

**aktiv.**

Elvetangen 3, 1396 BILLINGSTAD

**Attraktiv 2-roms hjørne leilighet  
(2025) med terrasse på 25 kvm.  
Mulighet for kjøp av P-plass m/  
lader. Kort vei til buss**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Odd André Engh

**Mobil** 900 44 917

**E-post** odd.andre.engh@aktiv.no

### Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 613 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 370,-  
**Selger:** Kristoffer Sandtorv Almås

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2025  
**BRA-i/BRA Total** 50/55 kvm  
**Tomtstr.:** 67.2 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 32, bnr. 296  
Gnr. 32, bnr. 298  
**Snr.** 5  
**Oppdragsnr.:** 1110260080

# Velkommen til ditt nye hjem!

Leiligheten ligger i et moderne sameie fra 2025 på Billingstad, mellom Holmen og Sandvika. Nærområdet byr på fine turmuligheter sommer som vinter med turstier rundt Øvre Billingstad og Åstad. Billingstad og Slepden har flere nærsentre med det meste man trenger i hverdagen. For øvrig kort vei til Sandvika med buss-/togstasjon, kjøpesenter, handlegater og spisesteder.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har åpen stue- og kjøkkenløsning. Videre inneholder boligen entré med garderobeplass, romslig bad og soverom. Nord/vestendt terrasse på 25 kvm med svært gode solforhold.

Høydepunkter:

- Lys og trivelig fra 2025
- 1-stavs parkett
- Vannbåren varme
- Balansert ventilasjon
- Heisadkomst og dørcalling
- Bod i kjelleren
- Kort vei til tog og buss
- Kort gange til dagligvarebutikk

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Nabolagsprofil .....	60
Budskjema .....	338

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 55 kvm

TBA: 25 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 50 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom og bad

BRA-e: 5 kvm Bod

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

25 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Leiligheten ble oppmålt til 49,5 m<sup>2</sup>. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. Det stilles noe usikkerhet hvilken bod som tilhørte enheten. Bod nr. 237 ligger til grunn for arealoppmålingen og er medtatt i rapporten. Avvik kan forekomme.

### **Tomtetype**

Eiet

## **Tomtestørrelse**

67.2 kvm

## **Tomtebeskrivelse**

Felles opparbeidet tomteareal.

## **Beliggenhet**

Elvetangen 3 ligger i et etablert og rolig boligområde med naturskjønne og landlige omgivelser mellom Hvalstad og Sandvika. Beliggenheten gir kort avstand til både daglige servicetilbud, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Eiendommen har nærhet til marka og sjøen, samt et variert tilbud av fritids- og rekreasjonsmuligheter.

Nærområdet byr på et bredt utvalg tur- og friluftsområder. Fra Nesbru videregående skole går Kjærlighetsstien langs Neselva. Turveien er en forlengelse av Åstadlia og ble anlagt på slutten av 1800-tallet. Herfra er det videre forbindelse til turstier mot blant annet Semsvann og Skaugumsåsen. På Solli finnes et omfattende nett av turveier, godt tilrettelagt for både gå- og løpeturer. Semsvannet er et mye brukt friluftsområde med gang- og sykkelvei rundt vannet, flere badeplasser og skiløyper vinterstid. Isfiske er også vanlig i sesongen.

Eiendommen ligger mellom sjøen og marka, med enkel tilgang til kystområdene langs Oslofjorden. Dette gir gode muligheter for løpeturer langs sjøen eller rolige spaserturer med familien. I nærområdet ligger blant annet Holmenskjæret med langgrunn strand og båthavn, Holmen Fjordhotell med restaurant og treningsfasiliteter, samt Hvalstrand bad. Det er kort vei til både bade- og fiskemuligheter.

For barnefamilier finnes det flere aktivitetstilbud i nærområdet. Ved barneskolen ligger Hvalstad aktivitetspark, etablert i 2019. Parken fungerer som en møteplass for nærmiljøet og inneholder blant annet kunstgressbane, rullepark, treningspark og områder for klatring og frilek. Rulleparken er tilrettelagt for ulike brukergrupper, inkludert sparkesykkel, rullebrett og rullestol. Anlegget er tilknyttet det lokale idrettslaget Hvalstad IL.

Holmen IF tilbyr et bredt spekter av idrettsaktiviteter for både barn og voksne. Holmen idrettspark er et omfattende idrettsanlegg med blant annet fotballbaner, ishall, fjellhall, klatrevegg og tennisanlegg. I området finnes også lysløype, skileikområde, barnehoppbakker, Tuftepark og gode stier for løping og tur. I gangavstand fra boligen ligger Holmen svømmehall samt Holmenskjæret badeplass med sandvolleyballbaner, ballbinge og minigolf.

Dagligvarehandel er enkelt tilgjengelig med ny åpnet Joker (søndagsåpen), kun ca. 100 meter fra boligen og Kiwi på Billingstad. Holmensenteret ligger få minutter unna og tilbyr et variert utvalg butikker, restauranter og servicefunksjoner som helsestasjon,

frisør, lege, tannlege, dagligvare og vinmonopol. På Slependen finnes to nærsentre med flere spesialbutikker og treningssenter. Det er også kort vei til Sandvika og Sandvika storsenter, samt Asker sentrum.

Sandvika sentrum nås på cirka åtte minutter med bil og byr på et bredt tilbud av restauranter, kafeer, butikker og kulturtilbud som kino, teater og bibliotek. Sandvika storsenter rommer i tillegg dagligvarebutikker, apotek, treningssenter, vinmonopol og en rekke servicetilbud. I 2025 åpner Helgerudgården med ytterligere tilbud innen service, handel og aktiviteter.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Området er tilrettelagt for barn i alle aldre, og eiendommen ligger barnevennlig til, med lekearealer like i nærheten. Det er enkel skolevei til Hvalstad barneskole, mens Torstad ungdomsskole ligger ca. 10 minutters gange fra boligen. I tillegg ligger også Steinerskolen på Nesbru innen gang-/sykkelavstand. For de eldre elevene ligger Nesbru Videregående like ved boligen, og det er flere attraktive videregående skoler i Asker, Sandvika og på Rud. Det er flere barnehager i området, blant annet Holmen barnehage, Nesbru barnehage og Hvalstad barnehage. Læringsverkstedet Vestre Billingstad åpner i august i år.

