |
| | Matrikkelført: | 13.12.2024 | Berørt | 3203/32/295 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/4 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/5 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/6 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/7 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/8 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/9 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/10 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/296 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/297 | 3 060,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 12.12.2024 | Berørt | 3203/32/16 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 13.12.2024 | Berørt | 3203/32/295/0/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/4 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/5 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/6 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/7 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/8 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/9 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/10 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/62 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/63 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/64 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/65 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/66 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/67 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/68 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/69 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/70 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/71 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/72 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/295/0/73 | 0,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3203/32/295 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker | 3203/32/295/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/2 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/4 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/5 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/6 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/7 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/8 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/9 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/10 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/11 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/12 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/13 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/14 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/15 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/16 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/17 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/18 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/19 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/20 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/21 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/22 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/23 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/24 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/25 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/26 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/27 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/28 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/29 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/30 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/31 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/32 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/33 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/34 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/35 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/36 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/37 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/38 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/39 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/40 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/41 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/42 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/43 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/44 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/45 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/46 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/47 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/48 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/49 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/50 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/51 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/52 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/53 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/54 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/55 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/56 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/57 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/58 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/59 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/60 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/61 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/62 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/63 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/64 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/65 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/66 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/67 | 0,0 |

| | | |
|---|---|---|
| Mottaker | 3203/32/295/0/68 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/69 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/70 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/71 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/72 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/73 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/74 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/75 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/76 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/77 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/78 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/79 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/80 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/81 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/82 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/83 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/84 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/85 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/86 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/87 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/88 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/89 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/90 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/91 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/92 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/93 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/94 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/95 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/96 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/97 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/98 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/99 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/100 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/101 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/102 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/103 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/104 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/105 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/106 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/107 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/108 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/109 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/110 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/111 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/112 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/113 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/114 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/115 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/116 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/117 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/118 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/119 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/120 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/121 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/122 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/123 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/124 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/125 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/126 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/127 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/128 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/129 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/130 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/131 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/132 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/133 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/134 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/135 | 0,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/136 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/137 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/138 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/139 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/140 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/141 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/142 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/143 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/144 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/145 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/146 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/147 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/148 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/149 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/150 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/151 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/152 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/153 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/154 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/155 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/32/295/0/156 | 0,0 |
| Seksjonering | Forretning: | 21.09.2023 | Avgiver | 3203/32/295 | -1 211,2 |
| | Matrikkelført: | 03.10.2023 | Berørt | 3203/32/16 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/32/297 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/11 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/12 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/13 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/14 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/15 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/16 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/17 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/18 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/19 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/20 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/21 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/22 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/23 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/24 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/25 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/26 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/27 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/28 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/29 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/30 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/31 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/32 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/33 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/34 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/35 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/36 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/37 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/38 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/39 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/40 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/41 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/42 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/43 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/44 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/45 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/46 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/47 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/48 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/49 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/50 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/51 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/52 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/32/295/0/53 | 0,0 |

| | | |
|---|---|---|
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/54 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/55 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/56 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/57 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/58 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/59 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/60 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/75 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/76 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/77 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/78 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/79 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/80 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/81 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/82 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/83 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/84 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/85 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/86 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/87 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/88 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/89 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/90 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/91 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/92 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/93 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/94 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/95 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/96 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/97 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/98 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/99 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/100 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/101 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/102 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/103 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/104 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/105 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/106 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/107 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/108 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/109 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/110 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/111 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/112 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/113 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/114 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/115 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/116 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/117 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/118 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/119 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/120 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/121 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/122 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/123 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/124 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/125 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/126 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/127 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/128 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/129 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/130 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/131 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/132 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/133 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/134 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/135 | 0,0 |

| | | |
|---|---|---|
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/136 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/137 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/138 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/139 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/140 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/141 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/142 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/143 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/144 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/145 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/146 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/147 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/148 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/149 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/150 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/151 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/152 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/153 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/154 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/155 | 0,0 |
| Etablert/Endret | 3203/32/295/0/156 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/1 | 115,8 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/2 | 47,4 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/3 | 57,4 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/4 | 57,6 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/5 | 48,1 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/6 | 63,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/7 | 60,3 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/8 | 57,6 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/9 | 47,9 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/10 | 108,4 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/61 | 24,8 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/62 | 85,2 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/63 | 26,9 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/64 | 27,0 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/65 | 36,3 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/66 | 51,6 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/67 | 27,2 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/68 | 27,3 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/69 | 60,7 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/70 | 24,7 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/71 | 26,2 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/72 | 26,3 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/73 | 85,6 |
| Mottaker | 3203/32/295/0/74 | 17,6 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sandekra 31 | H0101 | Bolig | 79,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 1 094,0 | Rammetillatelse: | 16.06.2021 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 5 587,0 | Igangset.till.: | 16.06.2022 |
| Energikilde: | Elektrisitet, Varmepumpe | BRA annet: | | Ferdigattest: | 10.07.2024 |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 5 587,0 | Midl. brukstil.: | 29.11.2023 |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Ja | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 60 |
| Bygningsnr: | 300895365 | | | Antall etasjer: | 6 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 10 | | 966,0 | | 966,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



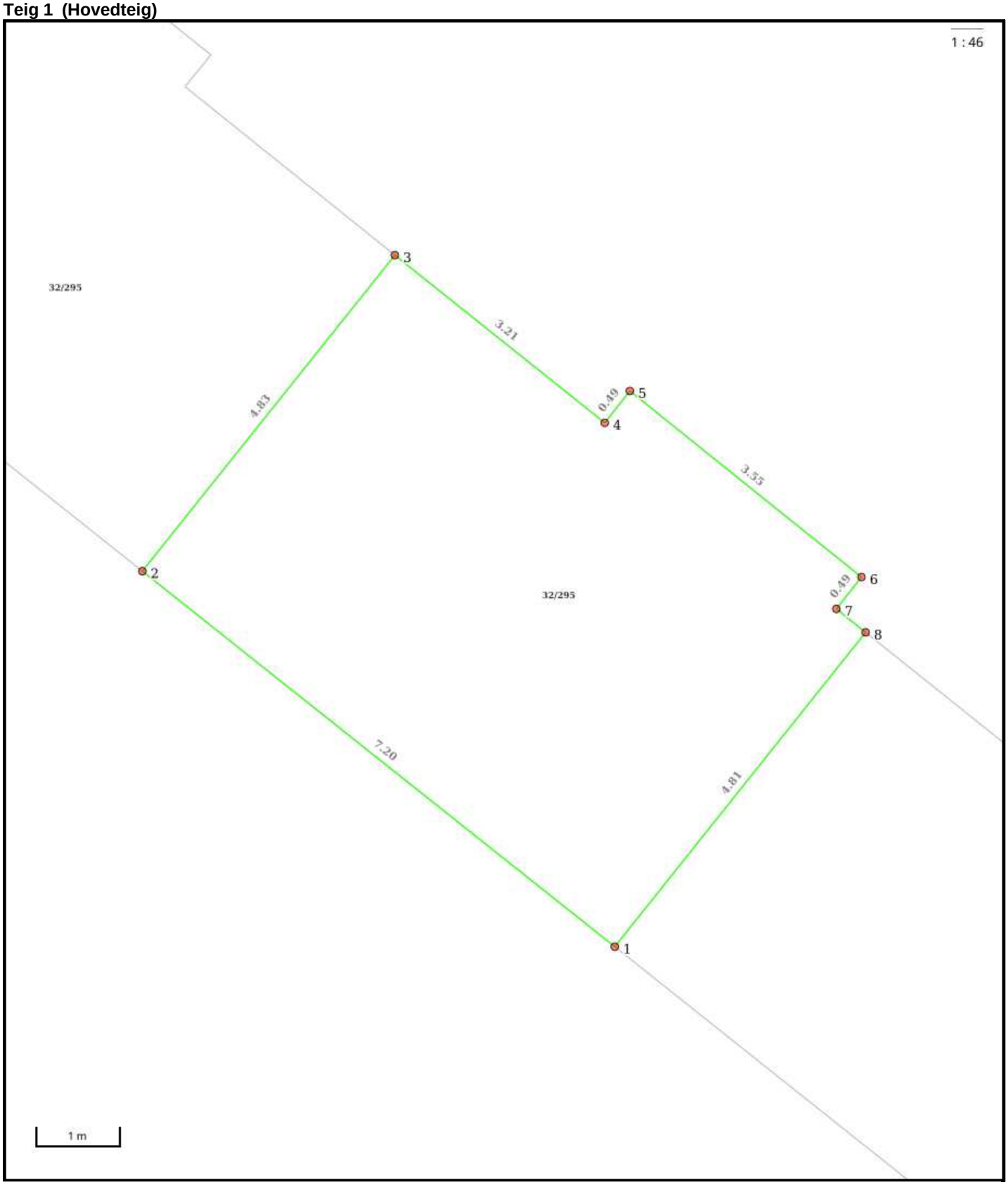

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

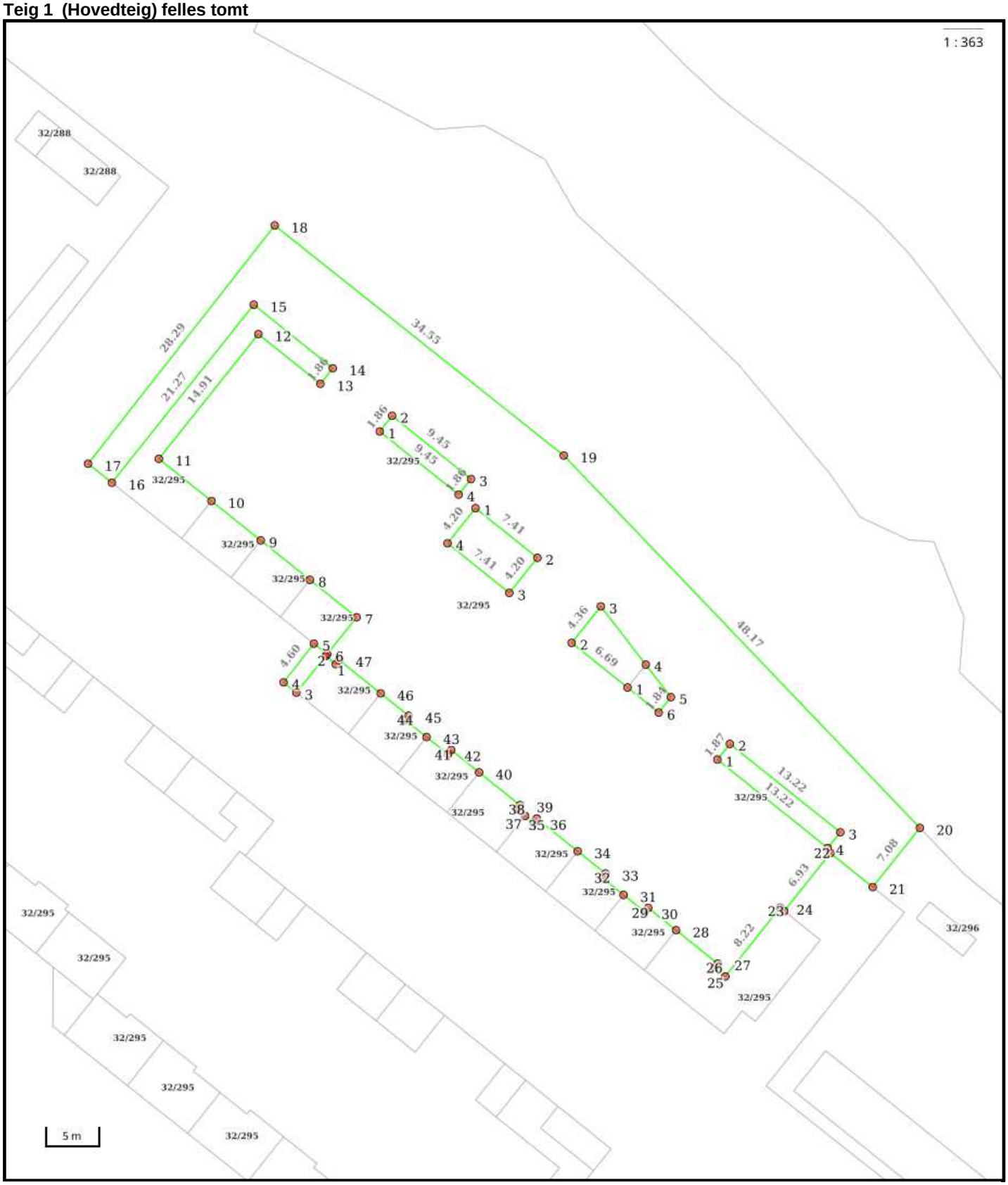
**Areal:** 36,40m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 637 896,50 | 582 996,10 | 7,20m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 637 900,45 | 582 990,08 | 4,83m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 637 904,48 | 582 992,74 | 3,21m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 637 902,71 | 582 995,42 | 0,49m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 637 903,12 | 582 995,69 | 3,55m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 637 901,16 | 582 998,64 | 0,49m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 637 900,76 | 582 998,38 | 0,44m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 637 900,51 | 582 998,75 | 4,81m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 828,80m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 637 953,24 | 582 987,87 | 1,21m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 637 953,91 | 582 986,86 | 4,37m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 637 950,26 | 582 984,45 | 1,54m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 637 951,11 | 582 983,16 | 4,60m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5 | 6 637 954,97 | 582 985,66 | 1,59m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6 | 6 637 954,10 | 582 986,98 | 4,41m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 637 957,78 | 582 989,42 | 5,59m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 637 960,87 | 582 984,75 | 5,90m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 637 964,12 | 582 979,83 | 5,90m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 637 967,37 | 582 974,91 | 6,30m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 637 970,84 | 582 969,66 | 14,91m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 637 983,28 | 582 977,88 | 7,43m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 637 979,19 | 582 984,07 | 1,86m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 637 980,74 | 582 985,10 | 9,49m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 637 985,98 | 582 977,19 | 21,27m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 637 968,22 | 582 965,47 | 2,85m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 17 | 6 637 969,79 | 582 963,09 | 28,29m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 18 | 6 637 993,53 | 582 978,47 | 34,55m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 19 | 6 637 974,58 | 583 007,37 | 48,17m | Beregnet | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 20 | 6 637 942,97 | 583 043,72 | 7,08m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 21 | 6 637 937,06 | 583 039,82 | 5,07m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 22 | 6 637 939,87 | 583 035,59 | 6,93m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 23 | 6 637 934,09 | 583 031,77 | 0,50m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 24 | 6 637 934,36 | 583 031,36 | 8,22m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 25 | 6 637 927,50 | 583 026,83 | 1,30m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 26 | 6 637 928,22 | 583 025,74 | 0,50m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 27 | 6 637 928,64 | 583 026,02 | 5,00m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 28 | 6 637 931,39 | 583 021,85 | 3,34m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 29 | 6 637 933,23 | 583 019,06 | 0,50m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 30 | 6 637 932,82 | 583 018,79 | 2,56m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 31 | 6 637 934,23 | 583 016,65 | 2,56m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 32 | 6 637 935,64 | 583 014,52 | 0,50m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 33 | 6 637 936,05 | 583 014,79 | 3,34m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 34 | 6 637 937,90 | 583 012,01 | 4,89m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 35 | 6 637 940,59 | 583 007,92 | 0,50m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 36 | 6 637 940,18 | 583 007,65 | 1,01m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 37 | 6 637 940,73 | 583 006,81 | 1,00m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 38 | 6 637 941,29 | 583 005,97 | 0,50m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 39 | 6 637 941,70 | 583 006,24 | 4,90m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 40 | 6 637 944,40 | 583 002,16 | 3,34m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 41 | 6 637 946,24 | 582 999,37 | 0,50m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 42 | 6 637 945,83 | 582 999,10 | 2,56m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 43 | 6 637 947,24 | 582 996,96 | 2,56m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 44 | 6 637 948,65 | 582 994,83 | 0,50m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 45 | 6 637 949,06 | 582 995,10 | 3,34m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 46 | 6 637 950,91 | 582 992,31 | 5,00m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 47 | 6 637 953,66 | 582 988,15 | 0,50m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

### Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 637 975,26 | 582 990,01 | 1,86m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 637 976,82 | 582 991,03 | 9,45m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 6 637 971,61 | 582 998,92 | 1,86m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 637 970,05 | 582 997,90 | 9,45m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

### Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 637 968,94 | 582 999,59 | 7,41m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 637 964,85 | 583 005,77 | 4,20m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 637 961,35 | 583 003,46 | 7,41m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 637 965,43 | 582 997,27 | 4,20m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

### Indre avgrensing

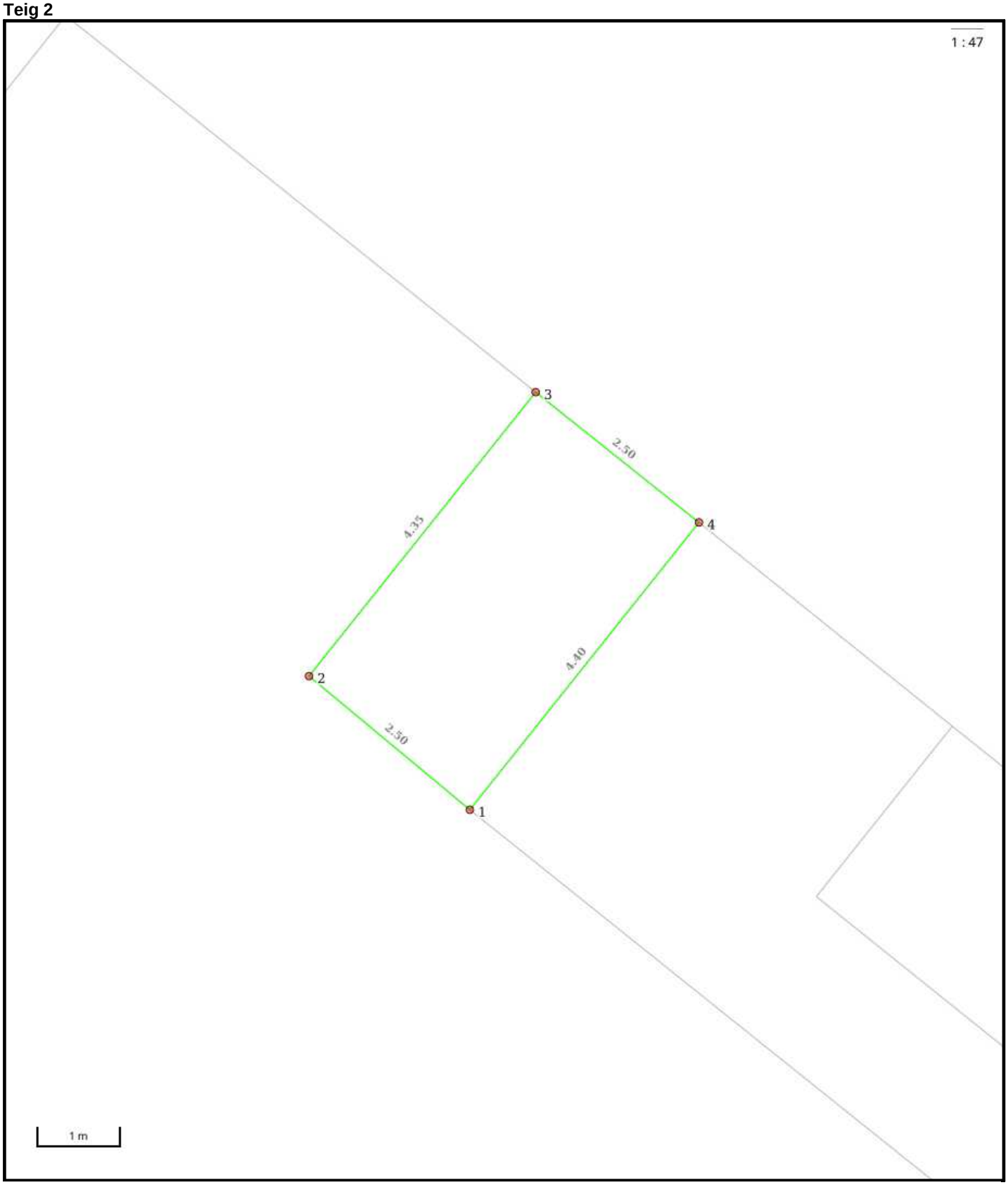
| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 637 947,61 | 583 024,27 | 1,87m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 637 949,17 | 583 025,29 | 13,22m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 637 941,88 | 583 036,33 | 1,88m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 637 940,31 | 583 035,29 | 13,22m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

### Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 637 953,54 | 583 015,27 | 6,69m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 637 957,23 | 583 009,69 | 4,36m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 637 960,87 | 583 012,10 | 6,88m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 637 955,83 | 583 016,78 | 3,84m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 637 953,01 | 583 019,40 | 1,84m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 637 951,48 | 583 018,39 | 3,74m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

**Teig 2**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

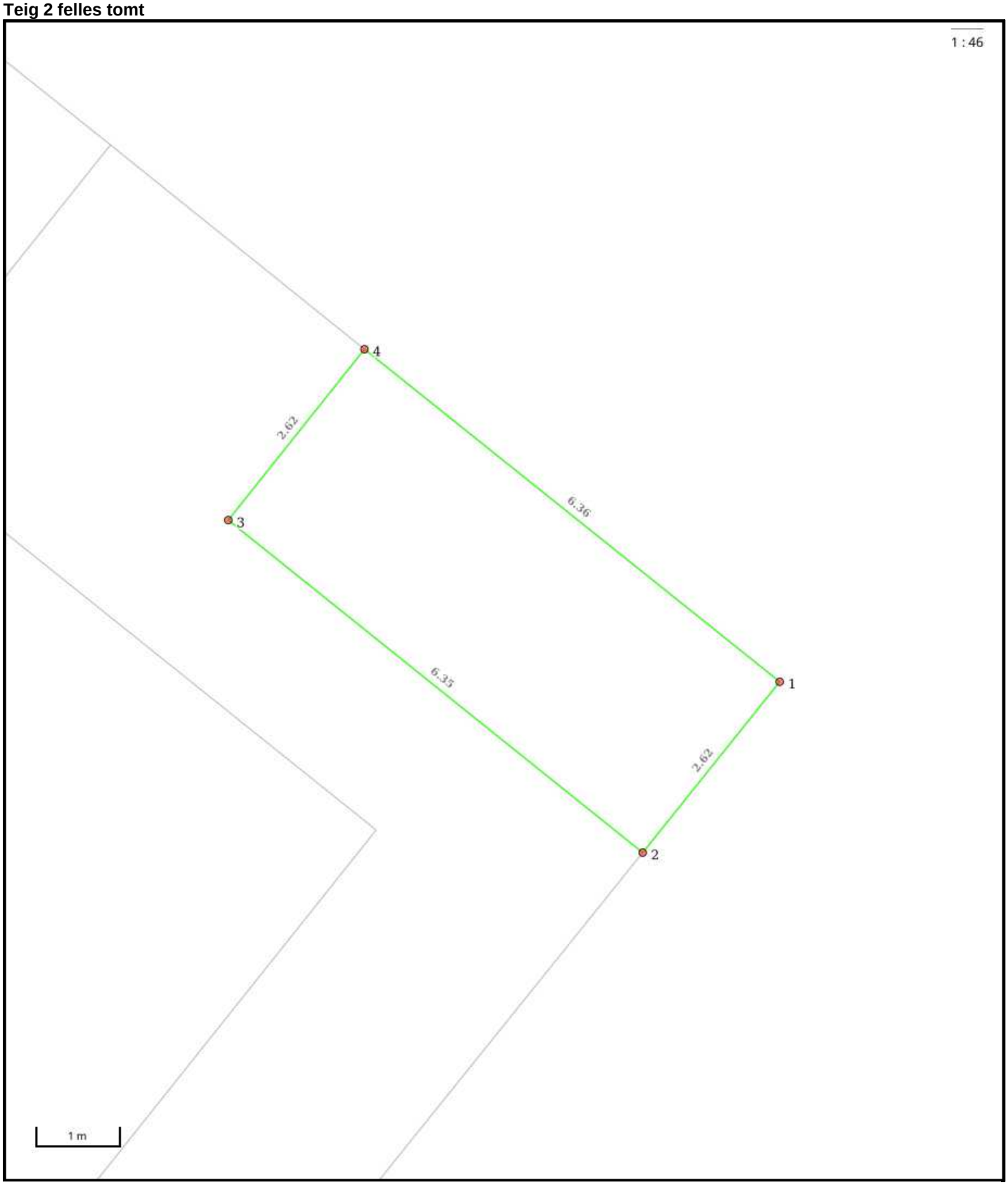
**Areal:** 11,00m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 637 912,49 | 583 006,66 | 2,50m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 637 913,91 | 583 004,59 | 4,35m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 637 917,54 | 583 006,99 | 2,50m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 637 916,16 | 583 009,08 | 4,40m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

**Teig 2 felles tomt**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

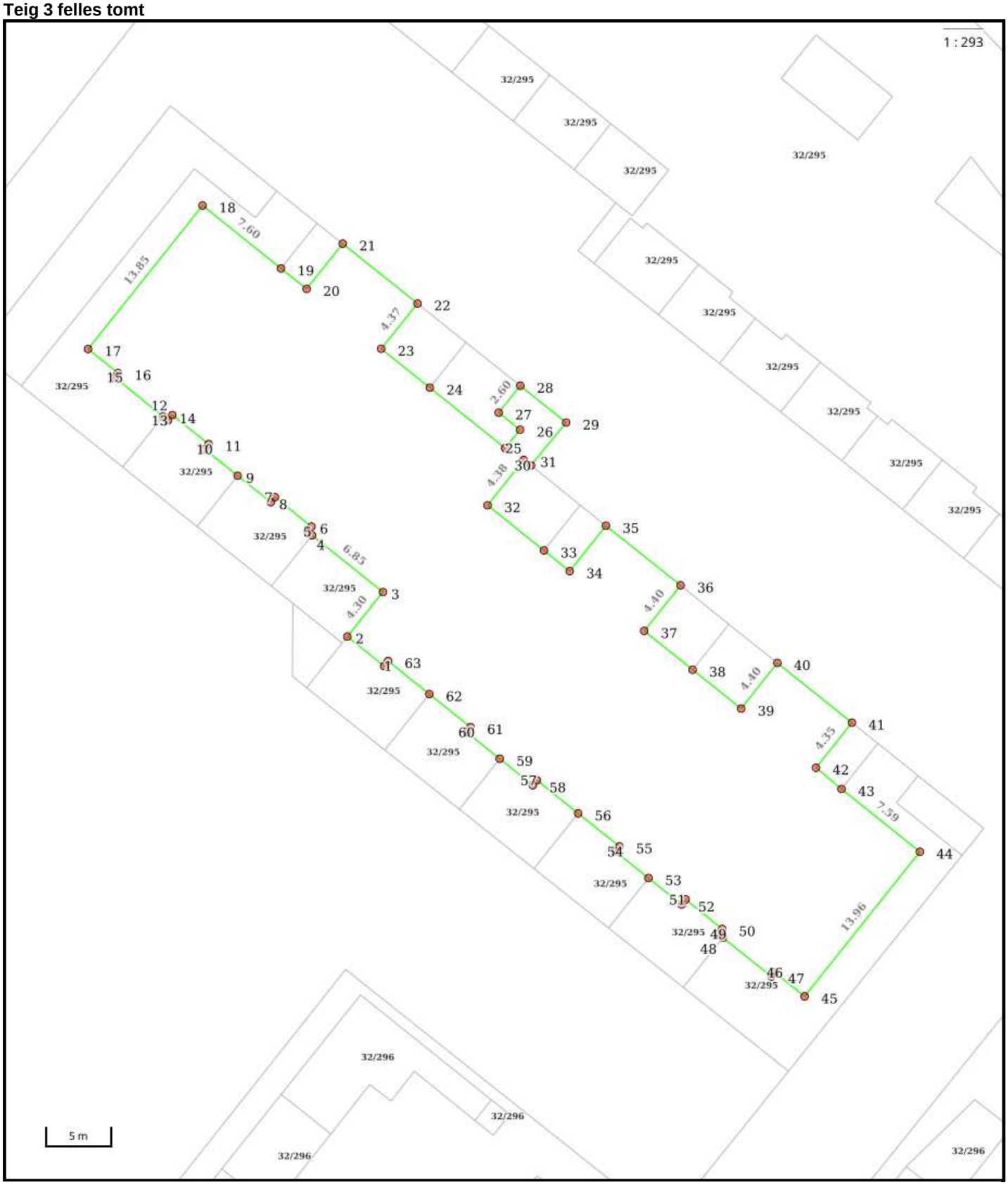
**Areal:** 16,60m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 637 910,50 | 583 017,64 | 2,62m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 637 908,32 | 583 016,19 | 6,35m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 637 911,83 | 583 010,89 | 2,62m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 637 914,01 | 583 012,33 | 6,36m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