### **Offentlig kommunikasjon**

Eiendommen ligger pendlervennlig til, med nærhet til gode offentlig kommunikasjonsmuligheter. Det er kun noen minutters gange til bussholdeplass med buss retning Asker og Oslo. I tillegg er det ekspresslinje mot Oslo fra busstopp ved Holmen Bru. Gangavstand til Billingstad stasjon med avganger mot både Drammen og Oslo. Enkel påkjøring til E18 retning Oslo og Drammen ved Holmen og Slependen.

### **Bygningssakkyndig**

Asker Bygg og Eiendom AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leilighetsbygget har hovedkonstruksjoner i stål og betong. Utvendige fasader er kledd med teglstein og stedvis liggende trepanel.

Etasjeskillene er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Den har en brann- og lydklassifisert entrédør, samt en malt balkongdør i tre. Eiendommen har en terrasse på bakkeplan mot nord/vest.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 1. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

### **Innhold**

BRA-i 50 kvm: Entré, stue/kjøkkenet, soverom og bad

BRA-e 5 kvm: Bod

TBA 25 kvm: Terrasse og balkongareal

### **Standard**

Stue:

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet og har 1-stavs parkett på gulvet med vannbåren varme, samt lysmalte vegger. Rommet har god plass til sofaseksjon med tilhørende mediemøbler, i tillegg til spiseplass i tilknytning til kjøkkenet. Fra stuen er det utgang terrasse på 25 kvm.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad:

Flislagt bad med elektriske varmekabler. Rommet har skuffeinndredning med nedfelt servant, speil med lys, veggmontert toalett, svingbare dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

Terrasse:

Terrasse på bakkeplan mot nord/vest på 25 kvm med adkomst fra stuen.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Det er avløpsrør av plast, skjult i konstruksjonen.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme i gulv.

Sikringskap med automatsikringer. Nyanlegg 2025.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV-anlegg/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Selger har garasje plass i bygget med el-bil lader, beliggende i eget garasje sameie.

Matrikkel: \*\*\*, seksjon \*\*\*. Ideell andel \*\*\*

Mulighet for å kjøpe denne til kr. 400.000,-. Ved kjøp av denne garasjeplassen må kjøper beregne omkostninger som inkluderer dokumentavgift på 2,5% og eierskiftegebyr på kr 1 700,-.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 95326275

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Vannbåren varme i gulv

Varmekabler på bad

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 500 000

### Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

113 890 (Omkostninger totalt)

125 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 625 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 628 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

### **Informasjon om formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

# Boenheten

## **Eierbrøk**

50/6353

## **Felleskostnader inkluderer**

Forretningsførerhonorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring a-konto, tv-anlegg/bredbånd.

Herav:

Kontingent huseierforening kr. 80,00

A konto oppvarming, kaldt -og varmt vann kr. 600,00

Fastledd vann/avløp kr. 470,00

Internett kr. 320,00

Felleskostnader brøkfordelt bolig kr. 1 900,00

## **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 370

## **Kommentar fellesgjeld**

Ingen lån registrert på selskapet.

## **Andel fellesformue**

Kr 12 680

## **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

# Sameiet

## **Sameienavn**

Neselva Hageby 4 Sameie

## **Organisasjonsnummer**

935172675

## **Om sameiet**

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.

Styret i Neselva Hageby 4 Sameie (heretter kalt NH4) ble konstituert den 31. mai 2025. Siden den gang har styret hatt 13 styremøter og foretatt 42 styrevedtak. Styret har også hatt møte med byggherre underentreprenører og andre serviceleverandører.

Det er gjennomført oppmålingsforretning med plan- og bygningsetaten, overtakelsesforretning av fellesarealer for hus H, I og O, både innendørs og utendørs, Det er inngått serviceavtaler, opprettet HMS rutiner i henhold til internkontrollforskriften, og det er etablert arbeidsinstrukser samt veiledninger for styrearbeidet som vi til enhver tid forsøker å etterleve. Styret har mottatt rundt 300 meldinger på vibbo, og på epost har vi ca. 1200 innkommende og ca. 700 utgående eposter. Epost anvendes i hovedsak til byggherre, entreprenører, serviceleverandører og intern kommunikasjon mellom styrene på Neselva Hageby. Det er reklamert på ca. 60 saker noen av de største nevner vi under.

Det er ikke til å legge skjul på at opprettelse av et sameie, og ivareta alle funksjoner til styret, samtidig med overtakelse av ny eiendom er en krevende oppgave. Tidvis har arbeidsmengden vært svært høy. Det har vært viktig for styret å etablere et godt grunnlag for sameiet både økonomisk og driftsmessig slik at driften av sameiet blir effektiv og kostnadsreducerende i det lange løp. Dette innebærer blant annet å sørge for at all dokumentasjon er og blir overlevert fra entreprenør, gjennomgå serviceavtaler, påpeke feil og mangler og følge dem opp. Etablere en kommunikasjonskanal til beboere som vi gjør på vibbo, med unntak av søknader og andre kompliserte saker som f. eks varmtvannsaken.

På vibbo finner beboere mye og viktig informasjon som blant annet HMS mappe, brannvern og branninstruks, avfallshåndtering, vedtekter, husordensregler med mer.

Saker:

I oktober 2025 ble styret informert om problemer med at tappesteder i flere boliger hadde problemer med dårlig trykk, de gikk tett og etter hvert dårlig temperatur. Siden dette er et felles system så reklamerte styret på saken, men ble bare opplyst om at Billingstad energi jobber med saken. Byggherre avviste reklamasjon og skylder på at Asker kommune leverer skittent vann. Styret aksepterte ikke denne forklaringen og startet en prosess med å få dokumentert og katalogisert de boligene med problemer for å legge press på byggherre. Utover høsten tiltar problemene, og etter ytterligere press fra styret så det ut til at byggherre tok saken på alvor i løpet av januar. Saken er pågående.

NH4 har ingen hovedvannmåler. NH3 har en hovedvannmåler som registrere forbruket til både NH3 og NH4. Dette skaper naturligvis en del utfordringer i forhold til fakturering på vann- og avløpsgebyrer. Asker kommune mener dette er god nok løsning så lenge man har en differansemåler, men det eksisterer heller ikke. Saken er pågående.

Styret i NH4 oppdager på et tidlig tidspunkt at det er produsert et nøkkelsystem med en hovednøkkel som passer til alle fellesdører OG alle boligdører i sameiene NH2, NH3, NH4. Dette er en alvorlig sikkerhetsbrist, og ingen er informert om saken. Byggherre avviste reklamasjonen og påsto at dette var en vanlig praksis i hele Norge, noe som ikke stemmer med fakta. Nok en sak hvor byggherre påtvinger styret å føre en tung bevisbyrde for å unngå ansvar. Styrene i NH2 og NH3 var uvitende om tilstanden. Saken ble løst etter flere omganger med Asker- og Bærum Brann- og redningstjeneste hvor de innrømmer at de ikke kan inngå en avtale med tredjepart som innehar en nøkkel som passer til tredjeparts eiendom. Saken avsluttet med at produserte hovednøkler blir klippet og nøkler blir tatt ut av låseplan i samråd med involverte parter, unntatt byggherre som aldri innrømmer noe form ansvar. Styret mener dette er svært arrogant og uansvarlig av byggherre. Saken er avsluttet.

Den midlertidige avfallsløsningen fungerte særdeles dårlig. Vi går ikke inn i detaljer, men ønsker å nevne at det har vært frustrerende at enkelte påla alt ansvar på oss i NH4. Dette faller på sin egen urimelighet når vi bor i et felleskap, og avfallshåndtering foregår på felles areal med hele Neselva Hageby. Avfallshåndteringen vil nok være et tilbakevendende problem og styret i NH4 mener saken må administreres av Huseierforeningen.

Vi har et felles brannvarslingsanlegg med NH3. Dette har vært oppe som et tema med byggherre og underleverandør. Det kan bare være én varslingsmottaker (kunde) og det er i dag NH3. Det er et intrikat varslingssystem som binder sammen boligdel, fellesarealer og næringssystem. Imidlertid så har vi fått gjort noen endringer i forhold til varslingsrutiner og adresseringer til varslingsmottaker. Saken er avsluttet.

Store problemer med hoveddør i Elvetangen 3 og Elvetangen 6. Byggherre henviser kun til underleverandør og de avviser saken med henvisning til brukerfeil. Styret har erfaringer med automatiserte systemer inkludert Dormakaba sine dørpumper. Styret dokumenterte gjentatte feil, og det ble til slutt funnet brudd i ledninger. I tillegg var porttelefon feilprogrammert. Saken er avsluttet.

Styret oppdaget alvorlige feilmerkinger i sprinklersentral. Sprinklersentralen har flere adresser og soner som går til boliger, fellesarealer og garasje i både NH3 og NH4. Feilmerking av sprinkleranlegg kan naturligvis få store konsekvenser. Saken er avsluttet.

I et nytt sameie vil det alltid være behov for justering av budsjett og felleskostnader. Etter oppstart fikk styret overlevert et forslag til budsjett og felleskostnader fra vår forvalter i Obos. Budsjetter i nye sameier blir utarbeidet på historiske data og vil derfor være gjenstand for individuell tilpasning. Styret ønsket å få regnskapet overlevert så tidlig som mulig for å vurdere kostnader og utgifter. Etter et drøyt halvt års drift ser økonomien bra ut og styret har valgt å ikke endre på felleskostnader for 2026 etter

anbefaling fra vår forvalter. Det er viktig at et sameie opparbeider kapital i startfasen og setter av penger til et vedlikeholdsfond. Foreløpig har styret satt av Kr 750.000,- på 3 måneders Niborkonto som gir de beste rentene pp.. Det er også satt av Kr 750.000,- på en sparekonto som gir litt lavere renter, men større fleksibilitet. Resterende beløp er arbeidskapital.

Våre utfordringer med budsjett og felleskostnader er kostnader til service, energi og kommunale avgifter. Dette henger sammen med at vi deler tekniske anlegg med Neselva Hageby 3 (NH3). Fakturering for noen serviceavtaler, noe av energiforbruket, samt kommunale vann- og avløpsavgifter faktureres NH3, som igjen viderefakturerer NH4. Dette skaper et litt uoversiktlig bilde og forsinkelse i fakturering.

Det verdt å nevne at NH3 og NH4 var planlagt som et sameie, underentreprenøren innenfor VVS gikk konkurs under bygging av NH3, og prosjektet ble overtatt av en ny entreprenør. Byggherre har ikke overlevert et komplett ferdig anlegg i forhold til driftsinstrukser og fordeling av kostnader mellom NH3 og NH4, dette har vi vært nødt til å finne ut av og foreta noen midlertidige rutiner. Vi har selvfølgelig reklamert på saken, og byggherre, jobber med en kartlegging.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Ingen lån registrert på selskapet.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 32, bruksnummer 296, seksjonsnummer 5 i Asker kommune. Gårdsnummer 32, bruksnummer 298 i Asker kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Grunnbok og servitutter er vedlagt salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.06.2025. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 15.09.2025.