**Teig 3 felles tomt**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 146,00m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

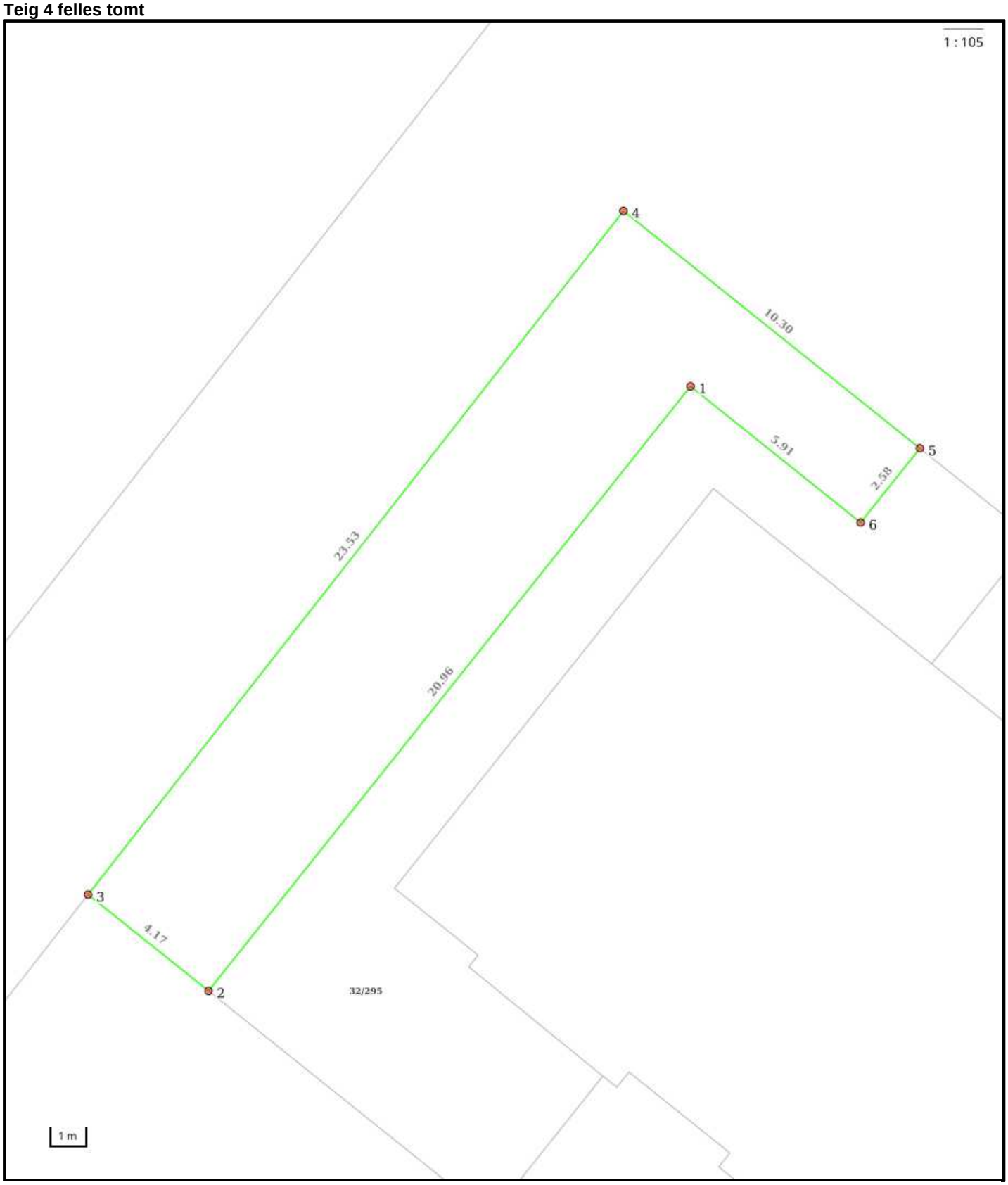
### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 637 918,59 | 582 971,39 | 3,55m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 637 920,55 | 582 968,42 | 4,30m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 637 924,14 | 582 970,79 | 6,85m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 637 927,92 | 582 965,07 | 0,45m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 637 928,16 | 582 964,70 | 0,49m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 637 928,57 | 582 964,97 | 3,55m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 637 930,53 | 582 962,01 | 0,49m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 637 930,12 | 582 961,74 | 3,21m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 637 931,88 | 582 959,07 | 3,21m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 637 933,65 | 582 956,39 | 0,49m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 637 934,06 | 582 956,66 | 3,51m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 637 936,00 | 582 953,73 | 0,53m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 637 935,55 | 582 953,44 | 0,48m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 637 935,82 | 582 953,04 | 4,69m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 637 938,44 | 582 949,14 | 0,40m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 637 938,78 | 582 949,36 | 2,90m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 17 | 6 637 940,37 | 582 946,94 | 13,85m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 18 | 6 637 951,93 | 582 954,58 | 7,60m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 19 | 6 637 947,75 | 582 960,92 | 2,47m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 20 | 6 637 946,38 | 582 962,98 | 4,36m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 21 | 6 637 950,02 | 582 965,39 | 7,24m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 22 | 6 637 946,04 | 582 971,43 | 4,37m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 23 | 6 637 942,40 | 582 969,00 | 4,71m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 24 | 6 637 939,81 | 582 972,93 | 7,30m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 25 | 6 637 935,78 | 582 979,02 | 1,78m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 26 | 6 637 937,27 | 582 980,00 | 2,06m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 27 | 6 637 938,40 | 582 978,29 | 2,60m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 28 | 6 637 940,57 | 582 979,72 | 4,44m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 29 | 6 637 938,12 | 582 983,43 | 4,18m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Asfaltspiker |
| 30 | 6 637 934,66 | 582 981,08 | 0,69m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 31 | 6 637 935,03 | 582 980,49 | 4,38m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 32 | 6 637 931,37 | 582 978,08 | 5,46m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 33 | 6 637 928,37 | 582 982,63 | 2,50m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 34 | 6 637 926,99 | 582 984,72 | 4,38m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 35 | 6 637 930,64 | 582 987,13 | 7,21m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 36 | 6 637 926,68 | 582 993,16 | 4,40m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 37 | 6 637 923,01 | 582 990,73 | 4,69m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 38 | 6 637 920,43 | 582 994,65 | 4,69m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 39 | 6 637 917,84 | 582 998,56 | 4,40m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 40 | 6 637 921,51 | 583 000,98 | 7,21m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 41 | 6 637 917,54 | 583 006,99 | 4,35m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 42 | 6 637 913,91 | 583 004,59 | 2,50m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 43 | 6 637 912,49 | 583 006,66 | 7,59m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 44 | 6 637 908,30 | 583 013,00 | 13,96m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 45 | 6 637 896,66 | 583 005,30 | 2,90m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 46 | 6 637 898,25 | 583 002,88 | 0,40m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 47 | 6 637 897,92 | 583 002,67 | 4,70m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 48 | 6 637 900,51 | 582 998,75 | 0,44m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 49 | 6 637 900,76 | 582 998,38 | 0,49m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 50 | 6 637 901,16 | 582 998,64 | 3,55m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 51 | 6 637 903,12 | 582 995,69 | 0,49m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 52 | 6 637 902,71 | 582 995,42 | 3,21m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 53 | 6 637 904,48 | 582 992,74 | 3,21m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 54 | 6 637 906,25 | 582 990,06 | 0,49m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 55 | 6 637 906,66 | 582 990,33 | 3,99m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 56 | 6 637 908,86 | 582 987,00 | 3,99m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 57 | 6 637 911,06 | 582 983,67 | 0,49m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 58 | 6 637 910,65 | 582 983,40 | 3,21m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 59 | 6 637 912,42 | 582 980,73 | 3,21m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 60 | 6 637 914,19 | 582 978,05 | 0,49m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 61 | 6 637 914,59 | 582 978,32 | 3,99m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 62 | 6 637 916,79 | 582 974,99 | 3,99m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 63 | 6 637 919,00 | 582 971,66 | 0,49m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

**Teig 4 felles tomt**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

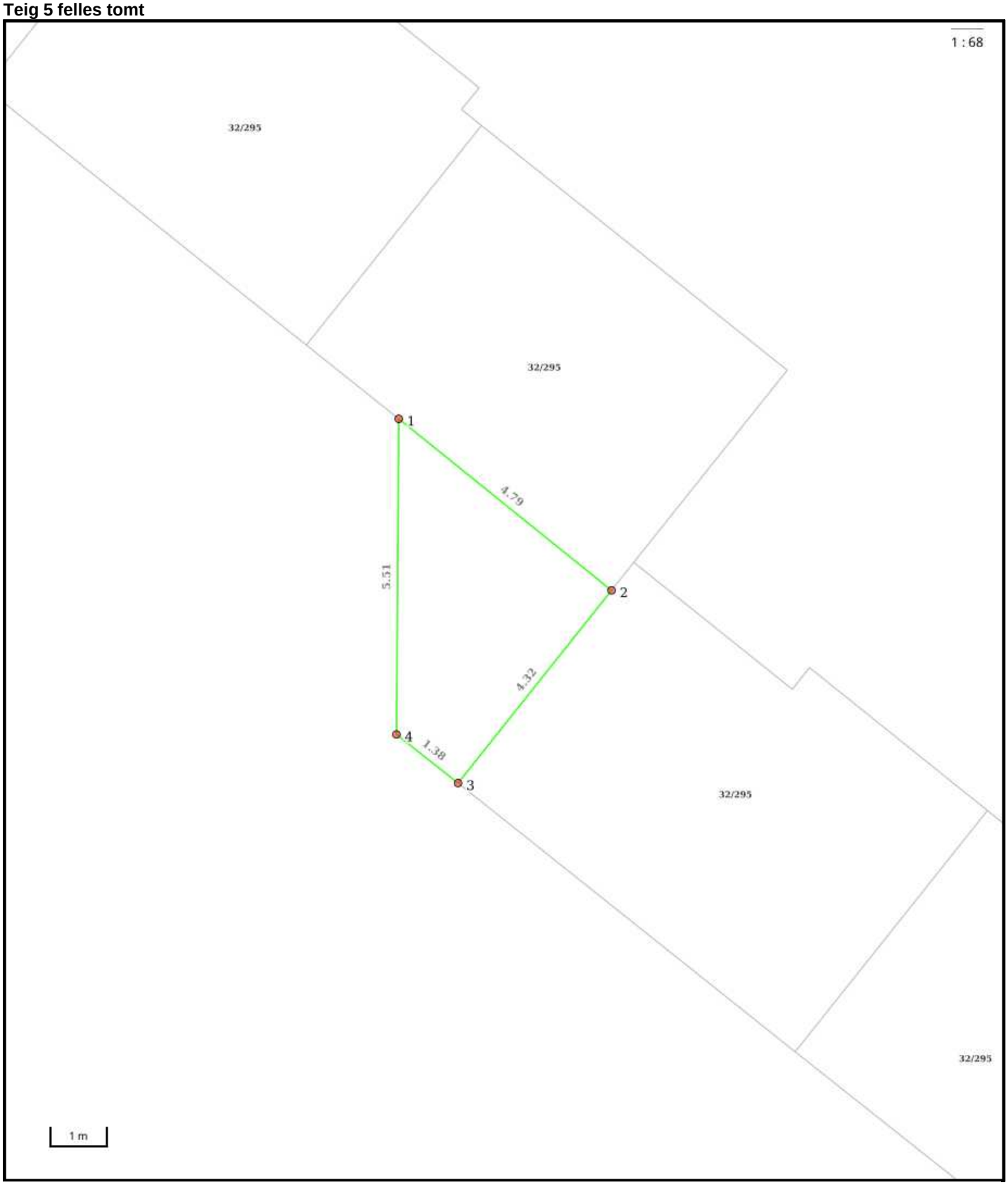
**Areal:** 115,90m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 637 954,64 | 582 953,72 | 20,96m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 637 937,15 | 582 942,16 | 4,17m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 637 939,45 | 582 938,68 | 23,53m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Asfaltspiker |
| 4 | 6 637 959,20 | 582 951,47 | 10,30m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Asfaltspiker |
| 5 | 6 637 953,53 | 582 960,07 | 2,58m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 637 951,38 | 582 958,65 | 5,91m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

**Teig 5 felles tomt**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 13,30m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 637 922,67 | 582 964,09 | 4,79m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 637 920,03 | 582 968,08 | 4,32m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 637 916,43 | 582 965,70 | 1,38m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 637 917,18 | 582 964,55 | 5,51m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

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

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Asker kommune

The AS
Korsvoll terrasse 14A
0881 OSLO

| Deres ref. | Vår ref. | Arkivnr. | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2021/2567-24 | 32/16// | 10.07.2024 |

Delegasjonssak 1377/24

# 32/16 Sandekra 15-33 - Ferdigattest nybygg boligblokk

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 25.06.2024.

---

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

---

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

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

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

**Gebyr**
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

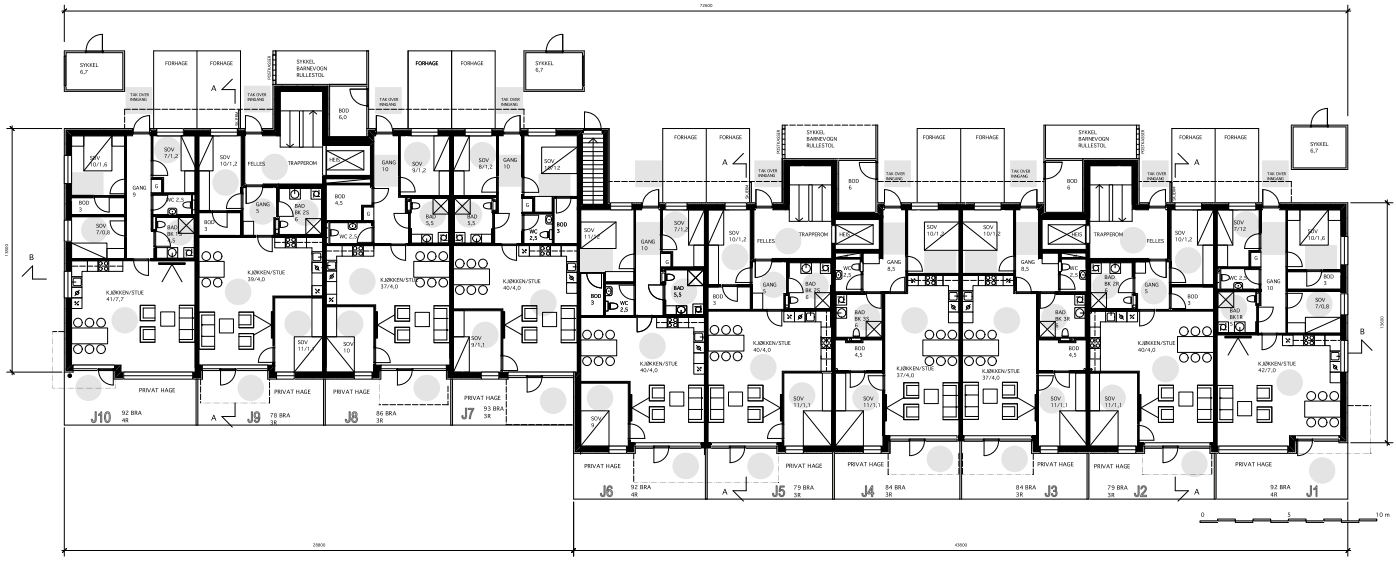
Marianne V Estevenin
*avdelingsleder byggesak*