Endelig gjennomføringsplan sendes ved søknad om ferdigattest.

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Noe asfalt
2. Utvendige benker
3. Noen lekeapparater.
4. Noe beplanting.
5. Gjenfylling av midlertidig vei.

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen (beskriv /tilpass teksten ved behov).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

03.06.2025.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

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

Delareal 3 127 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 3 127 m2

Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig

OmrådenavnBS8

Delareal 3 127 m2

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 289 m2

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570\_1

Delareal 112 m2

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560\_2

Delareal 148 m2

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560\_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 - Slepden

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 29.01.2013

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101\\_bestemmelser.pdf](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

Delareal 1 320 m2

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn D7

Delareal 969 m2

RPHensynsonenavnH310\_2

Faresone Ras- og skredfare

Delareal 2 870 m2

Bestemmelsesområdeutforming

Delareal 1 081 m2

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn D4

Delareal 336 m2

RPHensynsonenavnH310\_1

Faresone Ras- og skredfare

Delareal 726 m2

Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Feltnavn D8

Delareal 128 m2

RPHensynsonenavnH320\_

Faresone Flomfare

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en

egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 19 900 Etablering og forsikringskostnader - nye oppdrag
- 3 500 Interiørveiledning/styling
- 4 500 Kommunale opplysninger Asker kommune
- 24 900 Markedspakke Aktiv \* se epost for detaljer. Stor Finn annonse, ukens bolig, tilpasset markedsføring i sosiale medier med mer. +
- 7 500 Oppgjørskostnad inkludert inneståelse til kjøpers bank.
- 5 790 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 500 Utsatt fakturering, alle kostnader med unntak av takst & foto trekkes etter salg
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 750 Eierskiftegebyr til forr. fører. Dette betales av selger.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 500 Utlegg Fotograf (Faktureres selger direkte)

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Odd André Engh  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[odd.andre.engh@aktiv.no](mailto:odd.andre.engh@aktiv.no)  
Tlf: 900 44 917

### **Ansvarlig megler bistås av**

Odd André Engh  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[odd.andre.engh@aktiv.no](mailto:odd.andre.engh@aktiv.no)  
Tlf: 900 44 917

**Oppdragstaker**

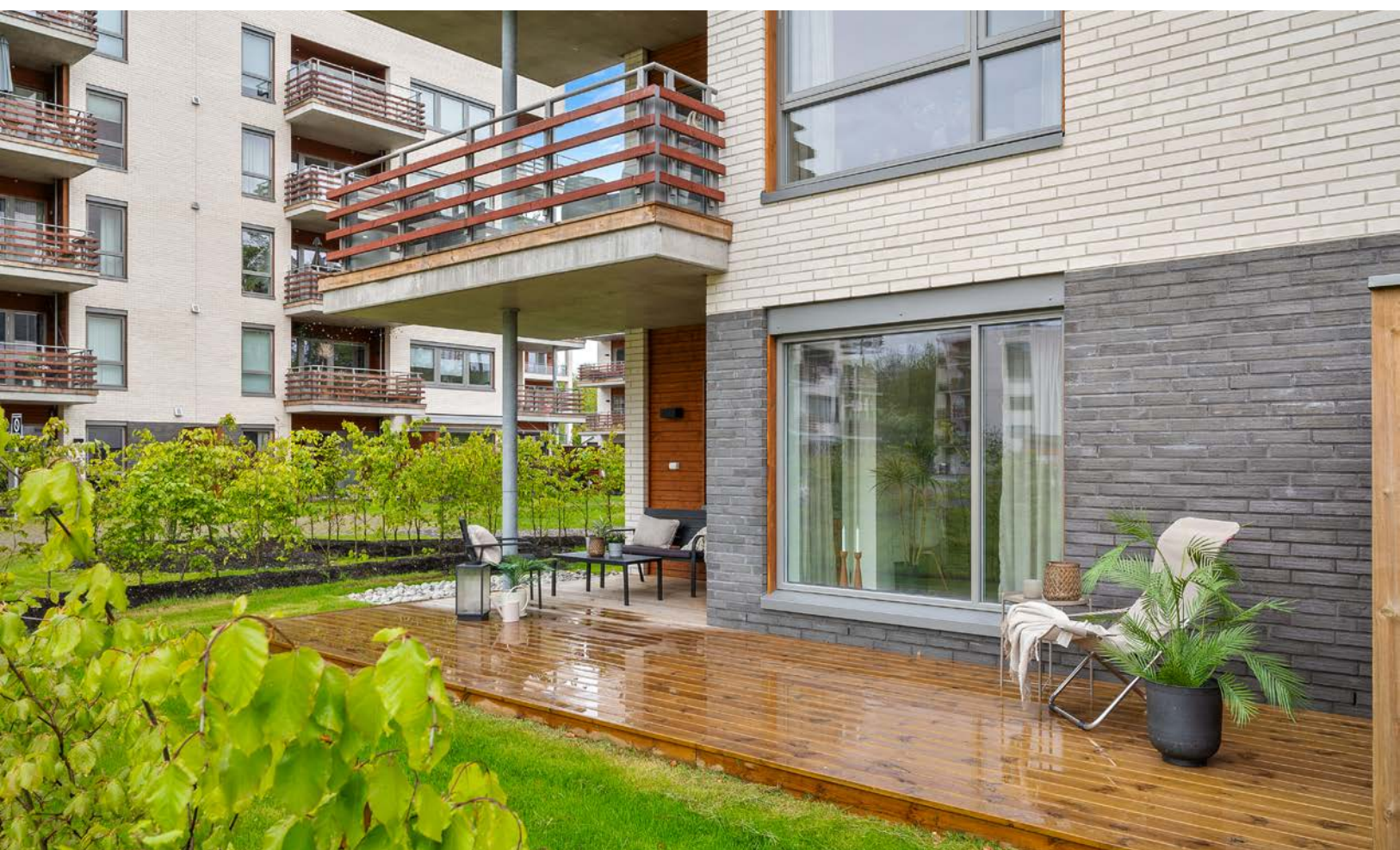
Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810  
Bankveien 11, 1383 ASKER