Even Garvoll Larsson
*byggesaksbehandler*

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Til
The AS

Kopi til
Neselva Hageby 2 AS




FASE:
RAMMESØKNAD

**HUS J**

VEDLEGG E 06

SNØFANGERAV 5,5 X 5,5 M

SKIERTAKKEL 1,5 X 1,5 M

ENGERREL Ø= 1,8 M

| | | | |
|---|---|---|---|
| 0 | | | |
| 1 | Rammesøknad | 21.08.2020 | BJ |
| 2 | Endringer | 15.09.2020 | BJ |
| 3 | Endringer | 23.09.2020 | BJ |
| 4 | Endringer | 30.09.2020 | BJ |
| 5 | Endringer | 09.10.2020 | BJ |
| 6 | Endringer | 16.10.2020 | BJ |
| 7 | Endringer | 23.10.2020 | BJ |
| 8 | Endringer | 30.10.2020 | BJ |
| 9 | Endringer | 06.11.2020 | BJ |
| 10 | Endringer | 13.11.2020 | BJ |
| 11 | Endringer | 20.11.2020 | BJ |
| 12 | Endringer | 27.11.2020 | BJ |
| 13 | Endringer | 04.12.2020 | BJ |
| 14 | Endringer | 11.12.2020 | BJ |
| 15 | Endringer | 18.12.2020 | BJ |
| 16 | Endringer | 08.01.2021 | BJ |
| 17 | Endringer | 15.01.2021 | BJ |
| 18 | Endringer | 22.01.2021 | BJ |
| 19 | Endringer | 29.01.2021 | BJ |
| 20 | Endringer | 05.02.2021 | BJ |
| 21 | Endringer | 12.02.2021 | BJ |
| 22 | Endringer | 19.02.2021 | BJ |
| 23 | Endringer | 26.02.2021 | BJ |
| 24 | Endringer | 05.03.2021 | BJ |
| 25 | Endringer | 12.03.2021 | BJ |
| 26 | Endringer | 19.03.2021 | BJ |
| 27 | Endringer | 26.03.2021 | BJ |
| 28 | Endringer | 09.04.2021 | BJ |
| 29 | Endringer | 16.04.2021 | BJ |
| 30 | Endringer | 23.04.2021 | BJ |
| 31 | Endringer | 30.04.2021 | BJ |
| 32 | Endringer | 07.05.2021 | BJ |
| 33 | Endringer | 14.05.2021 | BJ |
| 34 | Endringer | 21.05.2021 | BJ |
| 35 | Endringer | 28.05.2021 | BJ |
| 36 | Endringer | 04.06.2021 | BJ |
| 37 | Endringer | 11.06.2021 | BJ |
| 38 | Endringer | 18.06.2021 | BJ |
| 39 | Endringer | 25.06.2021 | BJ |
| 40 | Endringer | 02.07.2021 | BJ |
| 41 | Endringer | 09.07.2021 | BJ |
| 42 | Endringer | 16.07.2021 | BJ |
| 43 | Endringer | 23.07.2021 | BJ |
| 44 | Endringer | 30.07.2021 | BJ |
| 45 | Endringer | 06.08.2021 | BJ |
| 46 | Endringer | 13.08.2021 | BJ |
| 47 | Endringer | 20.08.2021 | BJ |
| 48 | Endringer | 27.08.2021 | BJ |
| 49 | Endringer | 03.09.2021 | BJ |
| 50 | Endringer | 10.09.2021 | BJ |
| 51 | Endringer | 17.09.2021 | BJ |
| 52 | Endringer | 24.09.2021 | BJ |
| 53 | Endringer | 01.10.2021 | BJ |
| 54 | Endringer | 08.10.2021 | BJ |
| 55 | Endringer | 15.10.2021 | BJ |
| 56 | Endringer | 22.10.2021 | BJ |
| 57 | Endringer | 29.10.2021 | BJ |
| 58 | Endringer | 05.11.2021 | BJ |
| 59 | Endringer | 12.11.2021 | BJ |
| 60 | Endringer | 19.11.2021 | BJ |
| 61 | Endringer | 26.11.2021 | BJ |
| 62 | Endringer | 03.12.2021 | BJ |
| 63 | Endringer | 10.12.2021 | BJ |
| 64 | Endringer | 17.12.2021 | BJ |
| 65 | Endringer | 24.12.2021 | BJ |
| 66 | Endringer | 31.12.2021 | BJ |
| 67 | Endringer | 07.01.2022 | BJ |
| 68 | Endringer | 14.01.2022 | BJ |
| 69 | Endringer | 21.01.2022 | BJ |
| 70 | Endringer | 28.01.2022 | BJ |
| 71 | Endringer | 04.02.2022 | BJ |
| 72 | Endringer | 11.02.2022 | BJ |
| 73 | Endringer | 18.02.2022 | BJ |
| 74 | Endringer | 25.02.2022 | BJ |
| 75 | Endringer | 04.03.2022 | BJ |
| 76 | Endringer | 11.03.2022 | BJ |
| 77 | Endringer | 18.03.2022 | BJ |
| 78 | Endringer | 25.03.2022 | BJ |
| 79 | Endringer | 01.04.2022 | BJ |
| 80 | Endringer | 08.04.2022 | BJ |
| 81 | Endringer | 15.04.2022 | BJ |
| 82 | Endringer | 22.04.2022 | BJ |
| 83 | Endringer | 29.04.2022 | BJ |
| 84 | Endringer | 06.05.2022 | BJ |
| 85 | Endringer | 13.05.2022 | BJ |
| 86 | Endringer | 20.05.2022 | BJ |
| 87 | Endringer | 27.05.2022 | BJ |
| 88 | Endringer | 03.06.2022 | BJ |
| 89 | Endringer | 10.06.2022 | BJ |
| 90 | Endringer | 17.06.2022 | BJ |
| 91 | Endringer | 24.06.2022 | BJ |
| 92 | Endringer | 01.07.2022 | BJ |
| 93 | Endringer | 08.07.2022 | BJ |
| 94 | Endringer | 15.07.2022 | BJ |
| 95 | Endringer | 22.07.2022 | BJ |
| 96 | Endringer | 29.07.2022 | BJ |
| 97 | Endringer | 05.08.2022 | BJ |
| 98 | Endringer | 12.08.2022 | BJ |
| 99 | Endringer | 19.08.2022 | BJ |
| 100 | Endringer | 26.08.2022 | BJ |
| 101 | Endringer | 02.09.2022 | BJ |
| 102 | Endringer | 09.09.2022 | BJ |
| 103 | Endringer | 16.09.2022 | BJ |
| 104 | Endringer | 23.09.2022 | BJ |
| 105 | Endringer | 30.09.2022 | BJ |
| 106 | Endringer | 07.10.2022 | BJ |
| 107 | Endringer | 14.10.2022 | BJ |
| 108 | Endringer | 21.10.2022 | BJ |
| 109 | Endringer | 28.10.2022 | BJ |
| 110 | Endringer | 04.11.2022 | BJ |
| 111 | Endringer | 11.11.2022 | BJ |
| 112 | Endringer | 18.11.2022 | BJ |
| 113 | Endringer | 25.11.2022 | BJ |
| 114 | Endringer | 02.12.2022 | BJ |
| 115 | Endringer | 09.12.2022 | BJ |
| 116 | Endringer | 16.12.2022 | BJ |
| 117 | Endringer | 23.12.2022 | BJ |
| 118 | Endringer | 30.12.2022 | BJ |
| 119 | Endringer | 06.01.2023 | BJ |
| 120 | Endringer | 13.01.2023 | BJ |
| 121 | Endringer | 20.01.2023 | BJ |
| 122 | Endringer | 27.01.2023 | BJ |
| 123 | Endringer | 03.02.2023 | BJ |
| 124 | Endringer | 10.02.2023 | BJ |
| 125 | Endringer | 17.02.2023 | BJ |
| 126 | Endringer | 24.02.2023 | BJ |
| 127 | Endringer | 03.03.2023 | BJ |
| 128 | Endringer | 10.03.2023 | BJ |
| 129 | Endringer | 17.03.2023 | BJ |
| 130 | Endringer | 24.03.2023 | BJ |
| 131 | Endringer | 31.03.2023 | BJ |
| 132 | Endringer | 07.04.2023 | BJ |
| 133 | Endringer | 14.04.2023 | BJ |
| 134 | Endringer | 21.04.2023 | BJ |
| 135 | Endringer | 28.04.2023 | BJ |
| 136 | Endringer | 05.05.2023 | BJ |
| 137 | Endringer | 12.05.2023 | BJ |
| 138 | Endringer | 19.05.2023 | BJ |
| 139 | Endringer | 26.05.2023 | BJ |
| 140 | Endringer | 02.06.2023 | BJ |
| 141 | Endringer | 09.06.2023 | BJ |
| 142 | Endringer | 16.06.2023 | BJ |
| 143 | Endringer | 23.06.2023 | BJ |
| 144 | Endringer | 30.06.2023 | BJ |
| 145 | Endringer | 07.07.2023 | BJ |
| 146 | Endringer | 14.07.2023 | BJ |
| 147 | Endringer | 21.07.2023 | BJ |
| 148 | Endringer | 28.07.2023 | BJ |
| 149 | Endringer | 04.08.2023 | BJ |
| 150 | Endringer | 11.08.2023 | BJ |
| 151 | Endringer | 18.08.2023 | BJ |
| 152 | Endringer | 25.08.2023 | BJ |
| 153 | Endringer | 01.09.2023 | BJ |
| 154 | Endringer | 08.09.2023 | BJ |
| 155 | Endringer | 15.09.2023 | BJ |
| 156 | Endringer | 22.09.2023 | BJ |
| 157 | Endringer | 29.09.2023 | BJ |
| 158 | Endringer | 06.10.2023 | BJ |
| 159 | Endringer | 13.10.2023 | BJ |
| 160 | Endringer | 20.10.2023 | BJ |
| 161 | Endringer | 27.10.2023 | BJ |
| 162 | Endringer | 03.11.2023 | BJ |
| 163 | Endringer | 10.11.2023 | BJ |
| 164 | Endringer | 17.11.2023 | BJ |
| 165 | Endringer | 24.11.2023 | BJ |
| 166 | Endringer | 01.12.2023 | BJ |
| 167 | Endringer | 08.12.2023 | BJ |
| 168 | Endringer | 15.12.2023 | BJ |
| 169 | Endringer | 22.12.2023 | BJ |
| 170 | Endringer | 29.12.2023 | BJ |
| 171 | Endringer | 05.01.2024 | BJ |
| 172 | Endringer | 12.01.2024 | BJ |
| 173 | Endringer | 19.01.2024 | BJ |
| 174 | Endringer | 26.01.2024 | BJ |
| 175 | Endringer | 02.02.2024 | BJ |
| 176 | Endringer | 09.02.2024 | BJ |
| 177 | Endringer | 16.02.2024 | BJ |
| 178 | Endringer | 23.02.2024 | BJ |
| 179 | Endringer | 01.03.2024 | BJ |
| 180 | Endringer | 08.03.2024 | BJ |
| 181 | Endringer | 15.03.2024 | BJ |
| 182 | Endringer | 22.03.2024 | BJ |
| 183 | Endringer | 29.03.2024 | BJ |
| 184 | Endringer | 05.04.2024 | BJ |
| 185 | Endringer | 12.04.2024 | BJ |
| 186 | Endringer | 19.04.2024 | BJ |
| 187 | Endringer | 26.04.2024 | BJ |
| 188 | Endringer | 03.05.2024 | BJ |
| 189 | Endringer | 10.05.2024 | BJ |
| 190 | Endringer | 17.05.2024 | BJ |
| 191 | Endringer | 24.05.2024 | BJ |
| 192 | Endringer | 31.05.2024 | BJ |
| 193 | Endringer | 07.06.2024 | BJ |
| 194 | Endringer | 14.06.2024 | BJ |
| 195 | Endringer | 21.06.2024 | BJ |
| 196 | Endringer | 28.06.2024 | BJ |
| 197 | Endringer | 05.07.2024 | BJ |
| 198 | Endringer | 12.07.2024 | BJ |
| 199 | Endringer | 19.07.2024 | BJ |
| 200 | Endringer | 26.07.2024 | BJ |
| 201 | Endringer | 02.08.2024 | BJ |
| 202 | Endringer | 09.08.2024 | BJ |
| 203 | Endringer | 16.08.2024 | BJ |
| 204 | Endringer | 23.08.2024 | BJ |
| 205 | Endringer | 30.08.2024 | BJ |
| 206 | Endringer | 06.09.2024 | BJ |
| 207 | Endringer | 13.09.2024 | BJ |
| 208 | Endringer | 20.09.2024 | BJ |
| 209 | Endringer | 27.09.2024 | BJ |
| 210 | Endringer | 04.10.2024 | BJ |
| 211 | Endringer | 11.10.2024 | BJ |
| 212 | Endringer | 18.10.2024 | BJ |
| 213 | Endringer | 25.10.2024 | BJ |
| 214 | Endringer | 01.11.2024 | BJ |
| 215 | Endringer | 08.11.2024 | BJ |
| 216 | Endringer | 15.11.2024 | BJ |
| 217 | Endringer | 22.11.2024 | BJ |
| 218 | Endringer | 29.11.2024 | BJ |
| 219 | Endringer | 06.12.2024 | BJ |
| 220 | Endringer | 13.12.2024 | BJ |
| 221 | Endringer | 20.12.2024 | BJ |
| 222 | Endringer | 27.12.2024 | BJ |
| 223 | Endringer | 03.01.2025 | BJ |
| 224 | Endringer | 10.01.2025 | BJ |
| 225 | Endringer | 17.01.2025 | BJ |
| 226 | Endringer | 24.01.2025 | BJ |
| 227 | Endringer | 31.01.2025 | BJ |
| 228 | Endringer | 07.02.2025 | BJ |
| 229 | Endringer | 14.02.2025 | BJ |
| 230 | Endringer | 21.02.2025 | BJ |
| 231 | Endringer | 28.02.2025 | BJ |
| 232 | Endringer | 07.03.2025 | BJ |
| 233 | Endringer | 14.03.2025 | BJ |
| 234 | Endringer | 21.03.2025 | BJ |
| 235 | Endringer | 28.03.2025 | BJ |
| 236 | Endringer | 04.04.2025 | BJ |
| 237 | Endringer | 11.04.2025 | BJ |
| 238 | Endringer | 18.04.2025 | BJ |
| 239 | Endringer | 25.04.2025 | BJ |
| 240 | Endringer | 02.05.2025 | BJ |
| 241 | Endringer | 09.05.2025 | BJ |
| 242 | Endringer | 16.05.2025 | BJ |
| 243 | Endringer | 23.05.2025 | BJ |
| 244 | Endringer | 30.05.2025 | BJ |
| 245 | Endringer | 06.06.2025 | BJ |
| 246 | Endringer | 13.06.2025 | BJ |
| 247 | Endringer | 20.06.2025 | BJ |
| 248 | Endringer | 27.06.2025 | BJ |
| 249 | Endringer | 04.07.2025 | BJ |
| 250 | Endringer | 11.07.2025 | BJ |
| 251 | Endringer | 18.07.2025 | BJ |
| 252 | Endringer | 25.07.2025 | BJ |
| 253 | Endringer | 01.08.2025 | BJ |
| 254 | Endringer | 08.08.2025 | BJ |
| 255 | Endringer | 15.08.2025 | BJ |
| 256 | Endringer | 22.08.2025 | BJ |
| 257 | Endringer | 29.08.2025 | BJ |
| 258 | Endringer | 05.09.2025 | BJ |
| 259 | Endringer | 12.09.2025 | BJ |
| 260 | Endringer | 19.09.2025 | BJ |
| 261 | Endringer | 26.09.2025 | BJ |
| 262 | Endringer | 03.10.2025 | BJ |
| 263 | Endringer | 10.10.2025 | BJ |
| 264 | Endringer | 17.10.2025 | BJ |
| 265 | Endringer | 24.10.2025 | BJ |
| 266 | Endringer | 31.10.2025 | BJ |
| 267 | Endringer | 07.11.2025 | BJ |
| 268 | Endringer | 14.11.2025 | BJ |
| 269 | Endringer | 21.11.2025 | BJ |
| 270 | Endringer | 28.11.2025 | BJ |
| 271 | Endringer | 05.12.2025 | BJ |
| 272 | Endringer | 12.12.2025 | BJ |
| 273 | Endringer | 19.12.2025 | BJ |
| 274 | Endringer | 26.12.2025 | BJ |
| 275 | Endringer | 02.01.2026 | BJ |
| 276 | Endringer | 09.01.2026 | BJ |
| 277 | Endringer | 16.01.2026 | BJ |
| 278 | Endringer | 23.01.2026 | BJ |
| 279 | Endringer | 30.01.2026 | BJ |
| 280 | Endringer | 06.02.2026 | BJ |
| 281 | Endringer | 13.02.2026 | BJ |
| 282 | Endringer | 20.02.2026 | BJ |
| 283 | Endringer | 27.02.2026 | BJ |
| 284 | Endringer | 06.03.2026 | BJ |
| 285 | Endringer | 13.03.2026 | BJ |
| 286 | Endringer | 20.03.2026 | BJ |
| 287 | Endringer | 27.03.2026 | BJ |
| 288 | Endringer | 03.04.2026 | BJ |
| 289 | Endringer | 10.04.2026 | BJ |
| 290 | Endringer | 17.04.2026 | BJ |
| 291 | Endringer | 24.04.2026 | BJ |
| 292 | Endringer | 01.05.2026 | BJ |
| 293 | Endringer | 08.05.2026 | BJ |
| 294 | Endringer | 15.05.2026 | BJ |
| 295 | Endringer | 22.05.2026 | BJ |
| 296 | Endringer | 29.05.2026 | BJ |
| 297 | Endringer | 05.06.2026 | BJ |
| 298 | Endringer | 12.06.2026 | BJ |
| 299 | Endringer | 19.06.2026 | BJ |
| 300 | Endringer | 26.06.2026 | BJ |
| 301 | Endringer | 03.07.2026 | BJ |
| 302 | Endringer | 10.07.2026 | BJ |
| 303 | Endringer | 17.07.2026 | BJ |
| 304 | Endringer | 24.07.2026 | BJ |
| 305 | Endringer | 31.07.2026 | BJ |
| 306 | Endringer | 07.08.2026 | BJ |
| 307 | Endringer | 14.08.2026 | BJ |
| 308 | Endringer | 21.08.2026 | BJ |
| 309 | Endringer | 28.08.2026 | BJ |
| 310 | Endringer | 04.09.2026 | BJ |
| 311 | Endringer | 11.09.2026 | BJ |
| 312 | Endringer | 18.09.2026 | BJ |
| 313 | Endringer | 25.09.2026 | BJ |
| 314 | Endringer | 02.10.2026 | BJ |
| 315 | Endringer | 09.10.2026 | BJ |
| 316 | Endringer | 16.10.2026 | BJ |
| 317 | Endringer | 23.10.2026 | BJ |
| 318 | Endringer | 30.10.2026 | BJ |
| 319 | Endringer | 06.11.2026 | BJ |
| 320 | Endringer | 13.11.2026 | BJ |
| 321 | Endringer | 20.11.2026 | BJ |
| 322 | Endringer | 27.11.2026 | BJ |
| 323 | Endringer | 04.12.2026 | BJ |
| 324 | Endringer | 11.12.2026 | BJ |
| 325 | Endringer | 18.12.2026 | BJ |
| 326 | Endringer | 25.12.2026 | BJ |
| 327 | Endringer | 01.01.2027 | BJ |
| 328 | Endringer | 08.01.2027 | BJ |
| 329 | Endringer | 15.01.2027 | BJ |
| 330 | Endringer | 22.01.2027 | BJ |
| 331 | Endringer | 29.01.2027 | BJ |
| 332 | Endringer | 05.02.2027 | BJ |
| 333 | Endringer | 12.02.2027 | BJ |
| 334 | Endringer | 19.02.2027 | BJ |
| 335 | Endringer | 26.02.2027 | BJ |
| 336 | Endringer | 05.03.2027 | BJ |
| 337 | Endringer | 12.03.2027 | BJ |
| 338 | Endringer | 19.03.2027 | BJ |
| 339 | Endringer | 26.03.2027 | BJ |
| 340 | Endringer | 02.04.2027 | BJ |
| 341 | Endringer | 09.04.2027 | BJ |
| 342 | Endringer | 16.04.2027 | BJ |
| 343 | Endringer | 23.04.2027 | BJ |
| 344 | Endringer | 30.04.2027 | BJ |
| 345 | Endringer | 07.05.2027 | BJ |
| 346 | Endringer | 14.05.2027 | BJ |
| 347 | Endringer | 21.05.2027 | BJ |
| 348 | Endringer | 28.05.2027 | BJ |
| 349 | Endringer | 04.06.2027 | BJ |
| 350 | Endringer | 11.06.2027 | BJ |
| 351 | Endringer | 18.06.2027 | BJ |
| 352 | Endringer | 25.06.2027 | BJ |
| 353 | Endringer | 02.07.2027 | BJ |
| 354 | Endringer | 09.07.2027 | BJ |
| 355 | Endringer | 16.07.2027 | BJ |
| 356 | Endringer | 23.07.2027 | BJ |
| 357 | Endringer | 30.07.2027 | BJ |
| 358 | Endringer | 06.08.2027 | BJ |
| 359 | Endringer | 13.08.2027 | BJ |
| 360 | Endringer | 20.08.2027 | BJ |
| 361 | Endringer | 27.08.2027 | BJ |
| 362 | Endringer | 03.09.2027 | BJ |
| 363 | Endringer | 10.09.2027 | BJ |
| 364 | Endringer | 17.09.2027 | BJ |
| 365 | Endringer | 24.09.2027 | BJ |
| 366 | Endringer | 01.10.2027 | BJ |
| 367 | Endringer | 08.10.2027 | BJ |
| 368 | Endringer | 15.10.2027 | BJ |
| 369 | Endringer | 22.10.2027 | BJ |
| 370 | Endringer | 29.10.2027 | BJ |
| 371 | Endringer | 05.11.2027 | BJ |
| 372 | Endringer | 12.11.2027 | BJ |
| 373 | Endringer | 19.11.2027 | BJ |
| 374 | Endringer | 26.11.2027 | BJ |
| 375 | Endringer | 03.12.2027 | BJ |
| 376 | Endringer | 10.12.2027 | BJ |
| 377 | Endringer | 17.12.2027 | BJ |
| 378 | Endringer | 24.12.2027 | BJ |
| 379 | Endringer | 31.12.2027 | BJ |
| 380 | Endringer | 07.01.2028 | BJ |
| 381 | Endringer | 14.01.2028 | BJ |
| 382 | Endringer | 21.01.2028 | BJ |
| 383 | Endringer | 28.01.2028 | BJ |
| 384 | Endringer | 04.02.2028 | BJ |
| 385 | Endringer | 11.02.2028 | BJ |
| 386 | Endringer | 18.02.2028 | BJ |
| 387 | Endringer | 25.02.2028 | BJ |
| 388 | Endringer | 04.03.2028 | BJ |
| 389 | Endringer | 11.03.2028 | BJ |
| 390 | Endringer | 18.03.2028 | BJ |
| 391 | Endringer | 25.03.2028 | BJ |
| 392 | Endringer | 01.04.2028 | BJ |
| 393 | Endringer | 08.04.2028 | BJ |
| 394 | Endringer | 15.04.2028 | BJ |
| 395 | Endringer | 22.04.2028 | BJ |
| 396 | Endringer | 29.04.2028 | BJ |
| 397 | Endringer | 06.05.2028 | BJ |
| 398 | Endringer | 13.05.2028 | BJ |
| 399 | Endringer | 20.05.2028 | BJ |
| 400 | Endringer | 27.05.2028 | BJ |
| 401 | Endringer | 03.06.2028 | BJ |
| 402 | Endringer | 10.06.2028 | BJ |
| 403 | Endringer | 17.06.2028 | BJ |
| 404 | Endringer | 24.06.2028 | BJ |
| 405 | Endringer | 01.07.2028 | BJ |
| 406 | Endringer | 08.07.2028 | BJ |
| 407 | Endringer | 15.07.2028 | BJ |
| 408 | Endringer | 22.07.2028 | BJ |
| 409 | Endringer | 29.07.2028 | BJ |
| 410 | Endringer | 05.08.2028 | BJ |
| 411 | Endringer | 12.08.2028 | BJ |
| 412 | Endringer | 19.08.2028 | BJ |
| 413 | Endringer | 26.08.2028 | BJ |
| 414 | Endringer | 02.09.2028 | BJ |
| 415 | Endringer | 09.09.2028 | BJ |
| 416 | Endringer | 16.09.2028 | BJ |
| 417 | Endringer | 23.09.2028 | BJ |
| 418 | Endringer | 30.09.2028 | BJ |
| 419 | Endringer | 07.10.2028 | BJ |
| 420 | Endringer | 14.10.2028 | BJ |
| 421 | Endringer | 21.10.2028 | BJ |
| 422 | Endringer | 28.10.2028 | BJ |
| 423 | Endringer | 04.11.2028 | BJ |
| 424 | Endringer | 11.11.2028 | BJ |
| 425 | Endringer | 18.11.2028 | BJ |
| 426 | Endringer | 25.11.2028 | BJ |
| 427 | Endringer | 02.12.2028 | BJ |
| 428 | Endringer | 09.12.2028 | BJ |
| 429 | Endringer | 16.12.2028 | BJ |
| 430 | Endringer | 23.12.2028 | BJ |
| 431 | Endringer | 30.12.2028 | BJ |
| 432 | Endringer | 06.01.2029 | BJ |
| 433 | Endringer | 13.01.2029 | BJ |
| 434 | Endringer | 20.01.2029 | BJ |
| 435 | Endringer | 27.01.2029 | BJ |
| 436 | Endringer | 03.02.2029 | BJ |
| 437 | Endringer | 10.02.2029 | BJ |
| 438 | Endringer | 17.02.2029 | BJ |
| 439 | Endringer | 24.02.2029 | BJ |
| 440 | Endringer | 03.03.2029 | BJ |
| 441 | Endringer | 10.03.2029 | BJ |
| 442 | Endringer | 17.03.2029 | BJ |
| 443 | Endringer | 24.03.2029 | BJ |
| 444 | Endringer | 31.03.2029 | BJ |
| 445 | Endringer | 07.04.2029 | BJ |
| 446 | Endringer | 14.04.2029 | BJ |
| 447 | Endringer | 21.04.2029 | BJ |
| 448 | Endringer | 28.04.2029 | BJ |
| 449 | Endringer | 05.05.2029 | BJ |
| 450 | Endringer | 12.05.2029 | BJ |
| 451 | Endringer | 19.05.2029 | BJ |
| 452 | Endringer | 26.05.2029 | BJ |
| 453 | Endringer | 02.06.2029 | BJ |
| 454 | Endringer | 09.06.2029 | BJ |
| 455 | Endringer | 16.06.2029 | BJ |
| 456 | Endringer | 23.06.2029 | BJ |
| 457 | Endringer | 30.06.2029 | BJ |
| 458 | Endringer | 07.07.2029 | BJ |
| 459 | Endringer | 14.07.2029 | BJ |
| 460 | Endringer | 21.07.2029 | BJ |
| 461 | Endringer | 28.07.2029 | BJ |
| 462 | Endringer | 04.08.2029 | BJ |
| 463 | Endringer | 11.08.2029 | BJ |
| 464 | Endringer | 18.08.2029 | BJ |
| 465 | Endringer | 25.08.2029 | BJ |
| 466 | Endringer | 01.09.2029 | BJ |
| 467 | Endringer | 08.09.2029 | BJ |
| 468 | Endringer | 15.09.2029 | BJ |
| 469 | Endringer | 22.09.2029 | BJ |
| 470 | Endringer | 29.09.2029 | BJ |
| 471 | Endringer | 06.10.2029 | BJ |
| 472 | Endringer | 13.10.2029 | BJ |
| 473 | Endringer | 20.10.2029 | BJ |
| 474 | Endringer | 27.10.2029 | BJ |
| 475 | Endringer | 03.11.2029 | BJ |
| 476 | Endringer | 10.11.2029 | BJ |
| 477 | Endringer | 17.11.2029 | BJ |
| 478 | Endringer | 24.11.2029 | BJ |
| 479 | Endringer | 01.12.2029 | BJ |
| 480 | Endringer | 08.12.2029 | BJ |
| 481 | Endringer | 15.12.2029 | BJ |
| 482 | Endringer | 22.12.2029 | BJ |
| 483 | Endringer | 29.12.2029 | BJ |
| 484 | Endringer | 05.01.2030 | BJ |
| 485 | Endringer | 12.01.2030 | BJ |
| 486 | Endringer | 19.01.2030 | BJ |
| 487 | Endringer | 26.01.2030 | BJ |
| 488 | Endringer | 02.02.2030 | BJ |
| 489 | Endringer | 09.02.2030 | BJ |
| 490 | Endringer | 16.02.2030 | BJ |
| 491 | Endringer | 23.02.2030 | BJ |
| 492 | Endringer | 01.03.2030 | BJ |
| 493 | Endringer | 08.03.2030 | BJ |
| 494 | Endringer | 15.03.2030 | BJ |
| 495 | Endringer | 22.03.2030 | BJ |
| 496 | Endringer | 29.03.2030 | BJ |
| 497 | Endringer | 05.04.2030 | BJ |
| 498 | Endringer | 12.04.2030 | BJ |
| 499 | Endringer | 19.04.2030 | BJ |
| 500 | Endringer | 26.04.2030 | BJ |
| 501 | Endringer | 03.05.2030 | BJ |
| 502 | Endringer | 10.05.2030 | BJ |
| 503 | Endringer | 17.05.2030 | BJ |
| 504 | Endringer | 24.05.2030 | BJ |
| 505 | Endringer | 31.05.2030 | BJ |
| 506 | Endringer | 07.06.2030 | BJ |
| 507 | Endringer | 14.06.2030 | BJ |
| 508 | Endringer | 21.06.2030 | BJ |
| 509 | Endringer | 28.06.2030 | BJ |
| 510 | Endringer | 05.07.2030 | BJ |
| 511 | Endringer | 12.07.2030 | BJ |
| 512 | Endringer | 19.07.2030 | BJ |
| 513 | Endringer | 26.07.2030 | BJ |
| 514 | Endringer | 02.08.2030 | BJ |
| 515 | Endringer | 09.08.2030 | BJ |
| 516 | Endringer | 16.08.2030 | BJ |
| 517 | Endringer | 23.08.2030 | BJ |
| 518 | Endringer | 30.08.2030 | BJ |
| 519 | Endringer | 06.09.2030 | BJ |
| 520 | Endringer | 13.09.2030 | BJ |
| 521 | Endringer | 20.09.2030 | BJ |
| 522 | Endringer | 27.09.2030 | BJ |
| 523 | Endringer | 04.10.2030 | BJ |
| 524 | Endringer | 11.10.2030 | BJ |
| 525 | Endringer | 18.10.2030 | BJ |
| 526 | Endringer | 25.10.2030 | BJ |
| 527 | Endringer | 01.11.2030 | BJ |
| 528 | Endringer | 08.11.2030 | BJ |
| 529 | Endringer | 15.11.2030 | BJ |
| 530 | Endringer | 22.11.2030 | BJ |
| 531 | Endringer | 29.11.2030 | BJ |
| 532 | Endringer | 06.12.2030 | BJ |
| 533 | Endringer | 13.12.2030 | BJ |
| 534 | Endringer | 20.12.2030 | BJ |
| 535 | Endringer | 27.12.2030 | BJ |
| 536 | Endringer | 03.01.2031 | BJ |
| 537 | Endringer | 10.01.2031 | BJ |
| 538 | Endringer | 17.01.2031 | BJ |
| 539 | Endringer | 24.01.2031 | BJ |
| 540 | Endringer | 31.01.2031 | BJ |
| 541 | Endringer | 07.02.2031 | BJ |
| 542 | Endringer | 14.02.2031 | BJ |
| 543 | Endringer | 21.02.2031 | BJ |
| 544 | Endringer | 28.02.2031 | BJ |
| 545 | Endringer | 07.03.2031 | BJ |
| 546 | Endringer | 14.03.2031 | BJ |
| 547 | Endringer | 21.03.2031 | BJ |
| 548 | Endringer | 28.03.2031 | BJ |
| 549 | Endringer | 04.04.2031 | BJ |
| 550 | Endringer | 11.04.2031 | BJ |
| 551 | Endringer | 18.04.2031 | BJ |
| 552 | Endringer | 25.04.2031 | BJ |
| 553 | Endringer | 02.05.2031 | BJ |
| 554 | Endringer | 09.05.2031 | BJ |
| 555 | Endringer | 16.05.2031 | BJ |
| 556 | Endringer | 23.05.2031 | BJ |
| 557 | Endringer | 30.05.2031 | BJ |
| 558 | Endringer | 06.06.2031 | BJ |
| 559 | Endringer | 13.06.2031 | BJ |
| 560 | Endringer | 20.06.2031 | BJ |
| 561 | Endringer | 27.06.2031 | BJ |
| 562 | Endringer | 04.07.2031 | BJ |
| 563 | Endringer | 11.07.2031 | BJ |
| 564 | Endringer | 18.07.2031 | BJ |
| 565 | Endringer | 25.07.2031 | BJ |
| 566 | Endringer | 01.08.2031 | BJ |
| 567 | Endringer | 08.08.2031 | BJ |
| 568 | Endringer | 15.08.2031 | BJ |
| 569 | Endringer | 22.08.2031 | BJ |
| 570 | Endringer | 29.08.2031 | BJ |
| 571 | Endringer | 05.09.2031 | BJ |
| 572 | Endringer | 12.09.2031 | BJ |
| 573 | Endringer | 19.09.2031 | BJ |
| 574 | Endringer | 26.09.2031 | BJ |
| 575 | Endringer | 03.10.2031 | BJ |
| 576 | Endringer | 10.10.2031 | BJ |
| 577 | Endringer | 17.10.2031 | BJ |
| 578 | Endringer | 24.10.2031 | BJ |
| 579 | Endringer | 31.10.2031 | BJ |
| 580 | Endringer | 07.11.2031 | BJ |
| 581 | Endringer | 14.11.2031 | BJ |
| 582 | Endringer | 21.11.2031 | BJ |
| 583 | Endringer | 28.11.2031 | BJ |
| 584 | Endringer | 05.12.2031 | BJ |
| 585 | Endringer | 12.12.2031 | BJ |
| 586 | Endringer | 19.12.2031 | BJ |
| 587 | Endringer | 26.12.2031 | BJ |
| 588 | Endringer | 02.01.2032 | BJ |
| 589 | Endringer | 09.01.2032 | BJ |
| 590 | Endringer | 16.01.2032 | BJ |
| 591 | Endringer | 23.01.2032 | BJ |
| 592 | Endringer | 30.01.2032 | BJ |
| 593 | Endringer | 06.02.2032 | BJ |
| 594 | Endringer | 13.02.2032 | BJ |
| 595 | Endringer | 20.02.2032 | BJ |
| 596 | Endringer | 27.02.2032 | BJ |
| 597 | Endringer | 05.03.2032 | BJ |
| 598 | Endringer | 12.03.2032 | BJ |
| 599 | Endringer | 19.03.2032 | BJ |
| 600 | Endringer | 26.03.2032 | BJ |
| 601 | Endringer | 02.04.2032 | BJ |
| 602 | Endringer | 09.04.2032 | BJ |
| 603 | Endringer | 16.04.2032 | BJ |
| 604 | Endringer | 23.04.2032 | BJ |
| 605 | Endringer | 30.04.2032 | BJ |
| 606 | Endringer | 07.05.2032 | BJ |
| 607 | Endringer | 14.05.2032 | BJ |
| 608 | Endringer | 21.05.2032 | BJ |
| 609 | Endringer | 28.05.2032 | BJ |
| 610 | Endringer | 04.06.2032 | BJ |
| 611 | Endringer | 11.06.2032 | BJ |
| 612 | Endringer | 18.06.2032 | BJ |
| 613 | Endringer | 25.06.2032 | BJ |
| 614 | Endringer | 02.07.2032 | BJ |
| 615 | Endringer | 09.07.2032 | BJ |
| 616 | Endringer | 16.07.2032 | BJ |
| 617 | Endringer | 23.07.2032 | BJ |
| 618 | Endringer | 30.07.2032 | BJ |
| 619 | Endringer | 06.08.2032 | BJ |
| 620 | Endringer | 13.08.2032 | BJ |
| 621 | Endringer | 20.08.2032 | BJ |
| 622 | Endringer | 27.08.2032 | BJ |
| 623 | Endringer | 03.09.2032 | BJ |
| 624 | Endringer | 10.09.2032 | BJ |
| 625 | Endringer | 17.09.2032 | BJ |
| 626 | Endringer | 24.09.2032 | BJ |
| 627 | Endringer | 01.10.2032 | BJ |
| 628 | Endringer | 08.10.2032 | BJ |
| 629 | Endringer | 15.10.2032 | BJ |
| 630 |




FASE:
RAMMESØKNAD

**HUS J**

VEDLEGG E 14

| | |
|---|---|
| | TEGNET |
| | ARKITEKTUR |
| | ANSVARLIG |
| | FAGANSVARLIG |
| | GODKJENT |
| | DATO |

| | | |
|---|---|---|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |
| 6 | | |
| 7 | | |
| 8 | | |
| 9 | | |
| 10 | | |
| 11 | | |
| 12 | | |
| 13 | | |
| 14 | | |
| 15 | | |
| 16 | | |
| 17 | | |
| 18 | | |
| 19 | | |
| 20 | | |
| 21 | | |
| 22 | | |
| 23 | | |
| 24 | | |
| 25 | | |
| 26 | | |
| 27 | | |
| 28 | | |
| 29 | | |
| 30 | | |
| 31 | | |
| 32 | | |
| 33 | | |
| 34 | | |
| 35 | | |
| 36 | | |
| 37 | | |
| 38 | | |
| 39 | | |
| 40 | | |
| 41 | | |
| 42 | | |
| 43 | | |
| 44 | | |
| 45 | | |
| 46 | | |
| 47 | | |
| 48 | | |
| 49 | | |
| 50 | | |
| 51 | | |
| 52 | | |
| 53 | | |
| 54 | | |
| 55 | | |
| 56 | | |
| 57 | | |
| 58 | | |
| 59 | | |
| 60 | | |
| 61 | | |
| 62 | | |
| 63 | | |
| 64 | | |
| 65 | | |
| 66 | | |
| 67 | | |
| 68 | | |
| 69 | | |
| 70 | | |
| 71 | | |
| 72 | | |
| 73 | | |
| 74 | | |
| 75 | | |
| 76 | | |
| 77 | | |
| 78 | | |
| 79 | | |
| 80 | | |
| 81 | | |
| 82 | | |
| 83 | | |
| 84 | | |
| 85 | | |
| 86 | | |
| 87 | | |
| 88 | | |
| 89 | | |
| 90 | | |
| 91 | | |
| 92 | | |
| 93 | | |
| 94 | | |
| 95 | | |
| 96 | | |
| 97 | | |
| 98 | | |
| 99 | | |
| 100 | | |

Prosjekt: NEDRE LYSAKERVEI 1
Kunde: SKANSKA
Adresse: NEDRE LYSAKERVEI 1, 1366 LYSAKER
Gnr: 7 Bnr: 1 Fnr: 1 Snr: 1

TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER
AS MNAL

FASADE SYD/VEST

| Målestokk | Format | Rev. | Rev. dato | Rev. sign. |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 | A3 | | | |

Tegningsnr.: A 320 | 0



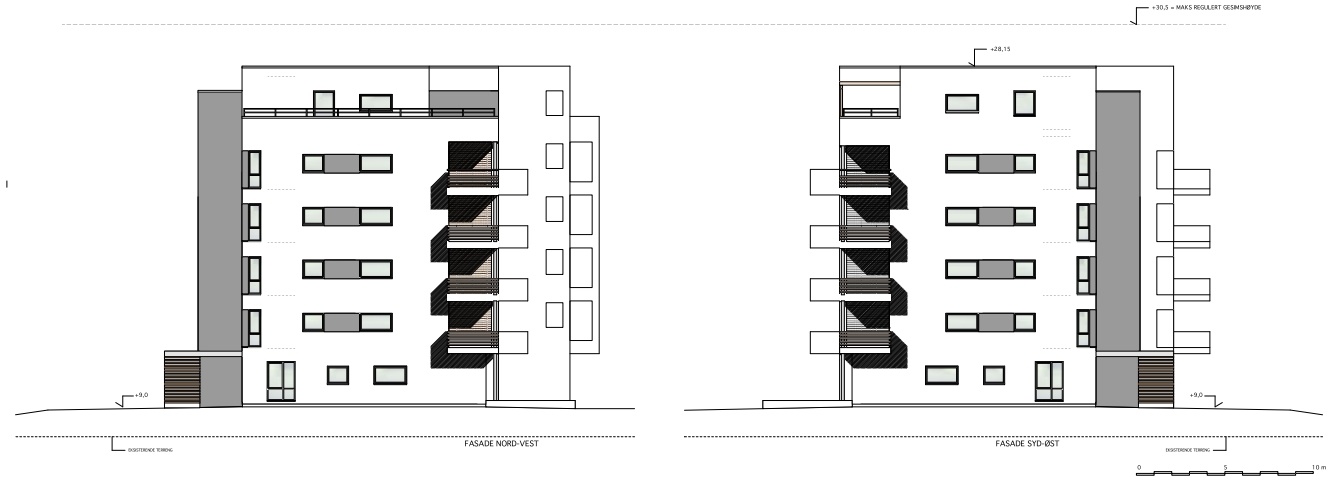

FASE:
RAMMESØKNAD

**HUS J**

VEDLEGG E 15

| | | |
|---|---|---|
| A | RAMMESØKNAD | 15.12.21 |
| B | | |
| C | | |
| D | | |
| E | | |
| F | | |
| G | | |
| H | | |
| I | | |
| J | | |
| K | | |
| L | | |
| M | | |
| N | | |
| O | | |
| P | | |
| Q | | |
| R | | |
| S | | |
| T | | |
| U | | |
| V | | |
| W | | |
| X | | |
| Y | | |
| Z | | |