**Salgsoppgavedato**

20.05.2026



















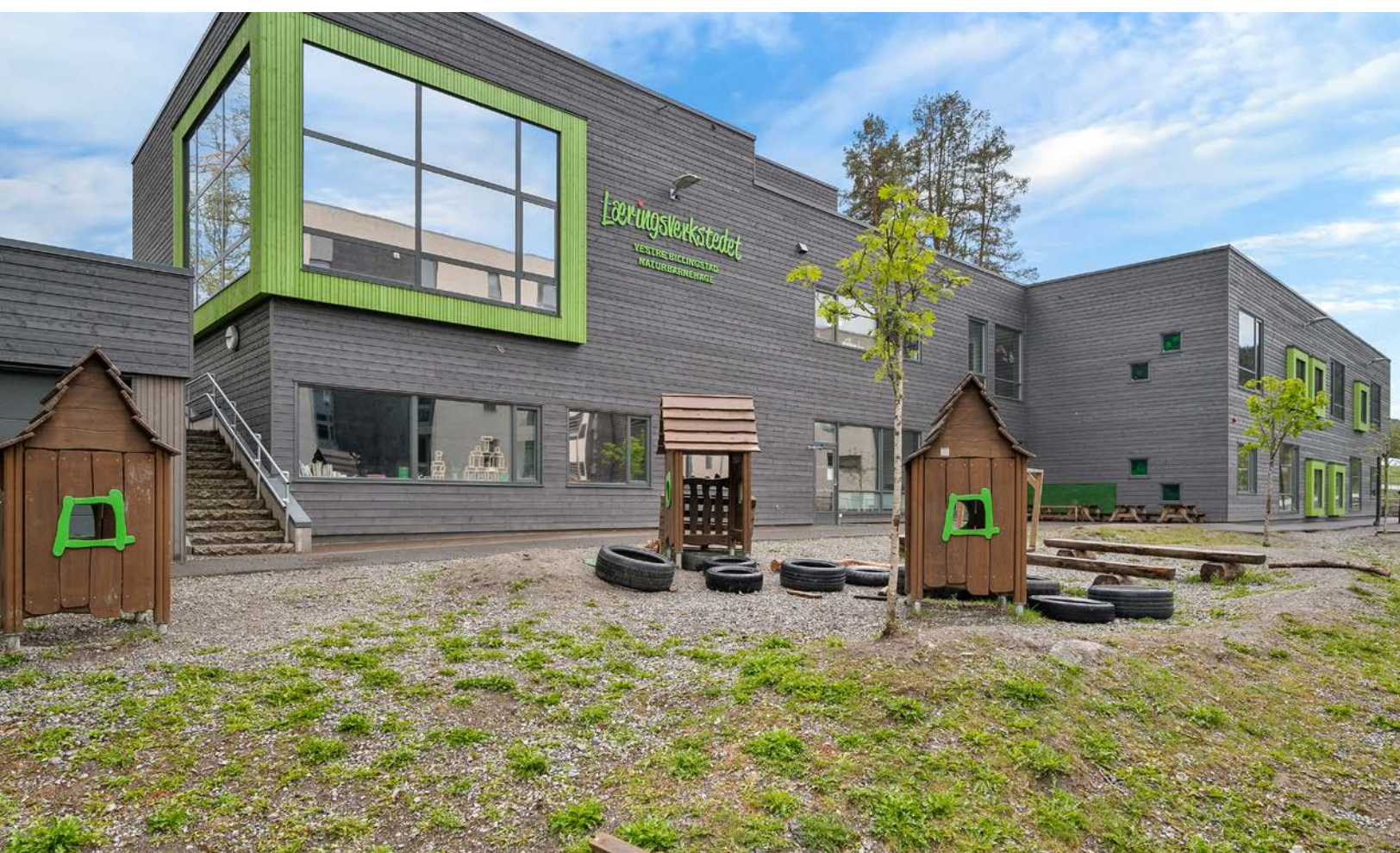
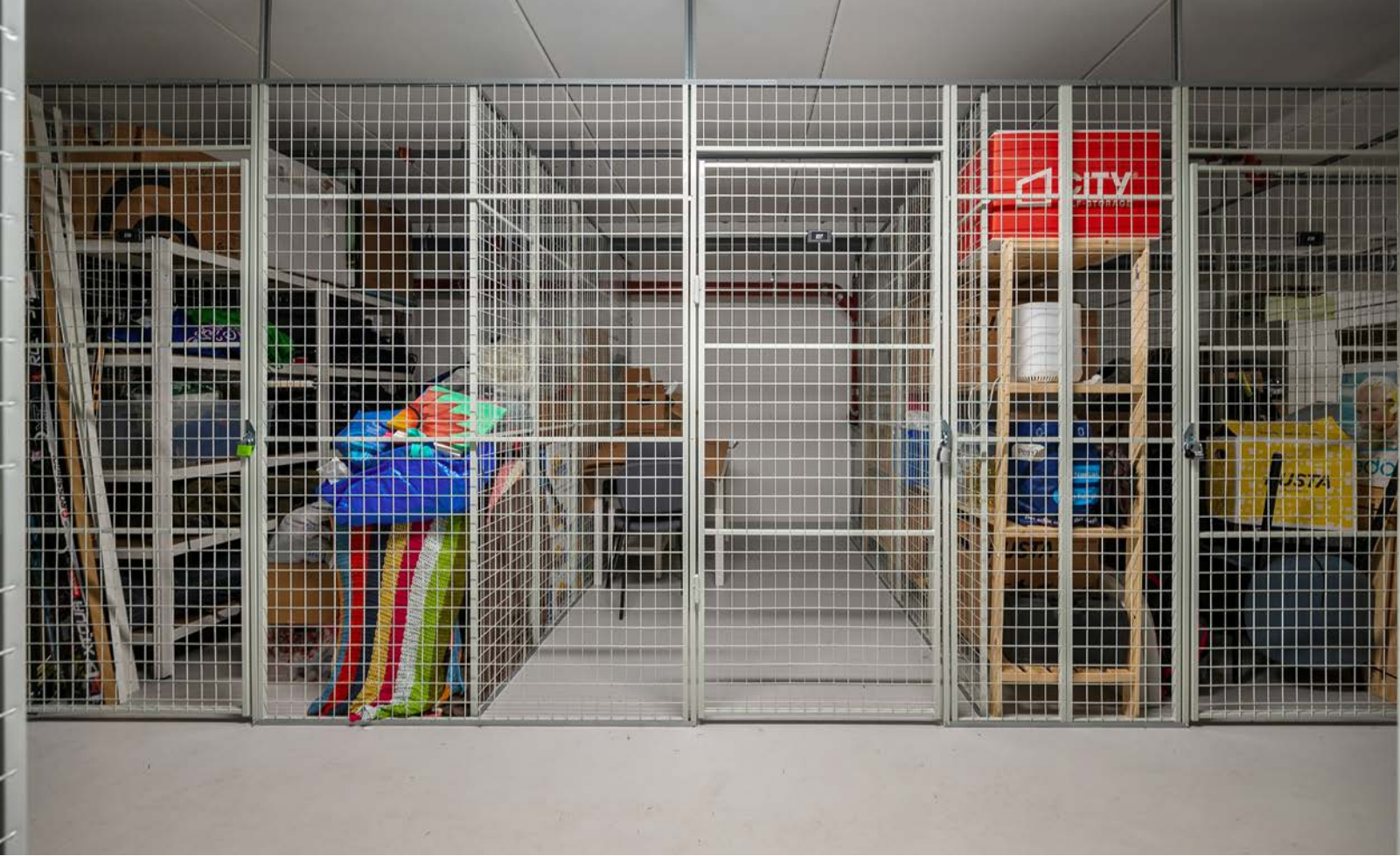