Tegnforklaring: 15.12.21 Rådg
Tegnforklaring: 15.12.21 Rådg
Tegnforklaring: 15.12.21 Rådg

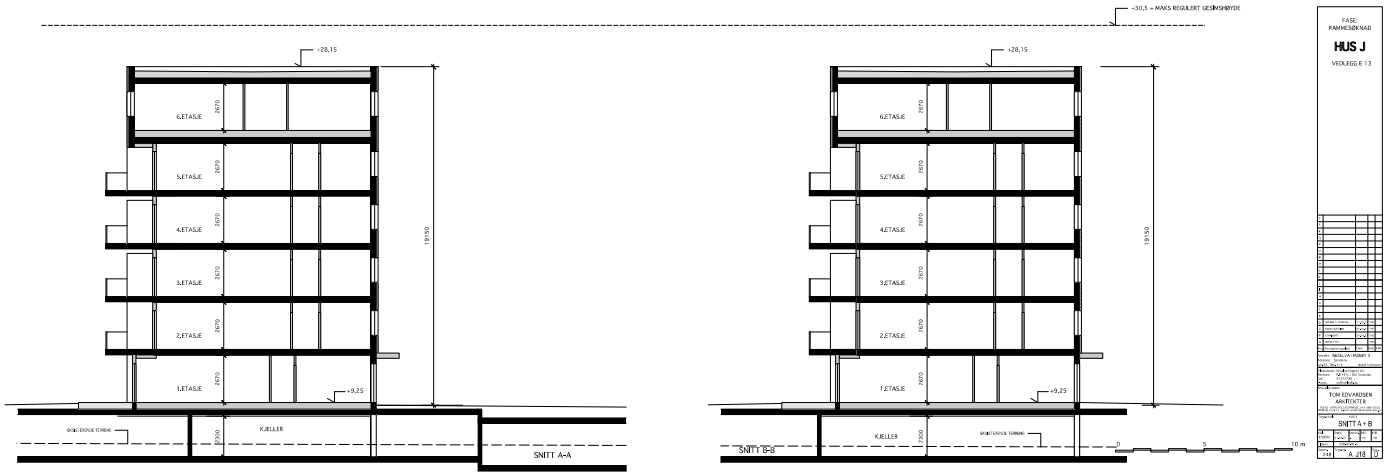



FASE:
RAMMESØKNAD

**HUS J**

VEDLEGG E 16

| | | |
|---|---|---|
| A | | |
| B | | |
| C | | |
| D | | |
| E | | |
| F | | |
| G | | |
| H | | |
| I | | |
| J | | |
| K | | |
| L | | |
| M | | |
| N | | |
| O | | |
| P | | |
| Q | | |
| R | | |
| S | | |
| T | | |
| U | | |
| V | | |
| W | | |
| X | | |
| Y | | |
| Z | | |
| Æ | | |
| Ø | | |
| Å | | |
| Tegnforklaring | | |
| Kotelinjer | | |
| Kotelinjer | | |
| Kotelinjer




FASE:
RAMMESØKNAD

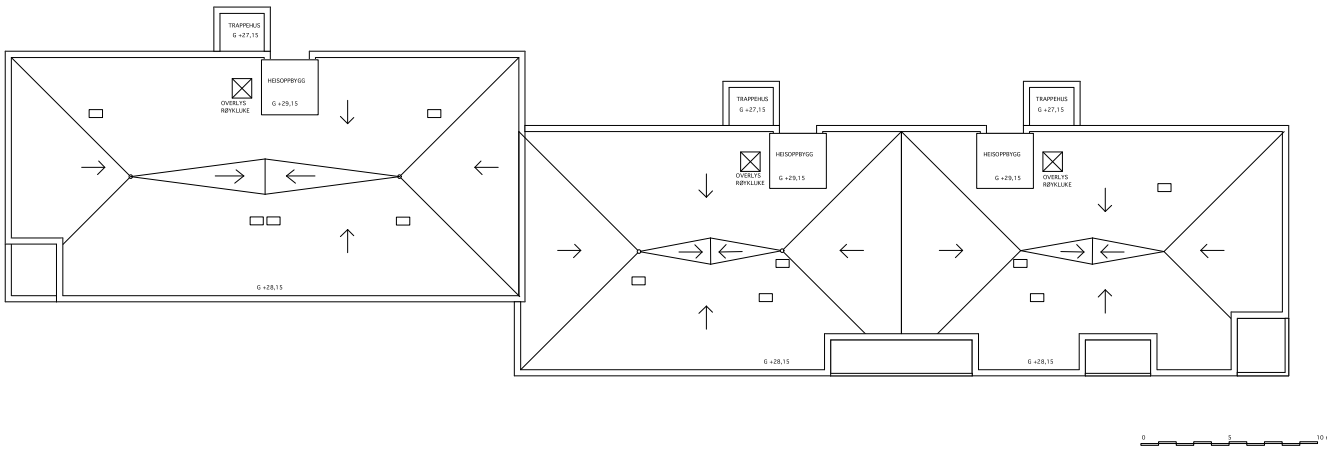
**HUS J**

VEDLEGG E 13

TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER

SNITT A + B

A J18 0




FASE:
RAMMESØKNAD

**HUS J**

VEDLEGG E 12

| | | | |
|---|---|---|---|
| K | | | |
| J | | | |
| I | | | |
| H | | | |
| G | | | |
| F | | | |
| E | | | |
| D | | | |
| C | | | |
| B | | | |
| A | | | |
| 01 | RAMMESØKNAD | 15.12.17 | KEH |
| 00 | UTKAST | 01.12.17 | KEH |
| Rev. | Revisjon gjelder | Dato | Sign. |

Prosjekt: NESSLVIA HAGEBY 3
Byggherre: NORWEGIAN PROPERTY ASA
Adresse: Ryfylkevegen 2B
4014 STAVANGER
Tlf.: 51 84 50 00
Org.nr.: 984 851 006
Utarbeidet av:
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER
Adresse: Jernbanetorget 4 A, 0154 OSLO
Tlf.: 22 42 00 80 Fax: 22 42 00 81
Prosjekt nr.: 1611

TAKPLAN

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Målestokk: | 1:100 | A1 | A3 | |
| Dato: | 15.12.17 | | | |
| Tegn.nr.: | A-317 | | | C |

Asker kommune
**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
**Telefon:** 66 70 00 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 32 | **Bruksnr.** | 295 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 2 |
| **Adresse** | Sandekra 31, 1396 BILLINGSTAD | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2020100 |
| **Navn** | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 4 335 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 4 335 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 4 335 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig<br>**Områdenavn** BS8 |

| | | |
|---|---|---|
| | **Delareal** | 337 $m^2$ |
| | **KPAngittHensyn** | Bevaring naturmiljø |
| | **KPHensynsonenavn** | H560_1 |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 02202011101 |
| **Navn** | Holmen - Slependen |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 29.01.2013 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | |
|---|---|---|
| **Id** | 02202014003 | |
| **Navn** | Vestre Billingstad | |
| **Plantype** | Områderegulering | |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan | |
| **Ikrafttredelse** | 31.01.2018 | |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15649/02202014003_Bestemmelser.pdf | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 2 471 $m^2$ |
| | **RPHensynsonenavn** | H310_2 |
| | **Faresone** | Ras- og skredfare |
| | **Delareal** | 1 147 $m^2$ |
| | **RPHensynsonenavn** | H310_1 |
| | **Faresone** | Ras- og skredfare |
| | **Delareal** | 2 378 $m^2$ |
| | **Formål** | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse |
| | **Feltnavn** | D6 |
| | **Delareal** | 3 880 $m^2$ |
| | **Bestemmelsesområde** | utforming |
| | **Delareal** | 2 454 $m^2$ |
| | **RPHensynsonenavn** | H320_ |
| | **Faresone** | Flomfare |

**Delareal** 1 956 $m^2$
**Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
**Feltnavn** D4

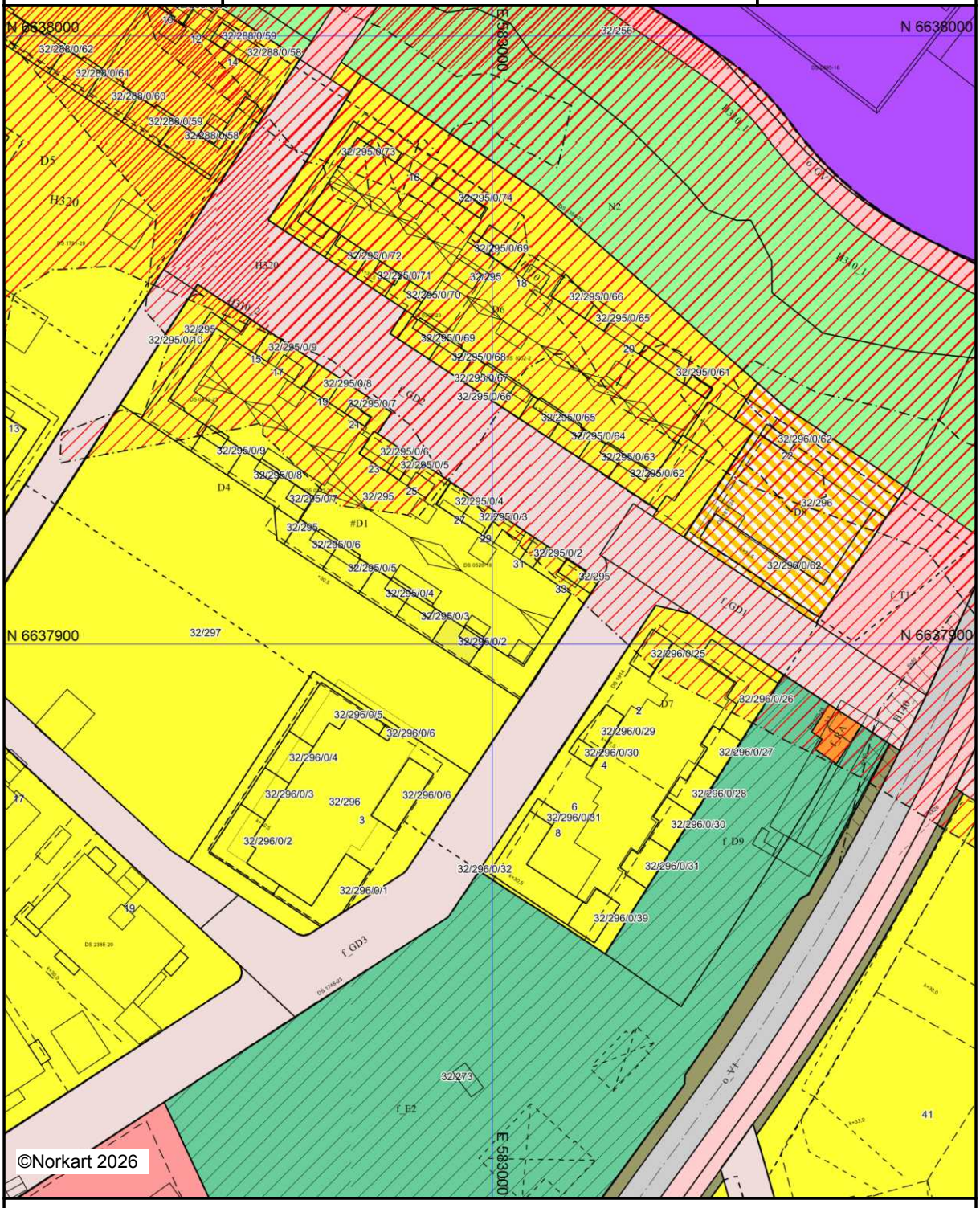
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 32/295/0/2
Adresse: Sandekra 31
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for industri/lager

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Turveg
- Park
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Bestemmelseområde

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

**0220 2014003**
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 30. januar 2018 i medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 12.02.2018
For rådmannen

Marte H. Lie

# BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR VESTRE BILLINGSTAD, ASKER KOMMUNE

Gnr. 32 bnr. 104 med flere

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

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

**Innholdsfortegnelse**

§ 1 Planens hensikt ..... 1
§ 2 Formål og hensynssoner ..... 2
§ 3 Delområder og feltinndeling ..... 2
§ 4 Rekkefølgebestemmelser ..... 3
§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav ..... 5
§ 6 Fellesbestemmelser ..... 8
§ 7 Bebyggelse og anlegg ..... 13
§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ..... 18
§ 9 Grønnstruktur ..... 21
§ 10 Hensynssoner ..... 21

## § 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for transformasjon av et eldre industriområde til et attraktivt boligområde. Det skal være høy utnyttelse i planområdet i tråd med regionale føringer om tettere byutvikling langs høyfrekvente kollektivtraséer i bybåndet.

Det skal legges til rette for bærekraftig mobilitet, med blant annet tilrettelegging for redusert transportbehov, minst mulig intern biltrafikk, god kobling mot kollektivtransport, høy kvalitet på gang- og sykkelanlegg og bildeling.

Det skal sikres gode bokvaliteter, bebyggelse med mangfoldig arkitektonisk uttrykk og felles uteoppholdsområder med høy kvalitet. Det skal legges til rette for et opplevelsesrikt nærmiljø i to gjennomgående strøksakser, som knytter sammen viktige torg og lekeplasser og som skal fungere både som ferdselsårer og oppholdssted. Artsmangfold og naturkvaliteter langs Neselva og på de grønne kollene skal ivaretas. Krysningspunkt og bussholdeplass langs Billingstadsletta skal utformes bymessig og bidra til at Billingstadsletta barriereeffekt reduseres.

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

## § 2 Formål og hensynssoner

Området reguleres til:

**2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl §12.5 nr. 1)**
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)
- Barnehage (1161)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Lekeplass (1610)

**2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)**
- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal (2016)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Holdeplass/plattform (2025
- Parkeringsplasser (2082)
- Blokkbebyggelse kombinert med gatetun (2900)
- Renovasjonsanlegg (1550)

**2.3 Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)**
- Grønnstruktur (3001)
- Naturområde - grønnstruktur (3020)
- Turveg (3031)
- Park (3050)

**2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

**2.5 Hensynssoner (pbl §12-6)**
- Hensyn landskap (550)
- Ras- og skredfare (310)
- Flomfare (320)
- Frisikt (140)
- Båndlegging for regulering etter PBL (710)

## § 3 Delområder og feltinndeling

Arealformål for bebyggelse og anlegg er inndelt i delområder: A, B, C, D, E og L.
Delområdene er videre inndelt i felt med avgrensning som vist på plankartet datert 13.09.2017:

| | |
|---|---|
| Felt A1-3 | Bolig |
| Felt B1-6, B9 | Bolig |
| Felt B7-B8 | Bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning |
| Felt C1-2 | Bolig |
| Felt D1-7 | Bolig |
| Felt D8 | Bolig, forretning og bevertning |
| Felt E1 | Barnehage |
| Felt L | Bolig, forretning, kontor og privat og offentlig tjenesteyting og bevertning |
| A4, B10-11, D9 og E2 | Uteoppholdsareal |
| Lek 1 og 2 | Lekeplass |

I tillegg viser plankartet feltbetegnelser for samferdselsanlegg, grønnstruktur, vassdrag og hensynssoner.

I vedlegg til bestemmelsene er det avgrenset tre delområder med krav om overordnet utomhusplan (Jfr. dokumentasjonskrav §5.3.8).

# § 4 Rekkefølgebestemmelser

### 4.1 Utbyggingsrekkefølge

Av hensyn til god bokvalitet, rasjonell anleggsdrift og trafikkavvikling skal utbyggingen skje i etapper, med start i vestre del. Faseplan datert 13.09.2017 er retningsgivende for videre utbyggingsrekkefølge.

### 4.2 Rekkefølgekrav som gjelder alle felt

Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret:

- Tinglysning av allmennhetens rett til å ferdes på tilliggende felles gatetun, torg, parker, gangveier mm. som skal være allment tilgjengelige iht. § 7, 8 og 9.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for boenheter skal følgende være sikret:

- Tilstrekkelig skolekapasitet i gang- og sykkelavstand.
- Tilstrekkelig barnehagekapasitet i gang- og sykkelavstand.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innen området skal tilstrekkelig kapasitet på avløpspumpestasjon være sikret.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boenheter skal følgende være ferdig opparbeidet:

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Rekkefølgekrav i delområde A

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

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

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

### 4.4 Rekkefølgekrav i delområde B

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

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

### 4.5 Rekkefølgekrav i delområde C

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

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

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

### 4.6 Rekkefølgekrav i delområde D

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

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

### 4.7 Rekkefølgekrav delområde L

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

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

### 4.8 Rekkefølgekrav delområde E

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

### 4.9 Midlertidige tiltak

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

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

Følgende forhold kan løses som midlertidige tiltak:

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

# § 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav

### 5.1 Rekkefølgebestemmelse vedrørende utredningskrav

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

### 5.2 Plankrav

Det stilles ikke krav til detaljreguleringsplaner innenfor planområdet.

### 5.3 Utrednings- og dokumentasjonskrav

5.3.1 Dokumentasjon av trafikkforhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.7 Utomhusplan

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

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

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

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

5.3.8 Overordnete utomhusplaner

Det kreves overordnet utomhusplan for:

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

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

5.3.9 Dokumentasjon av miljømål

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

5.3.10 Skjøtselsplan

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

5.3.11 Plan for anleggsperioden

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

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

5.3.12 Dokumentasjon parkering

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

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

5.3.13 Redegjørelse for trafikksikkerhet

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

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

Trafikksikkerhet skal vektlegges særskilt høyt ved krysningspunktene:

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

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

# § 6 Fellesbestemmelser

## 6.1 Allmenn ferdsel

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

## 6.2 Fellesområder

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

## 6.3 Anleggsperioden

6.3.1 Sikringstiltak

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

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

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

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

## 6.4 Utforming

### 6.4.1 Kvalitetsprogram

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

### 6.4.2 Universell utforming

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

### 6.4.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal per boenhet er:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.4.4 Privat uteplass

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

### 6.4.5 Beplantning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

uten inngrep i elva. Endelig plassering av broer kan justeres ved innsending av utomhusplan. Effektive gangforbindelser skal ivaretas.

6.4.12 Gjerde langs jordekant
Det skal etableres et gjerde mot dyrka mark vest for planområdet: langs A4 (kortside), A2, N5, A1, P1, GS7 og D1.

6.4.13 Renovasjonsanlegg
Avfallspunkter kan bestå av nedgravde beholdere.

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

## 6.5 Parkering

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

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Sykkelparkering skal etableres ved inngangspartier. | |
| **Buss-holdeplass** | | | Antall sykkelparkeringsplasser vurderes ved søknad om rammetillatelse. | Sykkelparkering med tak skal etableres på felt L i nær tilknytning bussholdeplass. |
| **Virksomhet** | **Enhet** | **Antall bilplasser** | **Antall sykkelplasser** | **Merknader** |
| **Forretning og bevertning** (sambruk) | 30 $m^2$ BRA | Maks: 1 | 5 P- plasser pr 100 m2, lokalisert i umiddelbar nærhet til hovedinngang. Kan inngå i sykkelparkering for torg, plasser og urbane parkarealer. | 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. |
| **Offentlig/ privat tjeneste-yting** (sambruk) | 50 $m^2$ BRA | Maks: 1 | Plass til sykler for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall fastsettes ved søknad om rammetillatelse. | |
| **Barnehage** | Per barn, inkl. ansatt-parkering | Maks: 0,2 | Plass til sykler for ansatte og besøkende etableres ved hovedinngang eller i eget sykkelrom med direkte adkomst fra vei. Antall fastsettes ved søknad om rammetillatelse. | |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 7 Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

7.1.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Leilighetsstørrelsene for blokkbebyggelse innenfor hvert delområde (A, B, C, D og L) skal fordeles på følgende måte:

- Minimum 20 % av leilighetene skal være 30-50 $m^2$
- Minimum 20 % av leilighetene skal være over 80 $m^2$.

- Minimum 10 % av leilighetene skal være over 80 $m^2$ med privat uteplass på bakkeplan, eller være over 100 m².

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

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

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

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

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

7.1.5 Delområde A

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

Felt A2 - rekkehus
Maks BYA = 600 $m^2$

Felt A3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 11.900 $m^2$

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

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

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

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

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

7.1.6 Delområde B

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

Felt B2 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 9.660 $m^2$

Felt B3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 9.200 $m^2$

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

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

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

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

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

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

Felt B9 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 5.980 $m^2$

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

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

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

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

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

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

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

I bebyggelse med langside på vestre side av gatetun GB2, GB3 og GB4 skal 50% av alle boenheter på bakkeplan ha direkte innganger fra gatetunene. Der høydeforskjellen mellom gatetunene og inngangene gjør at ivaretakelse av krav til tilgjengelig boenhet gir dårlige funksjonelle og/eller estetiske løsninger, kan dette kravet fravikes.

### 7.1.7 Delområde C

Grad av utnytting og arealbruk

Felt C1 – Blokkbebyggelse
Maks BRA = 17.680 $m^2$

Felt C2 - Blokkbebyggelse
Maks BRA = 14.570 $m^2$

Uteoppholdsareal
Det skal etableres inngangslekeplasser på til sammen minimum 715 $m^2$ innenfor felt C1 og 1.345 $m^2$ innenfor felt C2.

Utforming
Det skal etableres åpninger i bebyggelsen mot Bergerveien V1 og gatetun GC1-4 i tråd med prinsippene for utforming av bebyggelsen som fremgår av illustrasjonsplanen datert 13.09.2017. Åpningene skal være minimum 5 m brede. Det skal tilrettelegges for gangpassasjer gjennom feltene. I overgangen mellom gatetun GC1 og boliger øst for gatetunene skal det opparbeides små forhager innenfor byggegrensene. Bebyggelsen skal ha en maks. lengde på 50 meter mot GC1.

I bebyggelse med langside på vestre side av gatetun GC1 skal 50% av alle boenheter på bakkeplan ha direkte innganger fra gatetunet.

### 7.1.8 Delområde D

Grad av utnytting og arealbruk
Felt D1 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 3.640 $m^2$

Felt D2 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 4.160 $m^2$
Bebyggelsen i D2 kan bygges sammen med bebyggelsen i felt D3 over gatetun GD5 fra 3 etg. og opp.

Felt D3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 1.600 $m^2$
Bebyggelsen i D3 kan bygges sammen med bebyggelsen i felt D2 over gatetun GD5 fra 3. etg. og opp.

Felt D4 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 7.860 $m^2$

Felt D5 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 8.470 $m^2$

Felt D6 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 5.660 $m^2$

Felt D7 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.760 $m^2$

Felt D8 – bolig, forretning og bevertning
Maks BRA = 2.750 $m^2$, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 350 $m^2$.

Uteoppholdsareal
Det skal etableres inngangs- og nærlekeplasser på til sammen minimum 800 $m^2$ innenfor felt D2, 700 $m^2$ innenfor felt D3, 1.700 $m^2$ innenfor felt D4 og 1.100 $m^2$ innenfor felt D5.

Det skal etableres en 1 m bred gruset sti langs felt D1 mot jordekanten.

D9 – Uteoppholdsareal
Området skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Området kan tilrettelegges for frilek og rekreasjon, men naturlig terreng og store trær skal bevares, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. All eksisterende bebyggelse skal rives. Rivningstomter skal opparbeides som en del av landskapet og tilsåes med stedegne planter. Landskapet kan kultiveres gradvis ned mot torg T1. Møblering og møteplasser utformes på en helhetlig måte i sammenheng med torg T1.

Utforming
Det skal tilrettelegges for gangpassasjer gjennom feltene. Minimum 50% av alle boenheter på bakkeplan skal ha direkte innganger fra gatetun med privat forhage.

7.1.9 E2 – Uteoppholdsareal
Området skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Området kan tilrettelegges for frilek og rekreasjon, men naturlig terreng og store trær skal bevares, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. All eksisterende bebyggelse skal rives. Rivningstomter kan brukes for installasjoner for idrett og fysisk aktivitet. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner. Det skal etableres gapahuk med bålplass et sted på kollen. Det skal etableres en sti gjennom området som gir forbindelse mellom barnehageområde E1 og torg T1/strøksakse GD1.

## 7.2 Offentlig/privat tjenesteyting

7.2.1 E1 – barnehage
Maks BRA = 1800 $m^2$

I E1 skal det etableres en 5 avdelings barnehage, og mulighet for utvidelse til inntil 10 avdelinger, jfr. § 4.2 rekkefølgekrav. Naturlig terreng og store trær skal bevares på store deler av området, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. Det tillates etablert en utescene med amfi i terrenget. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengetid. Det skal etableres en sti gjennom området som gir forbindelse fra GS2 ved Bergerveien og uteoppholdsareal E2.

Parkering til barnehagen kan skje innen P1. Varelevering til barnehagen kan skje via gang- og sykkelvei GS7. Varelevering skal ikke skje på tidspunkt som kommer i konflikt med henting og levering av barn.

Bebyggelse skal tilpasses terreng og eksisterende vegetasjon. Utearealene skal planlegges med tanke på å gi barna gode uteoppholdsarealer. Utearealene skal opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Barnehagens uteareal skal primært plasseres på barnehagens solside, med gode solforhold.

Det kan etableres energianlegg utenfor byggegrensene i skråningen mot Bergerveien V1, vis-a-vis gang- og sykkelvei GS2. Tiltaket forutsetter at anlegget utformes med høy kvalitet og som et fondmotiv med glassfasade mot gang- og sykkelveien. Anlegget må innordne seg landskapet og utformes i sammenheng med skråning/støttemur mot veien. Taket skal kunne brukes som del av barnehagens uteområde.

## 7.3 Kombinert bebyggelse og anlegg

7.3.1 Delområde L – Bolig, forretning, kontor og privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Det tillates forretning og privat og offentlig service for betjening av nærområdet. Maksimum BRA = 4.610 $m^2$ BRA hvorav maks BRA forretning og bevertning = 1.500 $m^2$. Det tillates uteservering på tak over 1 etg.

Avkjørsel fra Billingstadsletta skal etableres som markert med pil på plankartet. Det tillates etablert parkeringsplasser på terreng, parkeringskjeller og avfallspunkter utenfor byggegrensen mot Billingstadsletta, samt nedkjøring til parkeringskjeller inntil formålsgrense i nord. Varelevering og renovasjon skal baseres på 12 m lastebil.

Uteoppholdsareal
Tak over 1. etg skal opparbeides med god kvalitet og være tilgjengelige for beboerne. Det skal etableres én inngangslekeplass på minimum 150 $m^2$ på tak over 1.etg.

Utforming
Næringslokalene i første etasje skal ha aktive og utadvendte fasader som vender mot torg. Forretning skal ha inngang på sørfasaden. Inngangssonen i forretningen skal annonseres mot Billingstadsletta med vindu, utstikk eller lignende.

Fasadene ut mot Billingstadsletta skal utformes med vekt på estetiske kvaliteter. Boliginngangene ut mot Billingstadsletta skal markeres på en tydelig måte.

# § 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

## 8.1 Overordnede krav

Ved opparbeidelse av offentlig samferdselsanlegg skal vei- og gatenormal, retningslinje for veibygging og veibelysningsnorm for Asker kommune legges til grunn.

Statens vegvesens veinormaler skal legges til grunn for utforming av tiltak langs og på Billingstadsletta. Ved søknad om rammetillatelse skal detaljplan for opparbeidelse av bussholdeplasser og fotgjengerkryssing inngå. Planen skal utarbeides i henhold til Vegvesenets håndbøker N100 og R700 og godkjennes av Statens vegvesen før kommunen gir igangsettingstillatelse til veianlegget.

## 8.2 Samferdselsanlegg

Fotgjengere og syklister skal gis en tydelig prioritet i trafikkbildet. Generelt gjelder at sykkelvei med fortau skal føres forbi alle avkjøringer, med langsgående kantstein. Der sykkelvei med fortau krysser atkomstveier/gatetun og innkjøringer til parkeringskjellere, skal utformingen sikre god lesbarhet og lav hastighet for både bil- og sykkeltrafikk.

8.2.1 Vei
V1, V2 og V3 – Bergerveien og Halvard Torgersens vei
Arealene reguleres til offentlig vei. Veienes utforming skal baseres på lav fartsgrense, maks 30 km/t.

Der V1 med gang- og sykkelanlegg krysser Neselva skal broløsning få en estetisk oppgradering iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017, utformet som en del av park GP1 og GP2.

Strøksakse GC1/GD1 skal videreføres over V1, Bergerveien, som opphøyet areal med samme belegg som i strøksakse og torgene T1/T2. Utforming må ivareta trafikksikker kryssing av V1, gang- og sykkeltrafikk langs V1, samt ferdsel på torgene og til sti i uteoppholdsareal E2. God belysning skal vektlegges.

Ved nedkjøring til parkeringskjellere stilles særlige krav til trafikksikkerhet og siktforhold, blant annet skal fysisk skille og fartsreduserende tiltak vurderes. Det skal etableres 5 meter biloppstillingslengde på terrengnivå for å sikre god sikt til myke trafikanter.

Langs felt E1 skal terrenginngrep i kollen reduseres i størst mulig grad. Støttemur skal utføres i naturstein, og kan kombineres med naturlig skråning.

Utforming av krysningspunkt mellom Lek 1 og gang- og sykkelvei GS7 skal sikre god lesbarhet og lav hastighet, f.eks. som opphøyet felt med belegg som gir fartsreduksjon. God belysning skal vektlegges.

Fotgjengeroverganger i V3, Halvard Torgersens vei, nær Torstadåsen og Nesbru videregående skal etableres som opphøyet felt med belegg som gir fartsreduksjon. Det skal synliggjøres at fotgjengere gis tydelig prioritet. Belegg i torg T3 skal vurderes videreført ut i Halvard Torgersens vei.

V4 – Billingstadsletta

Arealet er avsatt til offentlig vei. Det skal etableres et bredt opphøyet fotgjengerfelt i forlengelsen av GV2, med belegg som gir fartsreduksjon. Fotgjengere skal gis tydelig prioritet.

Der avkjørsel krysser fortau eller gang- og sykkelvei, skal både fortau og avkjørsel markeres på en måte gir god lesbarhet og lav hastighet for både bilister, fotgjengere og syklister, f.eks. med annen materialbruk, kanter og/eller oppmerking. Ved bred avkjørsel skal midtdeler etableres.

Eksisterende gang- og sykkelvei i nord må optimaliseres for å oppnå bedre linjeføring og forbedret sikt der gang- og sykkelvei krysser avkjørsel til delområde L. Tilpasningstiltak kan tillates utenfor planområdet. Dokumentasjonskrav for optimalisert løsning skal følge byggesøknad og forelegges Statens vegvesen.

VA1, V5 og V6
Innenfor VA1, V5 og V6 kan det etableres nedkjøring til parkeringskjeller.

V6 med fortau skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

8.2.2 Sykkelvei med fortau
Langs veiene V1, V2 og V3 skal det etableres offentlig sykkelvei med fortau i samlet bredde som angitt på plankartet. Sykkelvei og fortau skal merkes med piktogrammer i asfalten.

8.2.3 Gang-/sykkelvei
GS1-5
Offentlige gang- sykkelveier skal merkes med piktogrammer i asfalten.

GS2
Offentlig gang- og sykkelvei som skal opparbeides gjennom gatetun for boliger i felt A3 og B1, bredde 4 meter og 1 meter driftsareal fritt for inventar. Gang- og sykkelveien går gjennom gatetun, og skal ivareta både gjennomgangstrafikk, opphold og kryssende gangtrafikk, jfr. kvalitetsprogram av 13.09.2017. Kryssende gangtraseer skal etableres med belegg som gir fartsreduksjon.

GS3 og GS4
Offentlig gang- og sykkelveier som skal opparbeides mest mulig skånsomt i terrenget, og så langt det lar seg gjøre være universelt utformet med en stigning på maks.1:12. Avvik fra regulert trasé kan tillates dersom terrenghensyn, krav til universell utforming, beliggenhet av hovedvannledning eller trasé for skiløype tilsier det. Mindre avvik fra regulert bredde på 6 m kan aksepteres dersom dette medfører uheldige terrenginngrep.

GS6
Gangbro over Neselva som skal opparbeides iht. § 6.4.11 Broer over Neselva. Broa skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

GS7
Gang- og sykkelvei som skal fungere til både atkomst og varelevering til barnehagen. Veien skal opparbeides mest mulig skånsomt i terrenget, og så langt det lar seg gjøre være universelt utformet med en stigning på maks 1:20 fra Bergerveien V1 og maks 1:12 fra gatetun GD4. Varelevering og renovasjon skal baseres på 12 m lastebil. Gang- og sykkelveien skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

8.2.4 Gangvei
GV1 langs Neselva
Offentlig gangvei som skal opprettholdes med eksisterende standard, og med trasé som vist på plankartet.

GV2
Offentlig gangvei skal opparbeides gjennom nærsenterområdet T4 og delområde L, og som gangbro over Neselva, jf. § 6.4.11 Broer over Neselva. Gangveiens utforming skal ivareta både atkomst/opphold i nærsenterområdet og gjennomgangstrafikk av gående og syklende på en trafikksikker måte. Gangveien skal ha kjørbar bredde på 4 m, 1 m fri bredde uten inventar på hver side, og hastighetsdempende markering av kryssende gangtraseer med annet belegg.

GV3

Gangbro over Neselva som skal opparbeides iht. § 6.4.11 Broer over Neselva. Broa skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

GV4
Endelig plassering av gangvei kan avklares ved innsending av utomhusplan.

8.2.5 Gatetun
Gatetunene skal være felles for tilliggende boligfelt og tilgjengelige for allmennheten. Gjennom gatetunene skal det etableres et areal i fri bredde på minimum 3,5 m for kjørende, syklende og gående. Det skal etableres møteplasser i tilknytning til felles inngangspartier. Det tillates etablert avfallspunkt, sykkelparkering og annen fast møblering. Møblering, beplantning o.l. skal fungere som hastighetsdempende tiltak.

Det kan innpasses maksimum 8 gjesteparkeringsplasser på terreng innenfor gatetun GB2, 4 innenfor GB3, 7 innenfor GB4, 15 innenfor GD3, og 10 innenfor GD4.

Innenfor gatetun GD1, GD3 og GC2 kan det etableres nedkjøring til parkeringskjeller.

Gatetun GD5 kan overbygges fra 3 etg.

Strøksaksene GB1, GB5, GC1 og GD1-2
Strøksaksene skal være felles for hele planområdet og tilgjengelige for allmennheten. De skal gis et helhetlig og samlende uttrykk gjennom valg av gatebelegg, møblering, vegetasjon og belysning. Valgte elementer skal bidra til å bygge opp under strøksaksenes sammenbindende og sentrale funksjon gjennom området. Valg av beplantning skal gjøres med utgangspunkt i en vurdering av sol- og skyggeforhold, vindforhold, skjøtselsbehov, siktforhold og øvrig møblering. Møblering, beplantning o.l. skal gjøres som hastighetsdempende tiltak. Strøksaksene skal ha et enhetlig dekkemateriale og planlegges helhetlig som et sammenhengende aktivitetsområde.

Det skal etableres nærmiljøanlegg og nærlekeplasser på til sammen minimum 1130 $m^2$ innenfor strøksakse GB1 og GB5. Lekeplasser skal etableres innenfor avgrensede soner i gatetunene. Konkret plassering og utforming av lekeplassene må ta utgangspunkt i en helhetlig vurdering av sol/skygge, støyforhold og trafikksikkerhet. Lekeplassene/nærmiljøanleggene innenfor formålsavgrensningen må ikke være til hinder for gående og syklende. Lekeplasser og aktivitetsområder skal opparbeides med høy materialkvalitet, detaljering og utførelse.

Det tillates uteservering på GB5 i tilknytning til B7.

8.2.6 Torg
Torgene T1-T4 skal være felles for hele planområdet og tilgjengelige for allmennheten.

Torg T1 og T2 utformes på en helhetlig måte og slik at de henger sammen på tvers av Bergerveien V1, og med GD1. Det markeres tydelig gjennom bruk av belegg at avkjøring til delområde D fra Bergerveien skjer innenfor GD1 og ikke over T1. Torg T1 skal tilrettelegges som møteplass med møblering og beplantning. Det tillates uteservering på torget. Det kan innpasses sykkelparkering.

Torg T3 og T4 utformes på en helhetlig måte og slik at nærsenteret knyttes sammen på tvers av Neselva. Torgene skal tilrettelegges som møteplass med møblering, det tillates uteservering. Det skal innpasses sykkelparkering. Det kan innpasses maksimum 4 kundeparkeringsplasser på terreng for B7 og B8 innenfor torg T3. Torget kan trappes ned mot Neselva fra begge sider, med trapper som øker tilgjengeligheten til elva. Vannkanten skal ikke opparbeides, og det skal beholdes en sammenhengende stripe på minst 0,5 m kantvegetasjon nærmest elva på minimum én side.

8.2.7 Parkeringsplasser
Innenfor parkeringsplass P1 skal det opparbeides parkeringsplasser som betjener både barnehagen og gjester til delområde A. Feltet skal opparbeides med belysning, og fast brøytbart dekke som brytes opp med innslag av grønt og trær mot boligområdet.

8.2.8 Annen veigrunn grøntareal
Annen veigrunn grøntareal skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017.

8.2.9 Renovasjonsanlegg

Innenfor området skal det etableres felles renovasjonsanlegg (nedgravd løsning) for boligene innenfor felt D8 (Hus O). Det skal brukes armert gressplen for minimum 50% av arealene som ikke utgjør selve avfallsbeholdere. Det skal etableres grønn skjerming mot renovasjonsarealet. Området skal etableres som felleseiendom ved at den enkelt parsell/bolig gis hjemmel til området samtidig med seksjonering/opprettelse av ny grunneiendom og før brukstillatelse kan gis.

# § 9 Grønnstruktur

## 9.1 Naturområder N1-5

Vegetasjonen i naturområder skal bevares og få utvikle seg slik at det biologiske mangfold kan bedres. Vindfall som ikke utgjør noe fare skal bevares. Områdene kan kun skjøttes i tråd med skjøtselsplanen for området. Det skal settes opp informasjonsskilt om Neselva og naturområdet på to steder langs Neselva.
Innenfor N3 fjernes eksisterende gangvei og traséen opparbeides med vegetasjon.
Innenfor N4 tillates det lagt rør for vann- og avløp som krysser Neselva. Inngrep i elveområdet må utføres på en skånsom måte av hensyn til naturmangfoldet: Rørene må ikke skape terskler, heving av bunnen eller endrede strømforhold som gjør det vanskeligere for fisk å vandre i vassdraget. Gravearbeidet må ikke gjøres i vandre- og gyteperioden om høsten, men i periode med lavvann på forsommeren.
Innenfor N5 kan det tilrettelegges for lek og rekreasjon. Krattskog kan tynnes noe for å gjøre områdene mer tilgjengelige, men naturlig terreng og store trær skal bevares § 10.1 Hensynssone landskap. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner.

## 9.2 Park GP1-2

Parkområdene skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Kantvegetasjonen mot Neselva i park GP1 kan tynnes for å øke tilgjengeligheten til elva, og området kan opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek og rekreasjon. Det tillates møblering. Eksisterende gangvei fjernes og traséen opparbeides med vegetasjon, samt jorddekke eller lignende i undergang under Bergerveien. Vannkanten skal ikke opparbeides, og det skal beholdes en smal sammenhengende stripe kantvegetasjon nærmest elva på minimum én side. Tiltak er søknadspliktige.
Tiltak må godkjennes etter vannressursloven.

## 9.3 Grønnstruktur

G1-3 skal opparbeides og tilsåes.

## 9.4 Turveier

Innenfor turveier TV3 og TV4 tillates etablert gruset sti, skånsomt opparbeidet mot tilgrensende naturområde. Gruset sti innenfor TV4 skal være 2 m bred.

# § 10 Hensynssoner

## 10.1 Hensynssone landskap

Alle tiltak skal tilpasses terreng og landskap. Terrengendringer skal skje så skånsomt som mulig. Det tillates ikke tiltak som forringer landskapet. Sprengning, fjerning/tilføring av masser og trehogst skal kun skje i tråd med skjøtselsplanen for området.
Det kan gjøres unntak for etablering av energianlegg i felt E1 jf. § 7.2.1.

## 10.2 Hensynssone båndlegging for regulering etter PBL

Det tillates ikke bebyggelse eller andre tiltak som kan være til hinder for fremtidig etablering av veianlegg langs Billingstadsletta iht. Kommunedelplan for E18. Det kan innpasses parkering på bakkeplan og parkeringskjeller etter godkjenning fra Statens vegvesen.

## 10.3 Ras og skredfare

Bebyggelse og uteområder skal sikres mot skred.

Før oppstart av byggearbeider må grunnen innenfor faresonen dokumenteres tilstrekkelig sikret mot kvikkleireskred (H310_2) og erosjon (H310_1). Nødvendige stabilitetsforbedrende tiltakskal gjennomføres før oppstart av anleggsarbeider som kan påvirke stabiliteten i negativ retning. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres i alle faser av utbyggingen.

Ved tiltak som innebærer fjerning av kantvegetasjon langs Neselva, må det vurderes om det må gjøres erosjonssikrende tiltak. Overvannsrenner, -ledninger eller lignende skal ikke føres til elva på en slik måte at det rennende vannet medfører erosjon.

## 10.4 Flomfare

### 10.4.1 Hensynssone flom

Bebyggelse innenfor flomsonen for 200-års flom på plankartet skal sikres i tråd med krav i sikkerhetsklasse 2 (TEK). Søknad om ny bebyggelse må dokumentere at bebyggelsen er tilstrekkelig sikret mot flom. Elvas kapasitet for vannføring kan ikke reduseres uten at det gjøres en vurdering av flom.

### 10.4.2 Flomsikringstiltak og øvrig teknisk infrastruktur

Flomsikringstiltak for ekstremnedbørsituasjoner skal implementeres i detaljert plan for teknisk infrastruktur (jfr. §5.3.6).

**0220 2011101**

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 29. januar 2013 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-15.

Asker kommune, 12. februar 2013
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

# PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR HOLMEN-SLEPENDEN OMRÅDET

**Plankart datert 01.11.2012.**
**Bestemmelser datert 04.01.2013.**

**Bestemmelse §18 er endret i henhold til kommunestyrets vedtak av 29. januar 2013.**

**Plankart sist endret 29.01.2013 som følge av kommunestyrets endring av § 18 i regulereringsbestemmelsene.**

(Jfr. plan- og bygningslovens §§ 11-9 og 11-10)

Juridisk bindende bestemmelser hjemlet i plandelen til plan – og bygningsloven av 27. juni 2008 er skrevet med uthevet skrift. Øvrig tekst er å betrakte som retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommunedelplanen.


§1 Planens formål ..... 2
§ 2 Kommuneplan 2007- 2020 ..... 2
§ 3 Plankrav ..... 3
§ 4 Rekkefølgekrav ..... 3
§ 5 Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder ..... 5
§ 6 Byggegrenser mot offentlig vei ..... 9
§ 7 Krav til bokvalitet i boligområdene ..... 9
§ 8 Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder ..... 11
§ 9 Parkering ..... 11
§ 10 Energiforsyning ..... 11
§ 11 Støy og luftkvalitet ..... 12
§ 12 Overvannshåndtering og flomsikring ..... 12
§ 13 Massehåndtering og massebalanse ..... 13
§ 14 Estetikk ..... 13
§ 15 Universell utforming ..... 13
§ 16 Idrettsanlegg ..... 13
§ 17 Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø ..... 13
§ 18 Strand og sjøområder ..... 14
§ 19 Offentlig formål ..... 14
§ 20 Bruk av utbyggingsavtaler ..... 14

# §1 Planens formål

## Hensikt og visjon for utviklingen av Holmen - Slependenområdet

- Holmen – en attraktiv møteplass
- Boligområdene er gode å bo i for alle
- Næringslivet har utviklingsmuligheter
- Transportsystemet er miljøvennlig
- Grønnstrukturen er sammenhengende
- Strandsonen er tilgjengelig

Planen skal legge til rette for en langsiktig utvikling av Holmen - Slependenområdet i Asker i tråd med rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging samt kommuneplanens langsiktige areal- og transportstrategi. Planen skal medvirke til mer miljøvennlig transport, tilpasset nasjonale krav om redusert utslipp. Lokalisering av bussknutepunkt innenfor planområdet skal vurderes i forbindelse med regulering.

Ny bebyggelse skal oppføres med utnyttelse basert på CO2 nøytrale og energigjerrige løsninger.

Holmen skal utvikles som lokalsenter for befolkningen i de nordøstre deler av Asker. Senteret skal ha et rikt utvalg av butikker med et samlet forretningsareal tilpasset stedets størrelse, funksjon og handelsomland, jamfør blant annet rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre og Akershus' fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur.

Billingstad, Nesbru og Holmen skal utvikles som attraktive boligområder med høyere tetthet og god bokvalitet.

Fremtidig næringsutvikling for kontor skal konsentreres ved kollektivknutepunkt innenfor gangavstand 800 meter langs Billingstadsletta øst og ved Holmenkrysset og Slependkrysset.

På tomtene i nær tilknytning til Slependkrysset og Holmenkrysset, åpnes det for etablering av plasskrevende varehandel.

Holmen - Slependenområdets identitet og særpreg skal utvikles videre med særlig vekt på trygghet, sammenhengende grønnstruktur og lett tilgang til strandområdene og Marka.

# § 2 Kommuneplan 2007- 2020

**Innenfor formål landbruks-, natur- og friluftsområde samt bebyggelse og anlegg i nåværende boligbebyggelse skal de utfyllende retningslinjene, føringene og bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2007 – 2020 med tilhørende fortettingskart, vedtatt av Asker kommunestyre 12. juni 2007, legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.**

# § 3 Plankrav

**Innenfor planområdet kan arbeid og tiltak, som nevnt i pbl. § 20-1, dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.**
**Søknad om anlegg og tiltak som er i henhold til vedtatte reguleringsplaner, i samsvar med kommunedelplanens retningslinjer, føringer og bestemmelser samt ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen, er imidlertid tillatt.**

Private reguleringsplanforslag skal utarbeides i tråd med Asker kommunes til enhver tid gjeldende planpakke.

# § 4 Rekkefølgekrav

## § 4.1 Teknisk infrastruktur

**Utbygging av de enkelte felt kan ikke skje før det er dokumentert at det er kapasitet på hovedledningsnettet for vann, avløp og elektrisitetsforsyning.**

Det kan være behov for omlegging og oppdimensjonering av hovedledningsanlegg for vann og avløp og hovednett for elektrisitetsforsyning, herunder bygging av nye pumpe- og trafostasjoner. Behovet for slike tiltak skal være avklart før regulering av det enkelte felt.

## § 4.2 Transportsystem og torg

### § 4.2.1 E18

**Utvidelse av dagens E18 medfører at veianlegget defineres som nyanlegg. Dette utløser krav til støyskjerming og luftkvalitet i henhold til "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442/2012 og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen», T-1520.**

Før oppstart av regulering skal det gjennomføres en silingsprosess som grunnlag for valg av løsning for E18. Endelig løsning for E18 i forhold til valg av tunnel, kulvert eller vei i dagen fastsettes ved regulering.

### § 4.2.2 Regulering av E18

**Før oppstart av regulering av E18 gjennom planområdet skal det gjennomføres en konsekvensutredning i henhold til Plan- og bygningslovens § 4-2.**

Mulighetsstudie for E18 mellom Holmen og Slependen, datert 11.6.2012, (samt rapport fra innledende fase for E18 korridoren i sentrale Asker, datert september 2012) skal være en del av grunnlagsmaterialet for videre planprosess.

### § 4.2.3 Kapasitet på E18

**Innenfor delområde 0, 1 og 3 kan bruksendring til -, utbygging av ny -, og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse og forretninger for plasskrevende varer, i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, ikke skje før E18 fra og med Holmenkrysset til og med Slependkrysset har fått tilstrekkelig kapasitet slik at Fekjan og Billingstadsletta kan forbeholdes lokaltrafikk, buss og sykkel.**

**Vurdering av kapasitet på E18 skal gjøres i samråd med Akershus Fylkeskommune og Statens vegvesen.**

**Unntak kan gjøres for tiltak som ikke medfører økning av antall parkeringsplasser.**

E18 forutsettes i utgangspunktet utvidet til fire kjørefelt i hver retning, hvorav tre bilfelt og et kollektivfelt, for å bedre kapasiteten.

Langs Fekjan og Billingstadsletta, mellom Landøyveien og Bergerveien, forutsettes det at fremkommeligheten for buss sikres ved at Fekjan og Billingstadsletta avlastes ved økt kapasitet på E18, ikke med flere kjørefelt eller etablering av egne kollektivfelt på strekningen.

Følgende forhold skal spesielt vektlegges ved regulering av Slependkrysset:

- Trafikken fra Nesøya skal ikke ha dårligere fremkommelighet enn trafikken på øvrige veilenker.
- Forholdene for gående og syklende skal bedres både mht. trafikksikkerhet og fremkommelighet.
- Østre avkjøring på E18 i vestgående retning kan fjernes, alternativt forbeholdes kollektivtrafikk.

(Oppgradering av Slependkrysset inngår i prosjektet for ny E18 gjennom Bærum)

Ved regulering av nye boligfelt innenfor kommunedelplanområdet skal det vurderes om det kan være aktuelt å legge inn rekkefølgebestemmelser knyttet til kapasitet på E18. Vurderingen skal baseres på en trafikkanalyse for det enkelte felt. Ved transformasjon av eksisterende næringsområder skal vurderingen legge vekt på omfang av økt trafikk som følge av transformasjonen.

## § 4.2.4 Holmen

**Innenfor delområde 5, kan bruksendring til-, utbygging av ny- og utvidelse av eksisterende boligbebyggelse, kjøpesenter, næringsbebyggelse og småbåthavn, både på land og i sjøen, ikke skje før ombygging av Slemmestadveien langs felt 5.K og 5.S og Fekjan fram til Landøyveien til gater med kryss i plan, er gjennomført eller sikret. Videre skal opparbeiding av felt 5.S og tilgrensende del av felt 5.SS (småbåthavn i sjøen), med grøntanlegg, torg og poll være gjennomført eller sikret*.**

**Unntak kan gjøres for tiltak som ikke medfører økning av antall parkeringsplasser.**

**Regulering av veisystem for Holmen skal omfatte bygate Fekjan, kryss med Slemmestadveien, avkjøring til feltene 5.I og 5.K og Slemmestadveien frem til E18.**

* Sikring innebærer at Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen - og at grøntanlegg, torg og poll ved og i sjøen, er regulert og at det er inngått utbyggingsavtaler som avklarer kostnadsfordeling for opparbeidelse av veier og torg, samt tidspunkt for gjennomføring.

Slemmestadveien, mellom nytt plankryss og E18 skal opparbeides med fire felt, hvorav to reserveres kollektivtransport. Fekjan, fram til Landøyveien, skal opparbeides som en bygate med lav hastighet, kantstein, grøntrabatter og fotgjengerkryssinger i plan. Det skal etableres en sentralt beliggende holdeplass for buss med gode gang- og sykkelforbindelser fra de omkringliggende bolig- og næringsområder. Bussen skal sikres fremkommelighet uten

forsinkelser gjennom Holmen og ut på E18. Det skal etableres egne traseer for syklister langs Fekjan retning Nesbru og langs Slemmestadveien retning Hvalstrand og Hvalstad. Det skal etableres en gang- og sykkelforbindelse med planskilt kryssing av Slemmestadveien for å binde sammen idrettsanlegg, fjorden og Fekjan. Krysset mellom Slemmestadveien og av/ påkjøring E18 skal oppgraderes for å bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten for alle trafikantgrupper.

### § 4.2.5 Boligområdene

Oppføring av ny boligbebyggelse kan ikke skje før hensynet til trafikksikkerhet, trygghet og fremkommelighet for gående og syklende er ivaretatt. Gang- og sykkeltraseer til skoler, idrettsanlegg, forretninger, bussholdeplasser og togstasjoner skal vektlegges spesielt Hensynet til sikkerheten for den enkelte skal være ivaretatt. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.

### § 4.2.6 Planprosesser

Ved utvikling av større nærings- og boligområder kan det være aktuelt:

- å utarbeide felles reguleringsplan for flere eiendommer
- å gjennomføre en arkitektkonkurranse forut for regulering
- å fremme en områdeplan, i privat regi, etter avtale med Asker kommune

## § 4.3 Etablering av samfunnsservice

**Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 kan oppføring av nye boliger ikke finne sted før tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet er dokumentert.**
**Småhusfortetting innenfor eksisterende boligområder er unntatt fra dette kravet.**

## § 4.4 Opparbeidelse av tilstøtende veier, grønnstruktur og lekeplasser

**Ved utbygging av det enkelte felt, skal hensynssoner og tilstøtende arealer avsatt til grønnstruktur, torg, hovedturveier, kyststi og veier opparbeides og ferdigstilles senest samtidig med bebyggelsen.**

Ved utbygging av boliger skal eventuelle lekeplasser for betjening av de aktuelle boligene, også de som ligger utenfor det / de aktuelle felt, ferdigstilles før boligene tas i bruk.

Ved etappevis utbygging av de enkelte felt, skal bebyggelse og utearealer som grenser opp til eksisterende boligområder, torg, grøntområder og veier ferdigstilles først.

# § 5 Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder

På plankartet er hovedformål og underformål vist i henhold til pbl. § 11-7.
Innenfor enkelte felt åpnes det imidlertid for en mer nyansert arealbruk.

**Felt avsatt til næringsbebyggelse**

Det åpnes for en variert utvikling med innslag av både lager, kontor, verksteder, produksjonsbedrifter osv, alt avhengig av områdets attraktivitet til nevnte formål på bakgrunn av forhold som kollektivtilbud, biltilgjengelighet og miljøforhold. Nyansering av arealbruken innenfor formål næringsbebyggelse fastsettes ved regulering. Etablering av større bygg med høy kontorandel skal fortrinnsvis skje i større knutepunkt som Asker sentrum og Sandvika.

**Bebyggelsestype innenfor formål boligbebyggelse**

Bebyggelsestypene er inndelt i leilighetsbygg, konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse

**Høyde på bebyggelsen**

Høyden er angitt i antall etasjer basert på en normal etasjehøyde på 3-3,5 meter. Høyden regnes fra eksisterende terreng på egen tomt og tilstøtende arealer. Der hensynet til omgivelsene tillater det kan det tillates en ekstra etasje tilbaketrukket fra gesims.

Der næringsbebyggelse og konsentrert boligbebyggelse grenser opp til eksisterende småhusområder, skal bebyggelsen trappes ned og brytes opp i mindre bygningsvolumer som en tilpasning til skalaen på tilliggende bebyggelse. Tilsvarende skal det ved regulering gjøres en særskilt vurdering av etasjetall og byggehøyder i forhold til landskap, strandsone, naboskap og miljø forøvrig, med tanke på å sikre god tilpasning.

Bruksareal, kotehøyder og evt. gesimshøyder fastsettes ved regulering.

## § 5.1 Område 0

**Innenfor felt 0.B2 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.**

**Innenfor felt 0.SL2 kan det tillates etablert maritimt rettet service- og maritimt rettede forretninger tilknyttet virksomheten i småbåthavnen.**

**Innenfor felt 0.NF2, 0.NF3, 0.NF4, 0.NF5, 0.NF6, 0.NF8, 0.NF9, 0.NF10 og 0.NF12 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.**

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Etter en konkret vurdering kan bolig vurderes inn mot skråning i nord innenfor felt 0.NF5.