# joker

7-23 (9-23)

Søndag 9-23









# Elvetangen 3, 1396 Billingstad Leilighet



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Elvetangen 3 , 1396 BILLINGSTAD
-  ASKER kommune
-  # gnr. 32, bnr. 296, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 22644-1074

PropCloud ref nr: AY1259

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Asker Bygg og Eiendom AS



## Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boenheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Overordnet fremstår leiligheten i god tilstand. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i dokumenter, bestemmelser vedrørende boenheten.

## OPPVARMING:

Vannbåren varme i gulv  
Varmekabler på bad

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg med hovedkonstruksjoner i stål og betong. Utvendige fasader kledd med teglstein og stedvis liggende trepanel

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt en enkel visuell kontroll av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Rørskapet på badet er inspisert. Det er avløpsrør av plast, skjult i konstruksjonen. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert over komfyren.

Det anbefales å bytte filter 1–2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendelse av filter. Kanalene til ventilasjonsanlegget bør renses minimum hvert 5. år, i henhold til anbefaling fra SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inneklima, energibesparelse, redusert brannfare og høyere ytelse på ventilasjonsanlegget. Det er sentralanlegg for varmt vann. Vannbåren varme i gulv.

Undersøkelse av vannbåren varme krever fagkompetanse. For utvidet kontroll bør man kontakte fagperson innen varme og sanitær.

Det er ingen tegn som tilsier at det er problemer med vannbåren varme. Inspeksjonen er foretatt på et visuell nivå av overflater på gulv. Sikringsskap med automatsikringer. Nyanlegg 2025.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

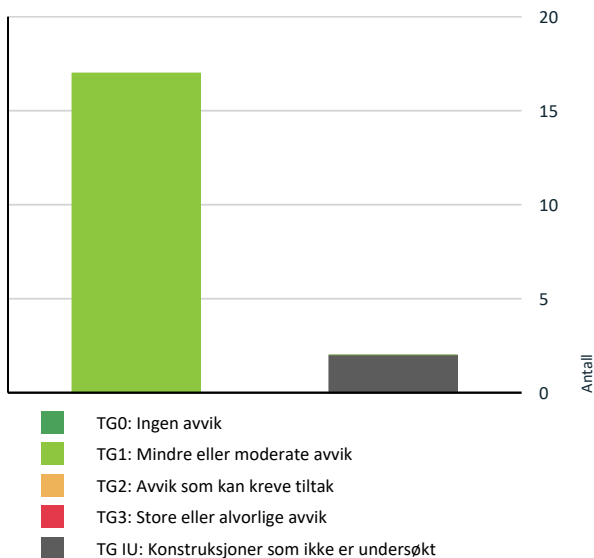
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvar ved befaring. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Felles bygningsdeler som tak og yttervegger er ikke vurdert i denne rapporten.

## 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 > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2025

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

### Anvendelse

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boenheteren er jevnlig og godt vedlikeholdt. Bygget er tilnærmet nytt.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt boenhet.  
(\* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

## UTVENDIG

### TO 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

### TO 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre.

Terrassedøren subber i karmen og må justeres. Eier skal melde dette til 1-årsbefaringen.

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

#### Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan mot nord/øst.

## INNSENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte, sparklede gipsplater. Innvendige tak har malte plater.

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Måling er foretatt i stue og på soverom uten avvik ihht NS 3600

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Normal funksjon.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Prefab baderomskabin fra NORAC.



### 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

### 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Dusjsonen er nedsenket. Det er målt 40 mm høydeforskjell på gulvet fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Oppkant bak feilisten er ikke mulig å vurdere.