**Det tillates kontor i 800 meters avstand fra jernbanestasjonene Billingstad, Slependen og 400 meters avstand fra ekspressbusstopp (tidligere Skjærvik, nå Ikea).**

| Felt | Høyde | Bebyggelsestype |
|---|---|---|
| Generelt | Inntil 4.etasjer | Fortrinnsvis leilighetsbygg |
| 0.NF5 og 0.NF6 | Inntil 5.etasjer | |
| 0.SL1 og 0.N1 | Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje. | |

**Det kan vurderes en inntrukket 5.etasje innenfor felt 0.B1 og 0.B2.**

## § 5.2 Område 1

**Felt 1.NB1, 1.NB2, 1.NB3, 1.NB4 og 1.NB5 tillates omdisponert til boligbebyggelse.**

**Innenfor felt 1.NB4 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.**

**Innenfor felt 1.B1 skal det ved regulering avsettes en tomt til formål tjenesteyting barnehage.**

| Felt | Høyde | Bebyggelsestype |
|---|---|---|
| Generelt | Inntil 4.etasjer | Fortrinnsvis leilighetsbygg |
| 1.B1 og 1.NB2 | Inntil 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etg | |

Ved omdisponering av dyrka mark til boligformål, skal det tilstrebes en høy utnyttelse.

## § 5.3 Område 2

Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

## § 5.4 Område 3

**Felt 3.NB4 kan tillates omdisponert til boligbebyggelse.**

**Felt 3.BN6 kan tillates omdisponert til næringsbebyggelse.**

**Innenfor felt 3.B3, 3.NB4 og 3.N5 kan det, i bebyggelsen inn mot Fekjan, tillates forretninger og privat og offentlig service for betjening av nærområdet.**

**Ved utbygging av felt 3.B3, mot Neselva, med konsentrert bebyggelse, skal det etableres en hovedturvei langs elva. Turveien tillates plassert innenfor hensynssone grønnstruktur.**

| Felt | Høyde | Bebyggelsestype |
|---|---|---|
| Generelt | Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje | Fortrinnsvis leilighetsbygg |
| 3.BN6 | Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje<br>Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje | |
| 3.T1 | Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etajse | |
| 3.B1, 3.B2 og 3.B4 | Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype | |

## § 5.5 Område 4

Jfr § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

## § 5.6 Område 5

**Felt 5.NB10 tillates videreutviklet med maritimt rettet service og maritimt rettede forretninger tilknyttet småbåthavnen og/eller omdisponert til boligbebyggelse.**

**Innenfor felt 5.K og 5.S skal det etableres et rikt utvalg av butikker og annen service for betjening av lokalområdet.**

**Innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.**

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Kjøpesenteret innenfor felt 5.K og 5.S og forretningene innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 skal samlet ha en størrelse og et varetilbud som er tilpasset lokalsenteret Holmens størrelse, funksjon og handelsomland.

**Størrelsen på de totale handelsarealene på Holmen skal fastlegges ved regulering.**

**Før nytt kjøpesenter innenfor felt 5.K og 5.S, skal eksisterende kjøpesenter innenfor felt 5.B4 være revet.**

| Felt | Høyde | Bebyggelsestype |
|---|---|---|
| Generelt | Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje | Fortrinnsvis leilighetsbygg |
| 5.K | Inntil 5 etasjer | |
| 5.B8 og 5.B9 | Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje | Konsentrert småhusbebyggelse |

**Det kan tillates høyere utnyttelse, innenfor rammene av § 5, innenfor felt 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B5 og 5.B7**

## § 5.7 Område 6

**Felt 6.BN4 kan tillates omdisponert til formål næringsbebyggelse.**

**For felt 6.B5 gjelder § 2, mht. høyde og bebyggelsestype.**

**Innenfor felt 6.NB8 kan dagens gartnerivirksomhet opprettholdes. Innenfor felt 6.NB8 kan det tillates boligbebyggelse inn mot Ravnsborgveien.**

| Felt | Høyde | Bebyggelsestype |
|---|---|---|
| Generelt | Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje | Fortrinnsvis leilighetsbygg |
| 6.B3 | Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etajse | Fortrinnsvis leilighetsbygg |
| 6.BN4 | Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje | |
| 6.NB8 | Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje | Fortrinnsvis leilighetsbygg |

# § 6 Byggegrenser mot offentlig vei

Plassering av bebyggelse mot offentlig vei skal markere og beskrive tettstedet Holmen og nærsentrene Nesbru og Slependen. Gjennom disse områdene skal veiene utformes som bygater og understreke den urbane karakteren med bebyggelse tett innpå.

Innenfor planområdet for øvrig skal bebyggelsen trekkes tilbake for å sikre rommelighet og opplevelse av grønne omgivelser med grøntarealer, hager og parkanlegg langs veiene.

Ved etablering av ny og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse mot E18, skal bebyggelsen lokaliseres og utformes på en slik måte at den medvirker til støyskjerming av tilliggende boligbebyggelse.

**Byggegrense for ny bebyggelse langs E18 er 36,5 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.**

**Byggegrense for ny bebyggelse langs Fylkesvei er 30 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.**

**Innenfor sentrumsområdene kan byggegrense tillates nærmere vei. Denne fastsettes ved regulering. Eksisterende boligbebyggelse innenfor felt 2.B2 og 4B benytter byggegrense i gjeldende regulering.**

# § 7 Krav til bokvalitet i boligområdene

Kommunens veileder i bokvalitet skal legges til grunn for utforming av boligområder

## § 7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsarealene omfatter private hager og sitteplasser, felles lekeplasser for barn og oppholdsareal for voksne, grønne arealer og eventuelle turveier. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering og ikke være støyutsatt i henhold til krav definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 . Alle boenheter skal ha tilgang til

privat uteplass på terreng eller balkong / terrasse. Felles uteoppholdsarealer skal ligge på terreng.

**Arealkrav:** (I områder med frittliggende småhusbebyggelse gjelder de krav som er stilt i kommuneplan 2007 – 2020, jfr. pkt 3.8 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel )

**I områder med konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 150 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. boenhet**

**I områder med frittliggende leilighetsbygg skal det avsettes minimum 80 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.**

**I områder med sammenhengende leilighetsbygg* skal det avsettes minimum 50 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.**

**Minimum 25 m2 av uteoppholdsareal skal være opparbeidet.**

*Sammenhengende leilighetsbygg i en kvartalsstruktur muliggjør etablering av gode boligområder med høy tetthet. Strukturen innebærer at andelen uteoppholdsareal pr. leilighet kan reduseres uten at dette går ut over arealenes brukbarhet og kvalitet.

| RETNINGSLINJER FOR LEKEPLASSER | | | |
|---|---|---|---|
| Lekeplassnivå | Størrelse på lekeplass | Avstand fra bolig | Antall boliger |
| Lekeplass ved inngang | min150 m2 | Maks 50 m | Inntil 30 |
| Nærlekeplass | 1500-2000 m2 | Maks 150m | Inntil 200 |
| Strøkslekeplass | min 5000 m2 | Maks 500m | 400 - 1000 |

## § 7.2 Den enkelte leilighet / bolig

**I områder med leilighetsbygg skal hver leilighet ha tilgang til skjermet, solrik og brukbar privat uteplass på terreng eller balkong/terrasse.**

Minimum 50 % av privat uteplass skal være solbelyst ved høst- / vårjevndøgn.

Leilighetene bør være gjennomgående og skal ha minst en fasade mot sør eller vest.

Leiligheter som vender ensidig mot nord eller øst skal ikke forekomme.

Ved valg av løsninger må sjenerende innsyn fra forbipasserende og mellom naboer, både i den enkelte leilighet og på uteplass unngås. Leiligheten skal ha minst en stille side.

Boder for sykkelparkering, lagring av barnevogner og avfallsbeholdere plasseres lett tilgjengelig fra den enkelte leilighet / inngang.

## § 7.3 Tilgjengelighet

**To tredeler av leilighetene i leilighetsbygg skal utformes som tilgjengelig boenhet.**
**En tredel av leilighetene i konsentrert småhusbebyggelse skal utformes som tilgjengelig boenhet.**

Nye boligfelt skal utvikles med et sammensatt boligtilbud med boliger for eldre, barnefamilier og mindre leiligheter rettet mot unge og enslige. Det skal dessuten være mulig for den enkelte å bo i leiligheten selv om funksjonsevnen blir nedsatt.

## § 8 Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder

**Innenfor felt med formål næringsbebyggelse skal minimum 30 % av netto tomteareal avsettes som grøntareal.**
**Minimum 50 % av parkeringen skal skje i bebyggelsen / under terreng.**

Innenfor næringsområdene skal det tilrettelegges for høy utnyttelse med et grønt preg. Arealene mot tilstøtende boligområder, grønne områder og veier skal parkmessig opparbeides. Interne veier, parkeringsplasser og laste- / lossearealskal som en hovedregel ikke lokalisert inn mot tilstøtende boligbebyggelse, offentlige veier eller grønnstruktur.

## § 9 Parkering

**Ved regulering skal nye krav til parkeringsdekning også gjøres gjeldende for eksisterende virksomheter innenfor det aktuelle planområde.**

**Det skal oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål innenfor sentrumsavgrensningene for å medvirke til størst mulig grad av arealeffektivitet.**

**Parkering skal vurderes særskilt ved regulering, eventuelt ved byggesak. Det legges til grunn en restriktiv parkeringsnorm som bygger opp under den nasjonale målsettingen om at trafikkveksten i storbyområder skal tas av de miljøvennlige transportformene. Forslag til parkeringsdekning må sendes til Fylkesmannen for uttalelse.**

**Det skal legges til rette for god sykkelparkering av høy standard innenfor planområdet.**

Det kan vurderes sambruksparkering for ulike bruksformål også utenfor sentrumsavgrensningene.

Antall parkeringsplasser skal begrenses for å medvirke til mindre bilbruk og en mer effektiv arealutnyttelse Det skal legges opp til en restriktiv parkeringsnorm for næringsvirksomhet for å stimulere til økt kollektiv-, og gang- og sykkelandel på arbeidsreiser.

Arbeidsintensiv virksomhet skal lokaliseres nær kollektivknutepunkter og langs kollektivakser. I næringsområdene i tilknytning til Slependkrysset, der det åpnes for forretninger med plasskrevende varer skal parkeringsnormen benyttes bevisst for å motvirke at det etableres handel som genererer mye trafikk.

## § 10 Energiforsyning

**Innenfor områdene 0, 1, 3, 5 og 6 skal ny bebyggelse tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme. Eneboliger og tomannsboliger er unntatt fra dette kravet.**

Ved oppføring av all ny bebyggelse innenfor planområdet forutsettes det at minimum 40 % av varmebehovet dekkes av annen energikilde enn elektrisitet og fossilt brensel (jfr. TEK) Dette gjelder både oppvarming av luft og varmtvann. Typiske løsninger for å oppfylle dette kravet er varmepumper, nær- eller fjernvarme, solfangere, biobrensel, pelletskaminer og vedovner.

Ved strukturering, plassering og utforming av bebyggelsen skal hensynet til energieffektivitet vektlegges.

## § 11 Støy og luftkvalitet

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, forutsettes lagt til grunn.

**Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning, som synliggjør støynivåer på fasader og uteplass. Slik støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan og rammetillatelse.**

**Deler av område 3 på Nesbru og deler av område 5 på Holmen defineres som sentrumsområde/ kollektivknutepunkt iht. miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012 og T-1520 pkt. 3.2.3, jfr plankart.**

**Innenfor nevnte sentrumsområder på område 3 og 5, sentrumsområde/ kollektivknutepunkt Nesbru og Holmen, kan det tillates etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone på følgende vilkår:**

- **Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige Lden 55 dB fra veitrafikk.**
- **Kravene til innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal være tilfredstilt, jfr. TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.**
- **All bebyggelse skal ha balansert ventilasjon.**
- **Alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).**

## § 12 Overvannshåndtering og flomsikring

(Jfr. kommunale retningslinjer for vann- og avløpsanlegg datert mai 2004, pkt. 3.3.4 og 3.3.5).

Ved fortetting, der andelen ikke-permeable flater øker, skal overvann tas hånd om på egen tomt eller eventuelt nærliggende egnet område. Dette kan innbære tiltak som fordrøyning, infiltrasjon, lokal overvannsdisponering eller lignende som har/ gir samme ønskede effekt. Områder generelt skal vurderes med hensyn på risiko for -, og konsekvenser av flom i vassdrag, samt mulig fremtidig havnivåstigning, dette innbærer også utredning av eventuelle flomveier. Områder hvor det er eksisterende overvannsystemer herunder bekker og vassdrag i rør, skal åpning av disse vurderes.

Overvann og bekker skal være en ressurs og et positivt landskapselement både mht. lek, opplevelse, rekreasjon og biologisk mangfold. Samtidig skal skade på personer, anlegg, veier og bebyggelse som en følge av flom forhindres. Ved planlegging av overvannssystem og ved lokalisering av bebyggelse, anlegg, utomhusarealer og veier langsmed sjøen, bekker og vassdrag legges 200 års flom- og fremtidige klimaendringer til grunn.

Før regulering av arealene som grenser opp til Slependrenna, Holmenfjorden og Neselva skal det gjennomføres en flomsonekartlegging.

**Ved omlegging av Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen skal de to bekkene, fra henholdsvis Bjørndalen og daldraget mellom Bruset og Hvalstad, åpnes nedstrøms E18, og føres på overflaten ut i Holmenbukta.**

**Ved oppføring av ny bebyggelse på felter der overflatevann dreneres til Neselva, oppstrøms Nesbruveien, skal eksisterende overvannsledninger / systemer og eventuelle bekker / vassdrag som ligger i rør åpnes for å redusere flomtoppene i elva med tanke på fremtidige klimatiske endringer.**

**Langs sjøen og Neselva, nedstrøms Nesbruveien, skal ny bebyggelse, anlegg, veier og utomhusarealer plasseres og utformes for å ta høyde for havnivåstigning og springflo som en følge av fremtidige klimatiske endringer.**

## § 13 Massehåndtering og massebalanse

For å redusere omfanget av ut - og inn transport av masser skal det tilstrebes massebalanse ved utforming av - og fastsetting av høyder på ny bebyggelse, veier og utomhusarealer. Ved funn av forurensede masser skal sortering og rensing, så langt det er praktisk og økonomisk mulig, skje på stedet. Det skal tilrettelegges for tilbakeføring og gjenbruk av lokale masser. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for borttransport og deponeringssted.

## § 14 Estetikk

Alle tiltak skal ha en god og estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Bebyggelsen i de enkelte felt skal fremstå som en helhet.

Bygninger og anlegg av stor betydning for offentligheten eller fellesskapet kan utformes som synlige landemerker.

## § 15 Universell utforming

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

Hensynet til den enkeltes sikkerhet og trygghetsfølelse skal ivaretas.

## § 16 Idrettsanlegg

Felt 5.I er avsatt til idrettsformål. Innenfor området kan det etableres idrettsbaner med tilhørende bygninger og andre nødvendige anlegg etter en samlet plan.

## § 17 Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø

**Naturmark og kulturminner skal tas vare på innenfor de arealer som er avsatt til grønnstruktur (på plankartet markert med bokstaven G) og hensynssone (H) grønnstruktur, naturmiljø og kulturmiljø.**

**Innenfor områder der vegetasjon mangler eller er ødelagt av tidligere tiders inngrep skal vegetasjon og terreng gjenskapes/ nyetableres ved gjennomføring av tiltak på tilgrensende arealer. Kulturminner og kulturspor skal bevares og synliggjøres.**

**Innenfor arealer avsatt til grønnstruktur skal hensynet til biologisk mangfold og landskapspreg ivaretas ved gjennomføring av tilretteleggingstiltak for lek, opphold, allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv.**

**Innenfor grønnstruktur "Grønnlia" åpnes det for tilretteleggingstiltak tilknyttet friluftsbaserte idrettaktiviteter.**

**Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapssammenhenger.**

## § 18 Strand og sjøområder

Innenfor strand- og sjøområdene skal hensynet til landskap, biologisk mangfold og allmennhetens friluftsliv prioriteres. Innenfor delområde 5, felt F, 5.S og felt 5.SS, kan det tillates anlegg og innretninger for betjening av småbåthavnen. Dette arealet reserveres eksisterende båtplasser som eventuelt må fjernes ved etablering av poll i området 5.SS.

**Småbåthavnen 5.SS må utformes på en slik måte at en allmenn led inn til pollen på 16 meter ivaretas.**

Område markert med B på plankartet (område 5) kan vurderes som båtopplag. Området som er avsatt til vinteropplagsplass for båter på Holmenskjæret, søkes i den videre prosess løst på annet egnet båtopplagringsareal i kommunen for å sikre sikt og allmennhetens tilgjengelighet til arealet hele året. Endelig løsning fastsettes ved regulering.

## § 19 Offentlig formål

**Felt 3.T1, tjenesteyting boliger med heldøgnsservice (sykehjem og omsorgsboliger) og base for hjemmetjenesten, skal være i offentlig eie.**

Felt avsatt til grønnstruktur friområde (F) skal være i offentlig eie.

## § 20 Bruk av utbyggingsavtaler

**Innenfor planområdet kan det inngås utbyggingsavtaler for gjennomføring av reguleringsplan.**

**Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 skal behovet for inngåelse av utbyggingsavtale utredes i samarbeid med kommunen før regulering igangsettes.**

**Inngåelse av utbyggingsavtaler skal sikre gjennomføring i samsvar med arealdelen til kommunedelplan eller reguleringsplan.**

**Avtalen kan regulere antall boliger i et område, boligstørrelse og krav til bygningers utforming når det gjelder fordeling på boligtyper, leilighetsstørrelser, universell utforming og energieffektive løsninger.**

**Det kan avtales at kommunen skal ha rett til å erverve inntil 5 % av boligene til markedspris, eller at grunn, som i henhold til reguleringsplan skal være i offentlig eie, skal overdras til kommunen.**

**Avtalen kan gå ut på at grunneier/ utbygger skal besørge, bekoste eller forskuttere tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak som teknisk infrastruktur, herunder kjøreveier, gang- og sykkelveier, hovedledninger for vann- og avløp, renovasjon og energiforsyning, grøntområder og offentlige uterom, som torg og plasser.**

**Det kan dessuten inngås avtale om organisatoriske forhold vedrørende planlegging, prosjektering og utbygging av bygg og anlegg i henhold til planvedtak, herunder avholdelse av arkitektkonkurranse/ parallelloppdrag som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan.**

| | |
|---|---|
| Asker kommune | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN<br>Telefon: 66 70 00 00<br>E-post: post@asker.kommune.no<br><br>Dato: 16.02.2026 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1800 Vei, vann og avløp

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **32** | Bnr: | **295** | Fnr: | | Snr: | **2** |
| Adresse: | **Sandekra 31, 1396 BILLINGSTAD** | | | | | | |

### Vegadkomst

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ankomst fra | Offentlig veg ☐<br>Via privat stikkvei ☐ | Privat veg ☒ | Ingen vegadkomst ☐ |
| Merknad: | | | |

### Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

| | |
|---|---|
| Asker kommune | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken<br>Telefon: 66 70 00 00<br>post@asker.kommune.no<br><br>Dato: 16.02.2026 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **32** | Bnr: | **295** | Fnr: | | Snr: | **2** |
| Adresse: | **Sandekra 31, 1396 BILLINGSTAD** | | | | | | |

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

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

### Vann/avløp

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

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

Asker kommune

## Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gnr.: 32** | **Bnr: 295** | **Fnr.:** | **Snr.: 2** |

**Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart**

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613765718
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 920125298 | ASKER KOMMUNE | Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 980916871 | SANDEKRA AS | | Postboks 414, 1302 SANDVIKA |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 3025 | 32 | 295 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 1 | 92 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 2 | 79 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 3 | 84 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 4 | 84 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 5 | 79 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 6 | 92 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 7 | 93 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 8 | 84 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 9 | 78 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 10 | 92 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 11 | 108 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 12 | 55 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 13 | 77 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 14 | 77 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 15 | 55 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 16 | 111 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 17 | 58 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 18 | 55 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 19 | 55 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |

Doknr: 1192462 Tinglyst: 26.10.2023
STATENS KARTVERK



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1192462/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-11 19:51
Side 1 av 26

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 20 | 108 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 21 | 48 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 22 | 108 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 23 | 55 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 24 | 77 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 25 | 77 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 26 | 55 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 27 | 111 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 28 | 58 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 29 | 55 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 30 | 55 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 31 | 108 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 32 | 48 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 33 | 108 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 34 | 55 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 35 | 77 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 36 | 77 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 37 | 55 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 38 | 111 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 39 | 58 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 40 | 55 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 41 | 55 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 42 | 108 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 43 | 48 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 44 | 108 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 45 | 55 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 46 | 77 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 47 | 77 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 48 | 55 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 49 | 111 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 50 | 58 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 51 | 55 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 52 | 55 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1192462/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-11 19:51

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 53 | 108 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 54 | 48 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 55 | 102 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 56 | 80 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 57 | 137 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 58 | 145 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 59 | 129 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 60 | 152 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 61 | 69 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 62 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 63 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 64 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 65 | 65 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 66 | 82 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 67 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 68 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 69 | 97 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 70 | 51 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 71 | 39 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 72 | 39 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 73 | 87 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 74 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 75 | 69 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 76 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 77 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 78 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 79 | 80 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 80 | 82 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 81 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 82 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 83 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 84 | 51 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 85 | 39 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1192462/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-11 19:51

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 86 | 39 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 87 | 51 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 88 | 45 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 89 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 90 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 91 | 69 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 92 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 93 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 94 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 95 | 80 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 96 | 82 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 97 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 98 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 99 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 100 | 51 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 101 | 39 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 102 | 39 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 103 | 51 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 104 | 45 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 105 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 106 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 107 | 69 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 108 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 109 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 110 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 111 | 80 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 112 | 82 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 113 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 114 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 115 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 116 | 51 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 117 | 39 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 118 | 39 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1192462/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-11 19:51

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 119 | 51 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 120 | 45 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 121 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 122 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 123 | 69 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 124 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 125 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 126 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 127 | 80 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 128 | 82 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 129 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 130 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 131 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 132 | 51 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 133 | 39 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 134 | 39 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 135 | 51 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 136 | 45 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 137 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 138 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 139 | 69 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 140 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 141 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 142 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 143 | 80 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 144 | 82 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 145 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 146 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 147 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 148 | 51 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 149 | 39 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 150 | 39 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 151 | 51 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1192462/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-11 19:51

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 152 | 45 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 153 | 53 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 154 | 40 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 155 | 131 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3025 | 32 | 295 | 0 | 156 | 126 / 10113 | Boligseksjon | Nei | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1192462/200

Attesteringstidspunkt 2026-02-11 19:51

24-23B

KOPI

Asker kommune

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Asker kommune | Katrineåsveien 20, 3440 Røyken | |

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Neselva Hageby 3 AS | 927 494 795 | Lars-kristian@bjerkeiendom.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Postboks 414 | 1302 | Sandvika | 95 40 82 56 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3025 | Asker kommune | 32 | 295 | |

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

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 980 916 871 | Sandekra AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

**Seksjonsnummer**

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

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

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

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 92 | G | 13 | B | 77 | | 25 | B | 77 | | 37 | B | 55 | | 49 | B | 111 | |
| 2 | B | 79 | G | 14 | B | 77 | | 26 | B | 55 | | 38 | B | 111 | | 50 | B | 58 | |
| 3 | B | 84 | G | 15 | B | 55 | | 27 | B | 111 | | 39 | B | 58 | | 51 | B | 55 | |
| 4 | B | 84 | G | 16 | B | 111 | | 28 | B | 58 | | 40 | B | 55 | | 52 | B | 55 | |
| 5 | B | 79 | G | 17 | B | 58 | | 29 | B | 55 | | 41 | B | 55 | | 53 | B | 108 | |
| 6 | B | 92 | G | 18 | B | 55 | | 30 | B | 55 | | 42 | B | 108 | | 54 | B | 48 | |
| 7 | B | 93 | G | 19 | B | 55 | | 31 | B | 108 | | 43 | B | 48 | | 55 | B | 102 | |
| 8 | B | 84 | G | 20 | B | 108 | | 32 | B | 48 | | 44 | B | 108 | | 56 | B | 80 | |
| 9 | B | 78 | G | 21 | B | 48 | | 33 | B | 108 | | 45 | B | 55 | | 57 | B | 137 | |
| 10 | B | 92 | G | 22 | B | 108 | | 34 | B | 55 | | 46 | B | 77 | | 58 | B | 145 | |
| 11 | B | 108 | | 23 | B | 55 | | 35 | B | 77 | | 47 | B | 77 | | 59 | B | 129 | |
| 12 | B | 55 | | 24 | B | 77 | | 36 | B | 77 | | 48 | B | 55 | | 60 | B | 152 | |
| Sum tellere: | | ~~10038~~ 10113 | | | | | | Nevner = | | ~~10038~~ 10113 | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 24.04.2023 | |

INTERN

## 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 |
|---|---|
| 24.04.2023 | |

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

RETT KOPI BEKREFTES
Trondheim, dato 8/5-23
Sign
Une Brauten, Eiendomsmegler

## 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 |
|---|---|---|
| Asker 24/4-23 | | Sandekra AS<br>v/ Petter Christian Nissen-Lie |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3025 | Asker | 32 | 295 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 28/9-23 | Bent Davidsen | Asker kommune |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 24.04.2023 | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

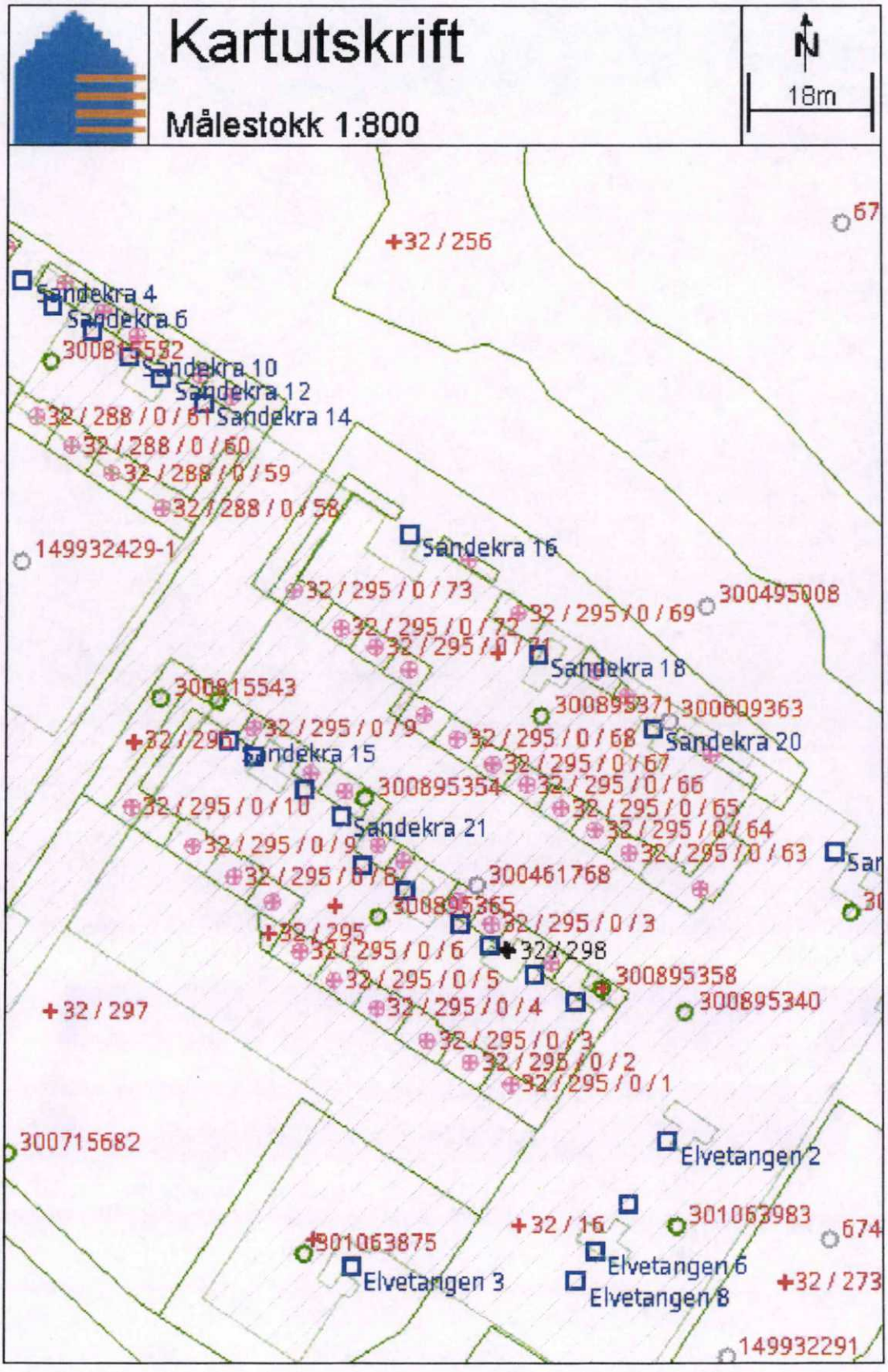
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