### 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. Membranarbeid er utført ved bygging av kabinen.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har skuffeinneordning med nedfelt servant, speil med lys, veggmontert toalett, svingbare dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Det er en spalte under døren på 13 mm.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. 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.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt en enkel visuell kontroll av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Rørskapet på badet er inspisert.



#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, skjult i konstruksjonen.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert over komfyren.

Det anbefales å bytte filter 1–2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendelse av filter. Kanalene til ventilasjonsanlegget bør renses minimum hvert 5. år, i henhold til anbefaling fra SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innklima, energibesparelse, redusert brannfare og høyere ytelse på ventilasjonsanlegget.

#### TG IU Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### TG 1 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vannbåren varme i gulv.

Undersøkelse av vannbåren varme krever fagkompetanse. For utvidet kontroll bør man kontakte fagperson innen varme og sanitær.

Det er ingen tegn som tilsier at det er problemer med vannbåren varme. Inspeksjonen er foretatt på et visuelt nivå av overflater på gulv.



## 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 forenklete 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.*

### Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer. Nyanlegg 2025.

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.  
**2025**
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**

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 sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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

El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll.



**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Sprinkleranlegg og felles brannvarslingsystem.

# 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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	50	5		55	25
<b>SUM</b>	<b>50</b>	<b>5</b>			<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>55</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Leiligheten ble oppmålt til 49,5 m<sup>2</sup>.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte arealer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

Det stilles noe usikkerhet hvilken bod som tilhørte enheten. Bod nr. 237 ligger til grunn for arealoppmålingen og er medtatt i rapporten. Avvik kan forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Line Emmerenze Sandtorv	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	32	296		5	67.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Elvetangen 3

### Hjemmelshaver

Almås Kristoffer Sandtorv

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på Billingstad. Kort vei til skoler, butikker, bussforbindelse etc

### Adkomstvei

Se megleropplysninger

### Tilknytning vann

Se megleropplysninger

### Tilknytning avløp

Se megleropplysninger

### Regulering

Se megleropplysninger

### Om tomten

Felles opparbeidet tomteareal.

### Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.05.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	07.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Kristoffer Sandtorv Almås

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

## Elvetangen 3

1396 Billingstad

3203-32/296/0/5



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Nabolagsprofil

Elvetangen 3 - Nabolaget Billingstad - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Bergerveien Linje 250, 250N, 260E, 270	6 min 0.6 km
Billingstad stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 18.7 km
Oslo Gardermoen	52 min

## Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Billingstad skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	19 min 1.5 km
Steinerskolen i Asker skole (1-10 kl.) 184 elever, 12 klasser	18 min 1.6 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	11 min 0.9 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	18 min 1.4 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km
Holmen videregående skole 76 elever	11 min 0.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

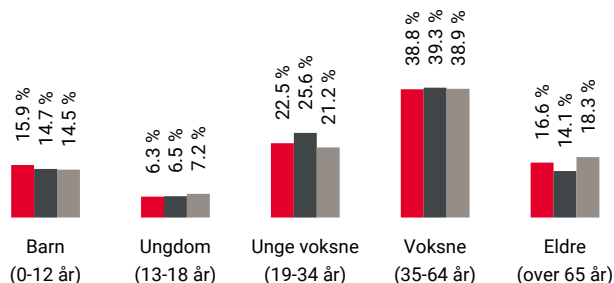
Veldig bra 92/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

V. Billingstad bhg. (1-5 år) 151 barn	1 min 0.1 km
Holmen barnehage (1-5 år) 73 barn	12 min 0.7 km
Holmentoppen barnehage (1-5 år) 15 barn	12 min 1 km


## Dagligvare


Joker Neselva Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Kiwi Billingstad PostNord	7 min 0.6 km




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


## Primære transportmidler


 1. Egen bil

 2. Tog



 3. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 92/100

 **Gateparkering**  
Lett 91/100

## Sport

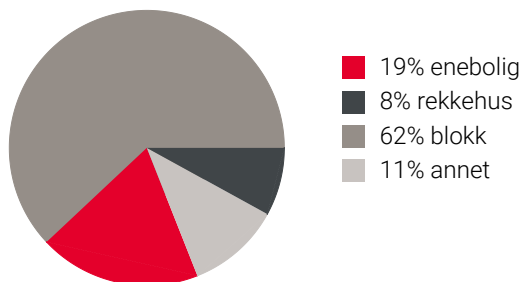
 Nesbru videregående 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