**Seksjons-nummer** | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

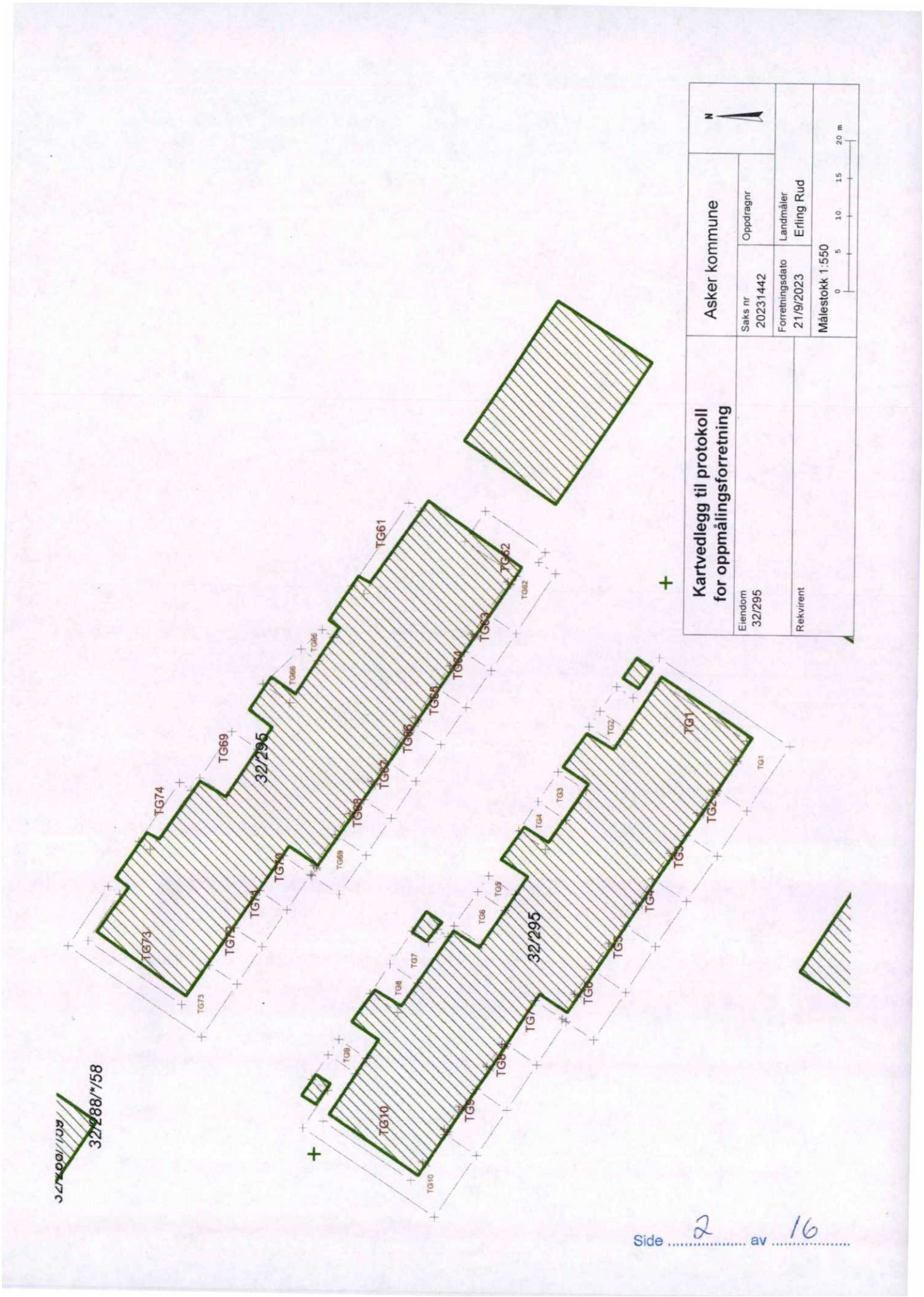
| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | B | 69 | G | 85 | B | 39 | | 109 | B | 40 | | 133 | B | 39 | | 157 | | | |
| 62 | B | 53 | G | 86 | B | 39 | | 110 | B | 40 | | 134 | B | 39 | | 158 | | | |
| 63 | B | 40 | G | 87 | B | 51 | | 111 | B | ~~65~~ 80 | | 135 | B | 51 | | 159 | | | |
| 64 | B | 40 | G | 88 | B | 45 | | 112 | B | 82 | | 136 | B | 45 | | 160 | | | |
| 65 | B | 65 | G | 89 | B | 53 | | 113 | B | 53 | | 137 | B | 53 | | 161 | | | |
| 66 | B | 82 | G | 90 | B | 40 | | 114 | B | 53 | | 138 | B | 40 | | 162 | | | |
| 67 | B | 53 | G | 91 | B | 69 | | 115 | B | 53 | | 139 | B | 69 | | 163 | | | |
| 68 | B | 53 | G | 92 | B | 53 | | 116 | B | 51 | | 140 | B | 53 | | 164 | | | |
| 69 | B | 97 | G | 93 | B | 40 | | 117 | B | 39 | | 141 | B | 40 | | 165 | | | |
| 70 | B | 51 | G | 94 | B | 40 | | 118 | B | 39 | | 142 | B | 40 | | 166 | | | |
| 71 | B | 39 | G | 95 | B | ~~65~~ 80 | | 119 | B | 51 | | 143 | B | ~~65~~ 80 | | 167 | | | |
| 72 | B | 39 | G | 96 | B | 82 | | 120 | B | 45 | | 144 | B | 82 | | 168 | | | |
| 73 | B | 87 | G | 97 | B | 53 | | 121 | B | 53 | | 145 | B | 53 | | 169 | | | |
| 74 | B | 53 | G | 98 | B | 53 | | 122 | B | 40 | | 146 | B | 53 | | 170 | | | |
| 75 | B | 69 | | 99 | B | 53 | | 123 | B | 69 | | 147 | B | 53 | | 171 | | | |
| 76 | B | 53 | | 100 | B | 51 | | 124 | B | 53 | | 148 | B | 51 | | 172 | | | |
| 77 | B | 40 | | 101 | B | 39 | | 125 | B | 40 | | 149 | B | 39 | | 173 | | | |
| 78 | B | 40 | | 102 | B | 39 | | 126 | B | 40 | | 150 | B | 39 | | 174 | | | |
| 79 | B | ~~65~~ 80 | | 103 | B | 51 | | 127 | B | ~~65~~ 80 | | 151 | B | 51 | | 175 | | | |
| 80 | B | 82 | | 104 | B | 45 | | 128 | B | 82 | | 152 | B | 45 | | 176 | | | |
| 81 | B | 53 | | 105 | B | 53 | | 129 | B | 53 | | 153 | B | 53 | | 177 | | | |
| 82 | B | 53 | | 106 | B | 40 | | 130 | B | 53 | | 154 | B | 40 | | 178 | | | |
| 83 | B | 53 | | 107 | B | 69 | | 131 | B | 53 | | 155 | B | 131 | | 179 | | | |
| 84 | B | 51 | | 108 | B | 53 | | 132 | B | 51 | | 156 | B | 126 | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | ~~10038~~ 10113 | | | | Nevner = | | ~~10038~~ 10113 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 24.04.[illegible] | [signature] |

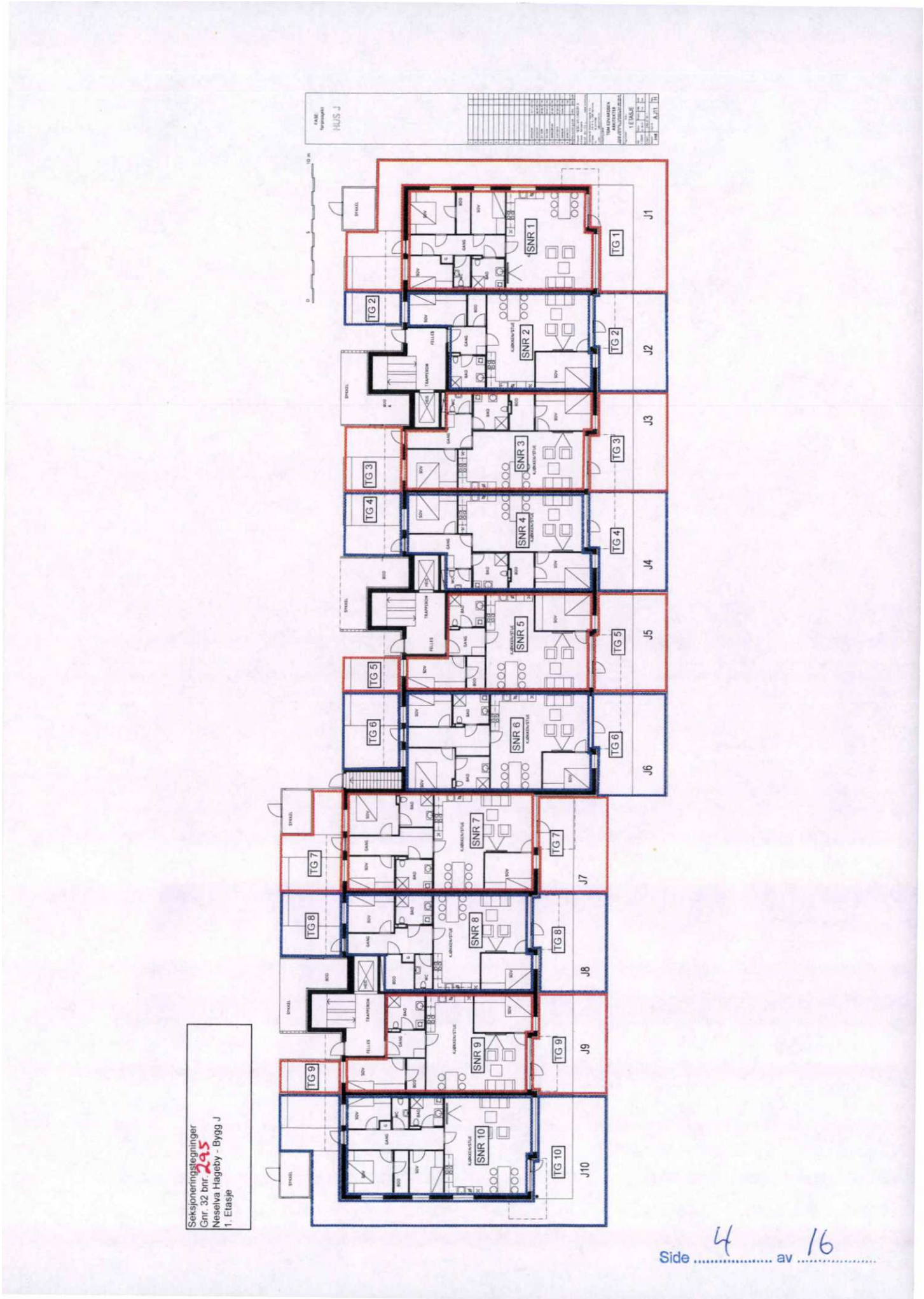
RETT KOPI BEKREFTES
Trondheim dato 3/5-23
Sign [signature]
Une Brautan, Eiendomsmegler

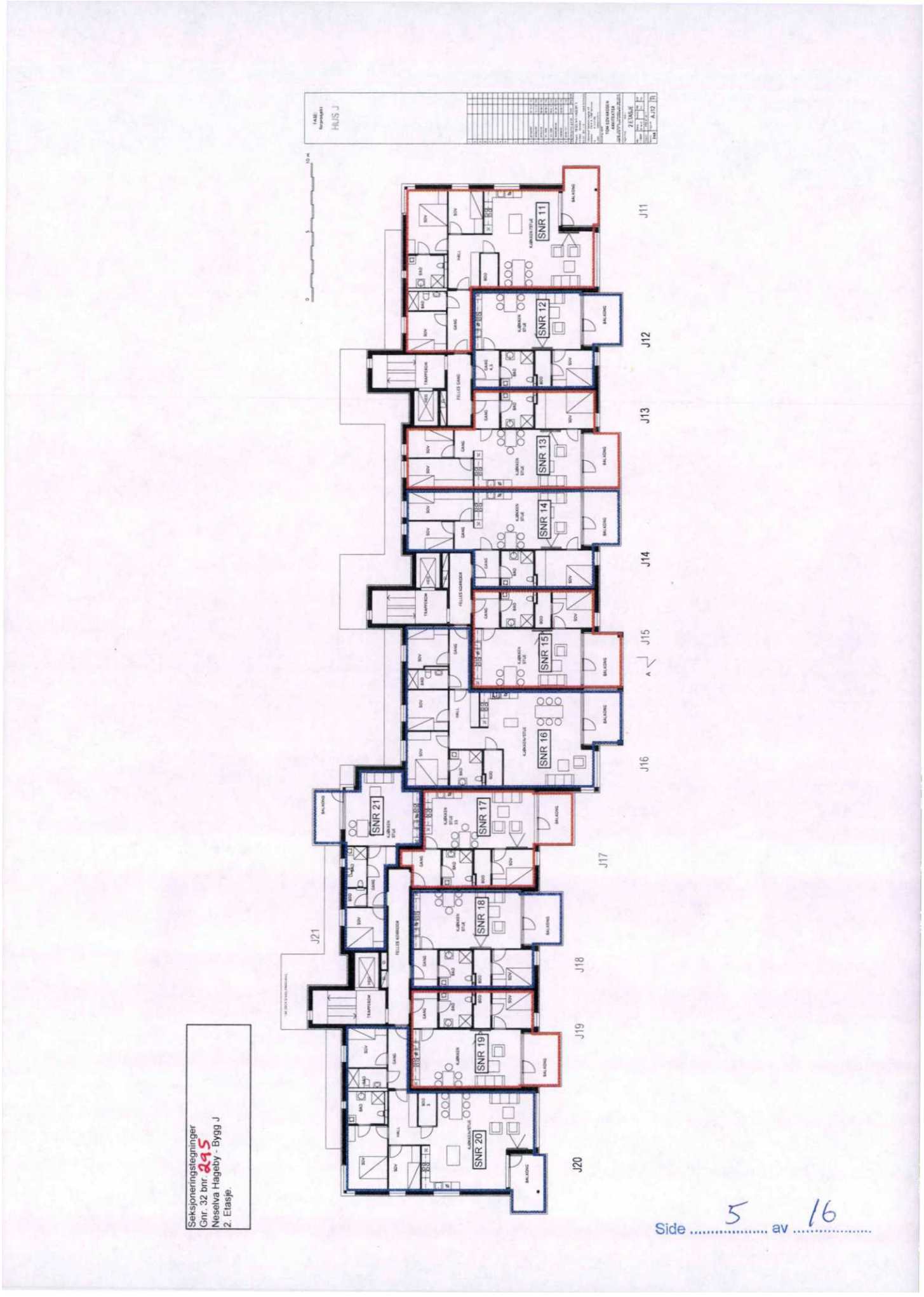

Kartutskrift
Målestokk 1:800
N
18m
67
32 / 256
Sandekra 4
Sandekra 6
300815582
Sandekra 10
Sandekra 12
32 / 288 / 0 / 61
Sandekra 14
32 / 288 / 0 / 60
32 / 288 / 0 / 59
32 / 288 / 0 / 58
149932429-1
Sandekra 16
32 / 295 / 0 / 73
32 / 295 / 0 / 69
300495008
32 / 295 / 0 / 72
32 / 295 / 0 / 71
Sandekra 18
300815543
300895371
300609363
32 / 295 / 0 / 9
32 / 295 / 0 / 68
Sandekra 20
Sandekra 15
32 / 295 / 0 / 67
300895354
32 / 295 / 0 / 66
32 / 295 / 0 / 10
32 / 295 / 0 / 65
Sandekra 21
32 / 295 / 0 / 64
32 / 295 / 0 / 9
32 / 295 / 0 / 63
32 / 295 / 0 / 8
300461768
300895365
32 / 295
32 / 295 / 0 / 3
32 / 295 / 0 / 6
32 / 298
32 / 295 / 0 / 5
300895358
32 / 295 / 0 / 4
300895340
32 / 297
32 / 295 / 0 / 3
32 / 295 / 0 / 2
32 / 295 / 0 / 1
300715682
Elvetangen 2
32 / 16
301063983
674
301063875
Elvetangen 6
Elvetangen 3
Elvetangen 8
32 / 273
149932291

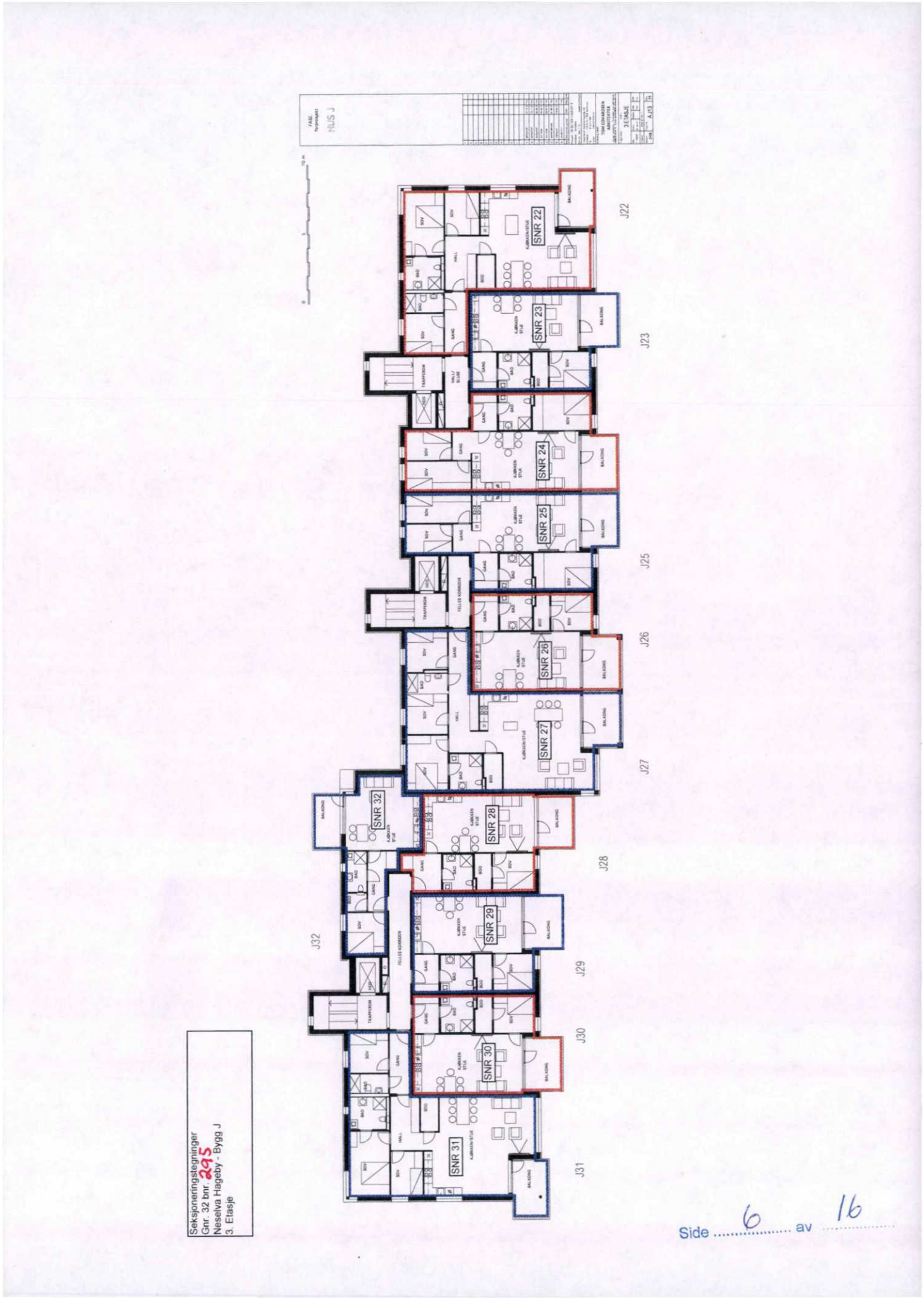
Side 1 av 16

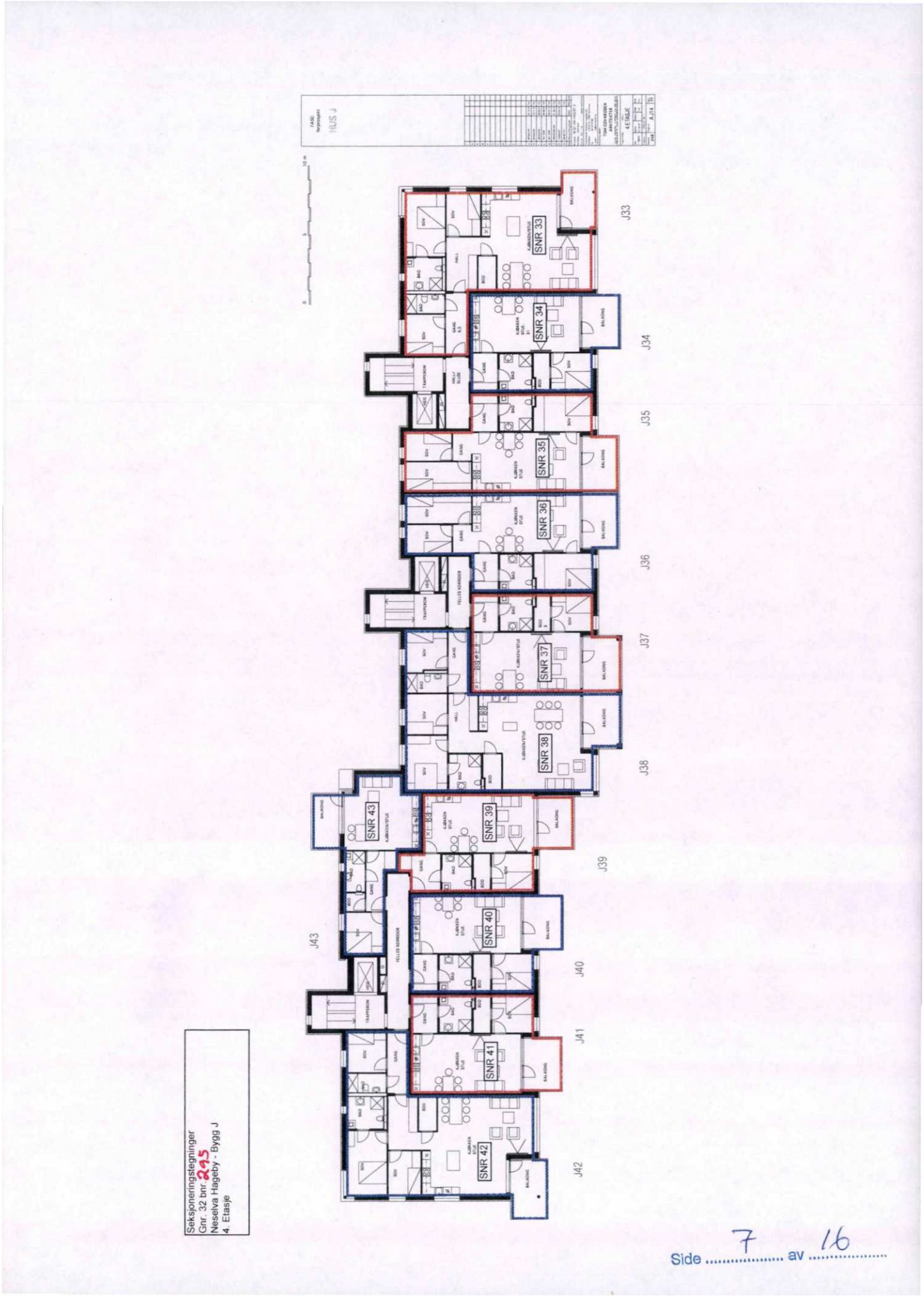

Kartvedlegg til protokoll for oppmålingsforretning
Asker kommune
Eiendom 32/295
Saks nr 20231442
Oppdragnr
Forretningsdato 21/9/2023
Landmåler Erling Rud
Rekvirent
Målestokk 1:550
0 5 10 15 20 m
N
32/295
32/288/*/58
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
TG7
TG8
TG9
TG10
TG61
TG62
TG63
TG64
TG65
TG66
TG67
TG68
TG69
TG70
TG71
TG72
TG73
TG74
Side 2 av 16

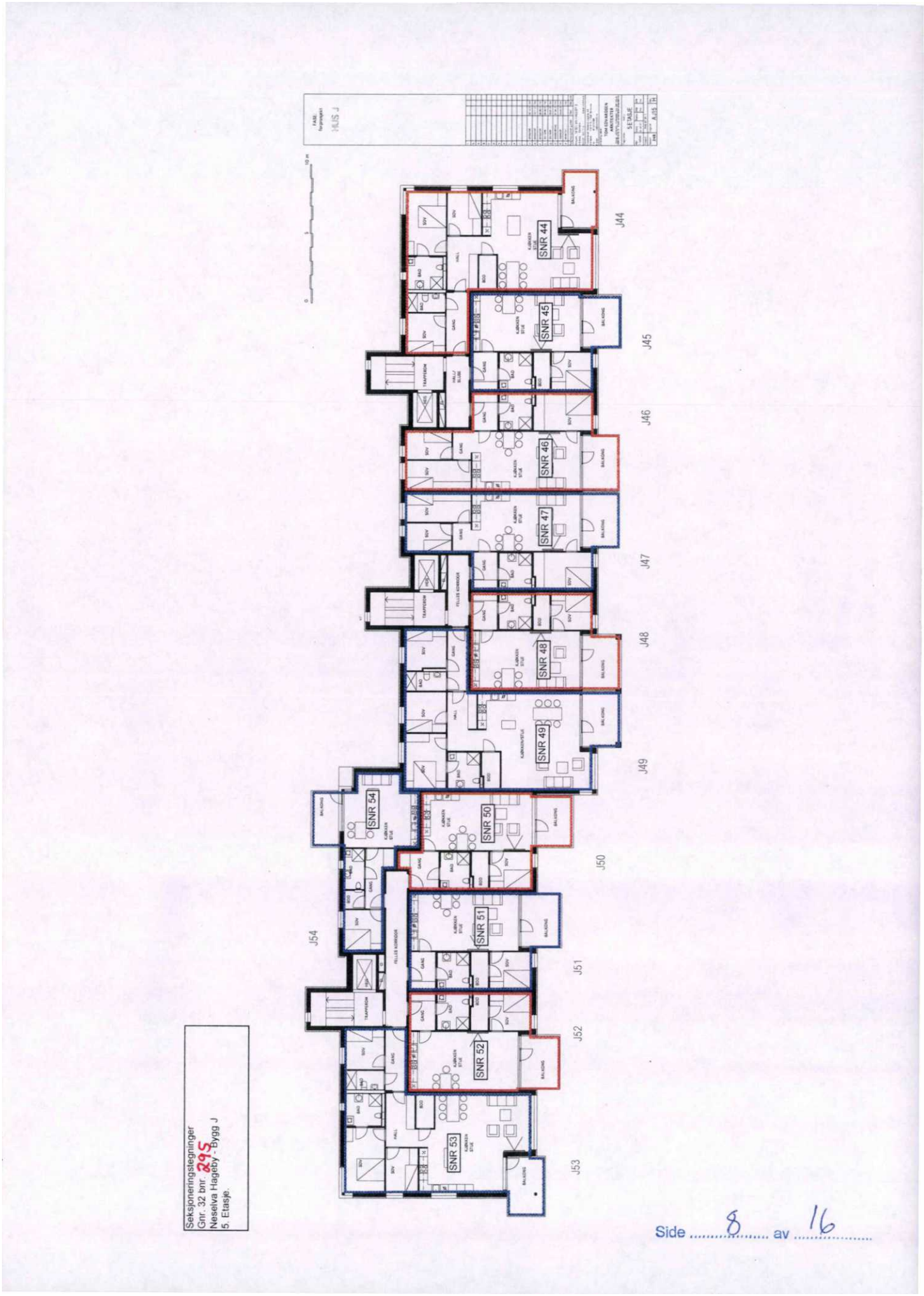

FASE:
ARBEIDSTEGNING
AREAL KJELLER 3/4: 8762 M2 BTA
VOLUM KJELLER 3/4: 22700 M3
TRAPPEROM M2
J1 21
J2 21
J3 21
N1 21
N2 21
N3 21
H1 30
I 1 25
I 2 25
O1 21
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER
KJELLERPLAN
295
Gnr 32 bnr 16
Heis og trappehus tilhører eierseksjonssameiet
P-kjeller/ anleggseiendom
Seksjoneringstegninger
Gnr. 32 bnr. 295
Neselva Hageby - Bygg N+J
Kjeller
Side 3 av 16


HUS J
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
SNR 5
SNR 6
SNR 7
SNR 8
SNR 9
SNR 10
TG 1
TG 2
TG 3
TG 4
TG 5
TG 6
TG 7
TG 8
TG 9
TG 10
J1
J2
J3
J4
J5
J6
J7
J8
J9
J10
Seksjoneringstegninger
Gnr. 32 bnr. 295
Neselva Hageby - Bygg J
1. Etasje
Side 4 av 16


HUS J
2 ETASJE
SNR 11
SNR 12
SNR 13
SNR 14
SNR 15
SNR 16
SNR 17
SNR 18
SNR 19
SNR 20
SNR 21
J11
J12
J13
J14
J15
J16
J17
J18
J19
J20
J21
Seksjoneringstegninger
Gnr. 32 bnr. 295
Neselva Hageby - Bygg J
2. Etasje.
Side 5 av 16


HUS J
3 ETASJE
SNR 22
SNR 23
SNR 24
SNR 25
SNR 26
SNR 27
SNR 28
SNR 29
SNR 30
SNR 31
SNR 32
J22
J23
J25
J26
J27
J28
J29
J30
J31
J32
Seksjoneringstegninger
Gnr. 32 bnr. 295
Neselva Hageby - Bygg J
3. Etasje
Side 6 av 16

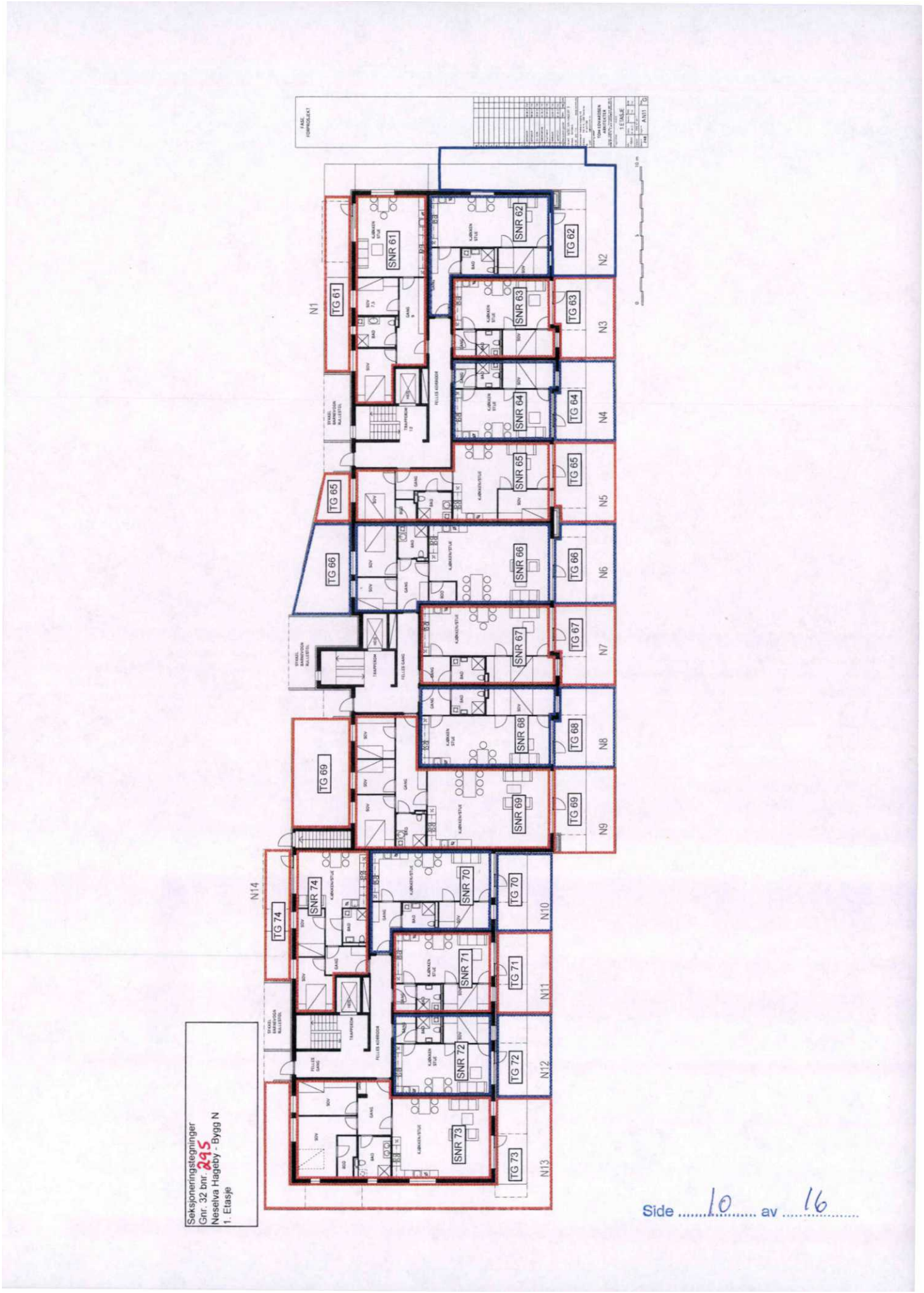

HUS J
SNR 33
SNR 34
SNR 35
SNR 36
SNR 37
SNR 38
SNR 39
SNR 40
SNR 41
SNR 42
SNR 43
J33
J34
J35
J36
J37
J38
J39
J40
J41
J42
J43
Seksjoneringstegninger
Gnr. 32 bnr. 215
Neselva Hageby - Bygg J
4. Etasje
Side 7 av 16

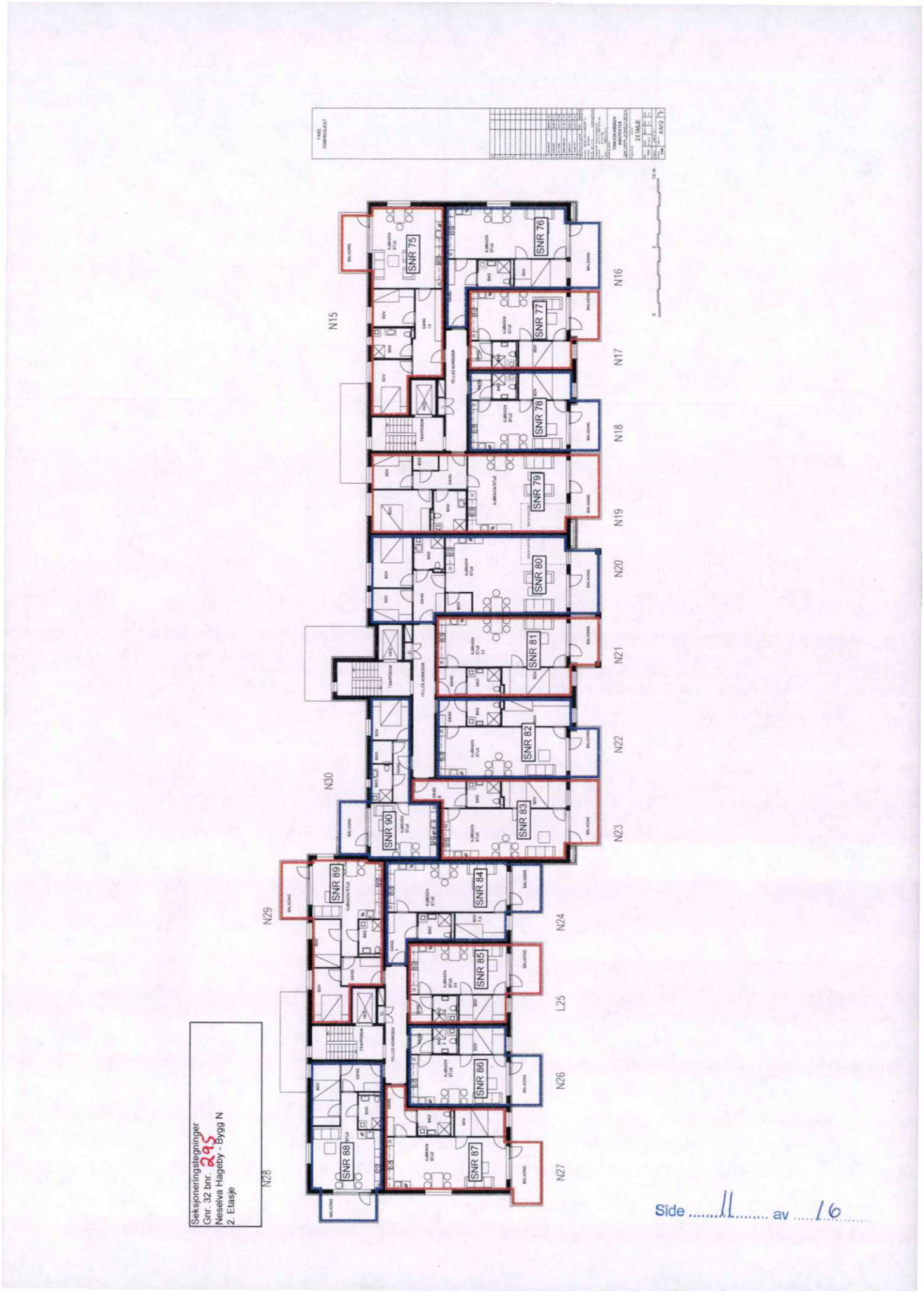

HUS J
SNR 44
SNR 45
SNR 46
SNR 47
SNR 48
SNR 49
SNR 50
SNR 51
SNR 52
SNR 53
SNR 54
J44
J45
J46
J47
J48
J49
J50
J51
J52
J53
J54
Seksjoneringstegninger
Gnr. 32 bnr. 295
Neselva Hageby - Bygg J
5. Etasje.
Side 8 av 16

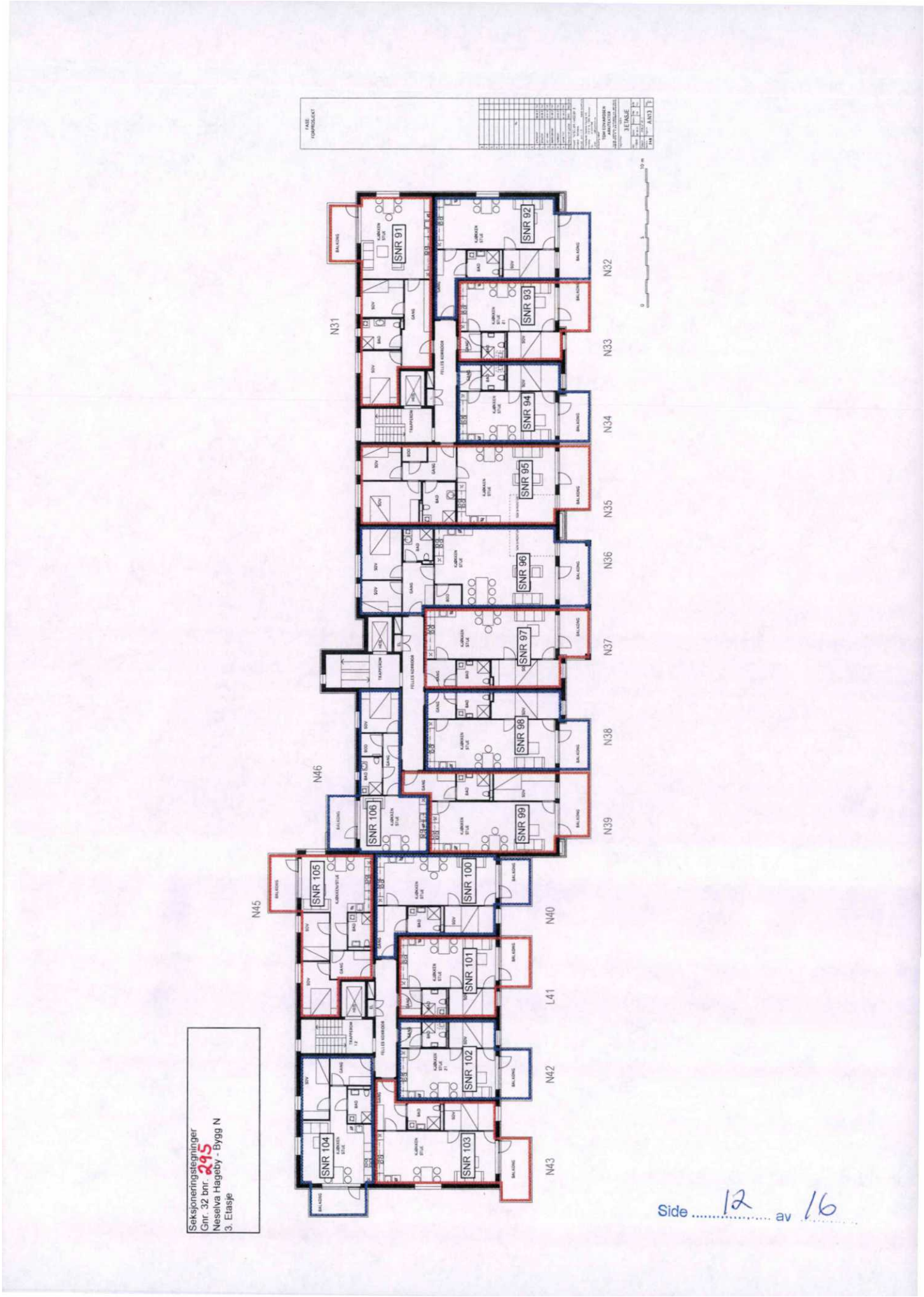



Seksjoneringstegninger
Gnr. 32 bnr. 295
Neselva Hageby - Bygg J
6. Etasje

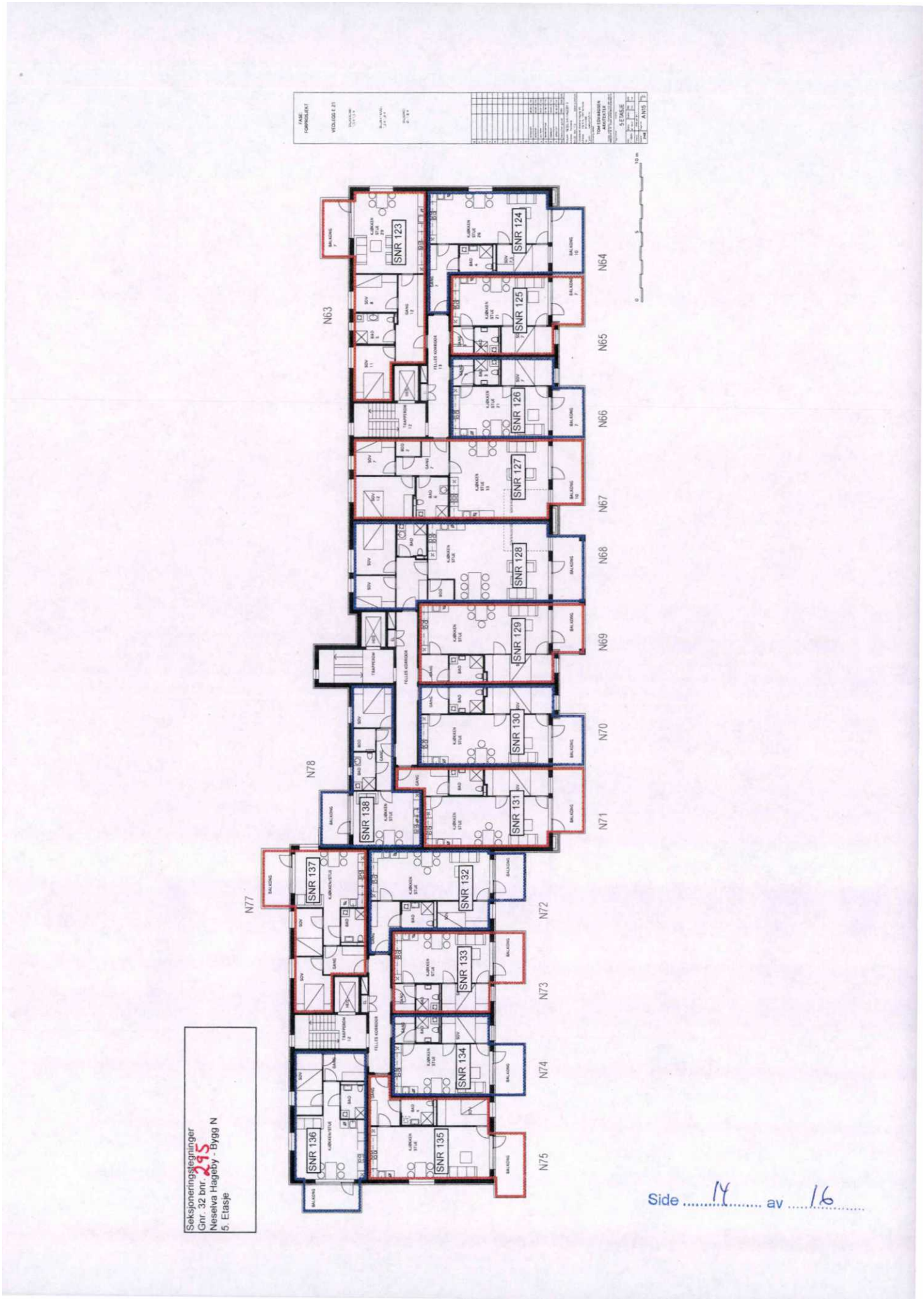
Side 9 av 16

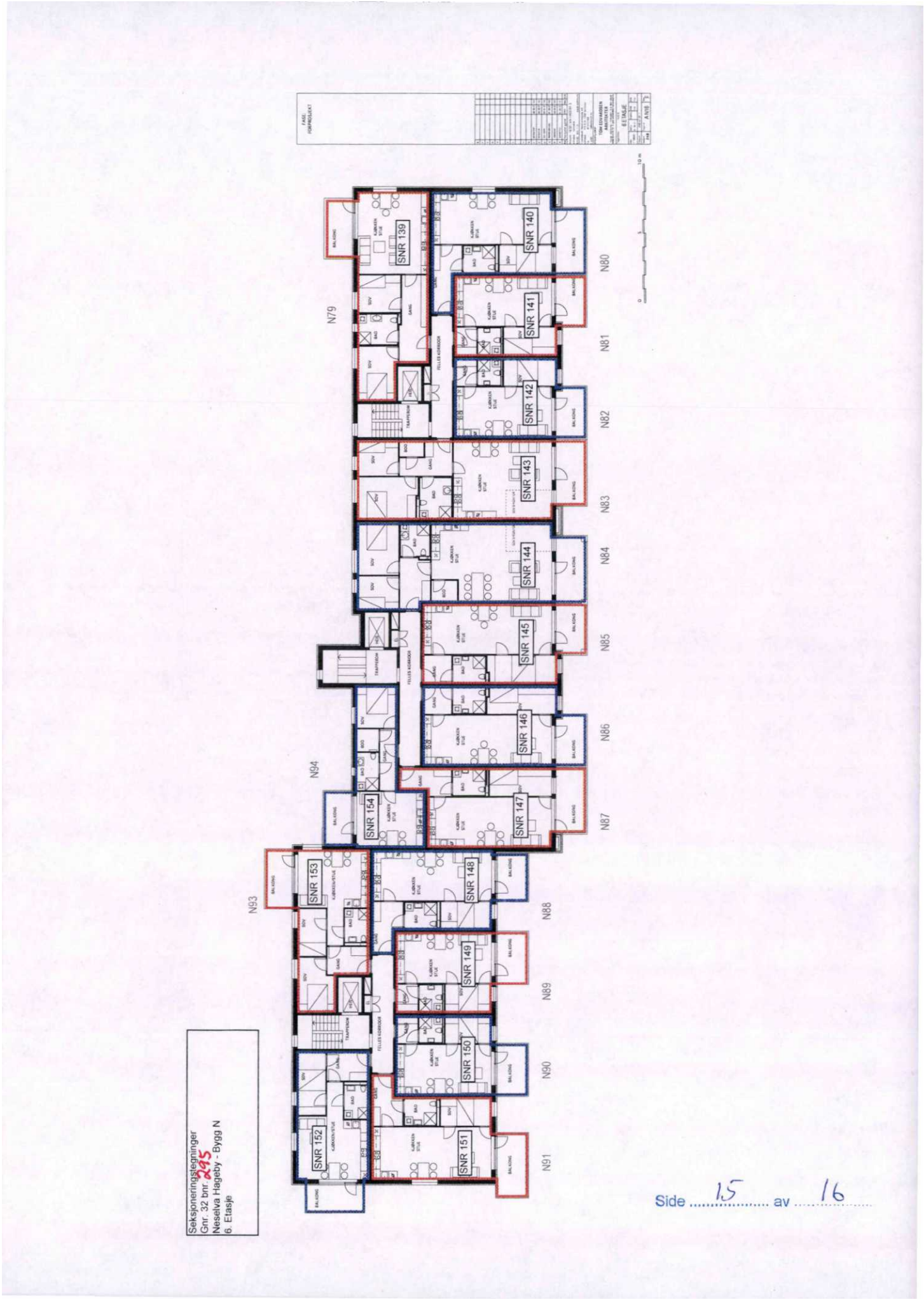

Seksjoneringstegninger
Gnr. 32 bnr. 295
Neselva Hageby - Bygg N
1. Etasje
N1
N2
N3
N4
N5
N6
N7
N8
N9
N10
N11
N12
N13
N14
TG 61
TG 62
TG 63
TG 64
TG 65
TG 66
TG 67
TG 68
TG 69
TG 70
TG 71
TG 72
TG 73
TG 74
SNR 61
SNR 62
SNR 63
SNR 64
SNR 65
SNR 66
SNR 67
SNR 68
SNR 69
SNR 70
SNR 71
SNR 72
SNR 73
SNR 74
Side 10 av 16

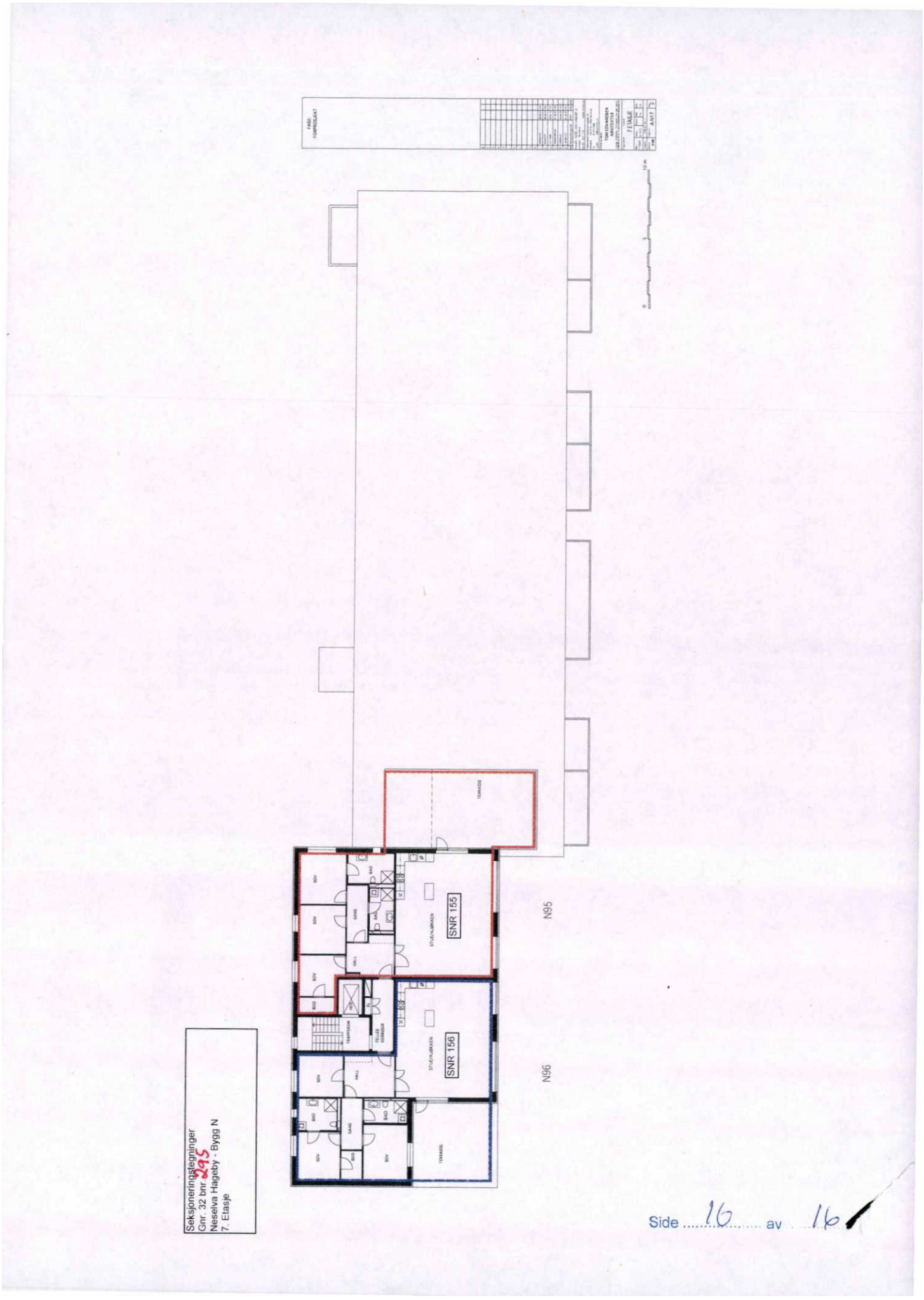

SNR 75
SNR 76
SNR 77
SNR 78
SNR 79
SNR 80
SNR 81
SNR 82
SNR 83
SNR 84
SNR 85
SNR 86
SNR 87
SNR 88
SNR 89
SNR 90
N15
N16
N17
N18
N19
N20
N21
N22
N23
N24
L25
N26
N27
N28
N29
N30
Seksjoneringstegninger
Gnr. 32 bnr. 295
Neselva Hageby - Bygg N
2. Etasje
Side 11 av 16


SNR 91
SNR 92
SNR 93
SNR 94
SNR 95
SNR 96
SNR 97
SNR 98
SNR 99
SNR 100
SNR 101
SNR 102
SNR 103
SNR 104
SNR 105
SNR 106
N31
N32
N33
N34
N35
N36
N37
N38
N39
N40
L41
N42
N43
N45
N46
Seksjoneringstegninger
Gnr. 32 bnr. 295
Neselva Hageby - Bygg N
3. Etasje
Side 12 av 16


SNR 107
SNR 108
SNR 109
SNR 110
SNR 111
SNR 112
SNR 113
SNR 114
SNR 115
SNR 116
SNR 117
SNR 118
SNR 119
SNR 120
SNR 121
SNR 122
N47
N48
N49
N50
N51
N52
N53
N54
N55
N56
L57
N58
N59
N61
N62
Seksjoneringstegninger
Gnr. 32 bnr 295
Neselva Hageby - Bygg N
4. Etasje
Side 13 av 16


SNR 123
SNR 124
SNR 125
SNR 126
SNR 127
SNR 128
SNR 129
SNR 130
SNR 131
SNR 132
SNR 133
SNR 134
SNR 135
SNR 136
SNR 137
SNR 138
N63
N64
N65
N66
N67
N68
N69
N70
N71
N72
N73
N74
N75
N77
N78
Seksjoneringstegninger
Gnr. 32 bnr. 295
Neselva Hageby - Bygg N
5. Etasje
Side 14 av 16


SNR 139
SNR 140
SNR 141
SNR 142
SNR 143
SNR 144
SNR 145
SNR 146
SNR 147
SNR 148
SNR 149
SNR 150
SNR 151
SNR 152
SNR 153
SNR 154
N79
N80
N81
N82
N83
N84
N85
N86
N87
N88
N89
N90
N91
N93
N94
Seksjoneringstegninger
Gnr. 32 bnr. 295
Neselva Hageby - Bygg N
6. Etasje
Side 15 av 16


SNR 155
SNR 156
N95
N96
Seksjoneringstegninger
Gnr. 32 bnr. 295
Neselva Hageby - Bygg N
7. Etasje

Side 16 av 16

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Sandekra 31, 1396 Billingstad
Gnr. 32, Bnr. 295, Snr. 2, Asker kommune.

**Oppdragsnummer:**
18260045


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Solli & Partnere

**Saksbehandler:** Kristian Fjeld

**Telefon / Mobil:** 40 00 23 32 / 934 43 534

**E-post:** kristian.fjeld@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.

---