 Mellom-Nes skole 17 min   
Aktivitetshall, ballspill 1.5 km

 Feel24 Billingstad 5 min 

 Nesbru Trim & Helse 15 min 

## Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

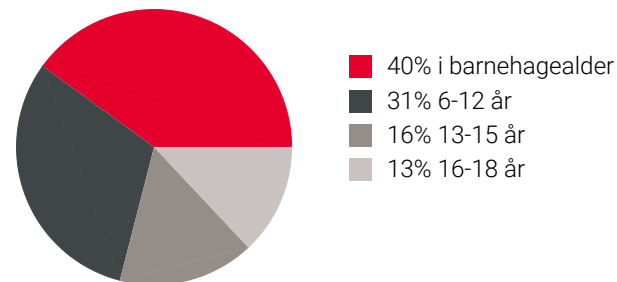


## Varer/Tjenester

 Slepnden senter 22 min 

 Vitusapotek Nesbru 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

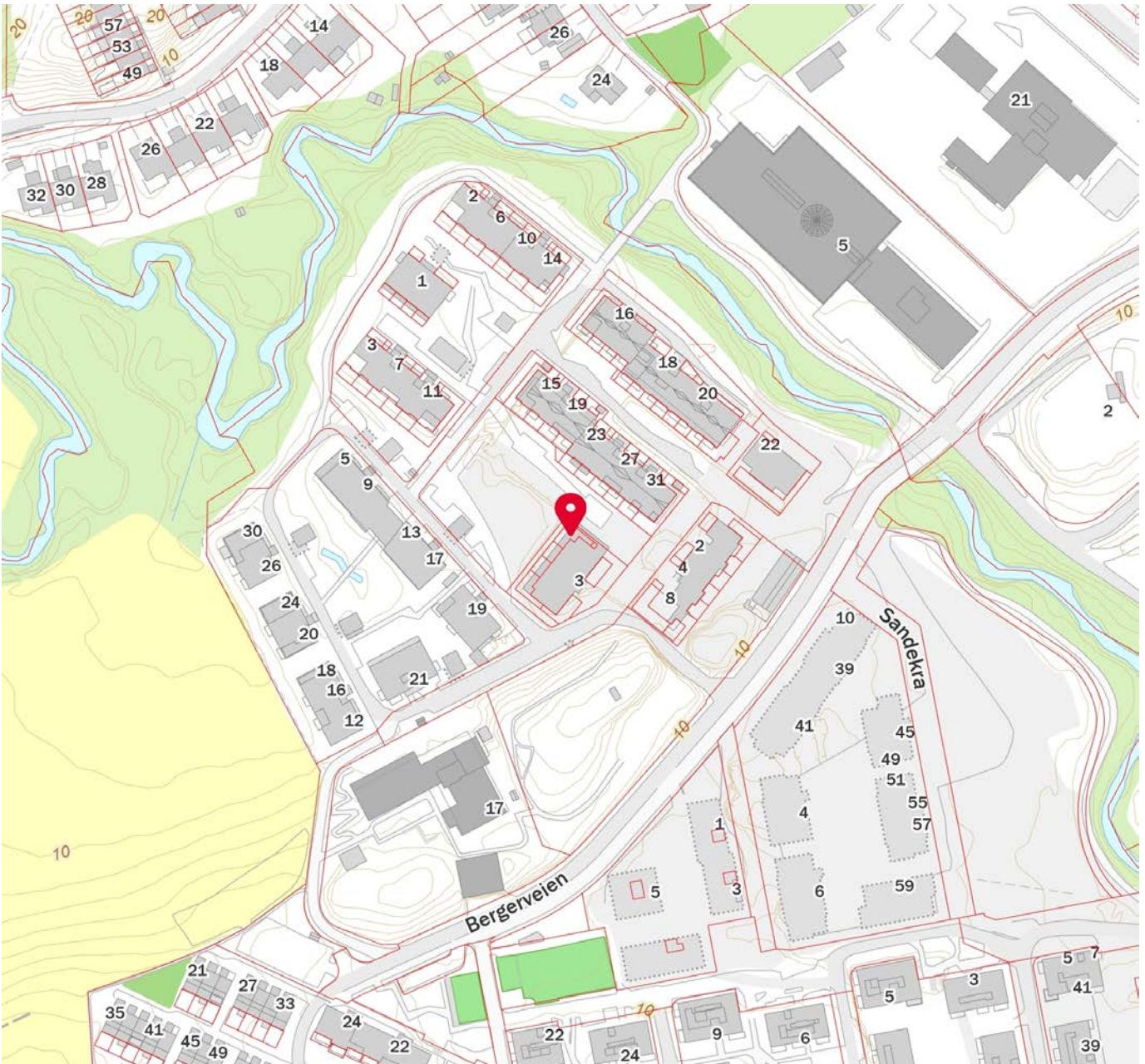


0% 47%

 Billingstad  
 Oslo og omegn  
 Norge

## Sivilstand

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



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

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS  
Aktiv avd. Asker v/Mathias Carlsen  
Bankveien 11, 1373 ASKER  
E-post: mathias.carlsen@aktiv.no

Infoland 9169342

Deres ref.: 1110260080. Vår ref.: 6871-1-05

Dato: 30.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Neselva Hageby 4 Sameie  
Organisasjonsnr: 935172675  
Seksjonseier: Almås, Kristoffer Sandtorv  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 05  
Adresse: Elvetangen 3, 1396 BILLINGSTAD  
Seksjonsnummer: 5  
Gnr. 32  
Bnr. 296

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 95326275.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 prislister. Vennligst oppgi bodnummer i eierskiftemeldingen. Dersom selger også disponerer parkeringsplass i Neselva Hageby 3-4 Garasjesameiet, ber vi om at parkeringsnummer oppgis i tillegg. 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. Avregning av varmt forbruksvann/vannbåren varme bad ved ISTA. Ved flytting må målerstand meldes til ISTA: <https://www.ista.com/no/kontakt/kontakt/>

For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om prisregulering og forkjøpsrett. Se borettslagets vedtekter. Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon, vises det til boligselskapets vedtekter.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskapet.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 370,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent huseierforening	80,00	
A konto oppvarming, kaldt -og varmt vann	600,00	
Fastledd vann/avløp	470,00	
Internett	320,00	
Felleskostnader brøkfordelt bolig	1 900,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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:	55,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	12 680,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mia Gabrielle Tande Gabrielsen pr. e-post: [mia.gabrielsen@obos.no](mailto:mia.gabrielsen@obos.no) eller telefon: 22 86 56 29.

**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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Carl Fredrik Frog Arntzen, e-post: [neselvahageby4@styrerommet.no](mailto:neselvahageby4@styrerommet.no)

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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](mailto: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.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
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
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
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
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

## VEDTEKTER

for

**Neselva Hageby 4 sameie,**  
org. nr. 935 172 675.

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Neselva Hageby 4 sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10.2.2025.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 93 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for næringsvirksomhet i eiendommen gnr. 32, bnr. 296 i Asker kommune.

Hus H 24 boligseksjoner,  
Hus I 37 boligseksjoner,  
Hus O 32 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av utearealer for næringsseksjonen til salg/servering, varemottak og renovasjon, private uteareal (markterrasser) for boligene, og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner. Næringsseksjonen skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer innvendig og utvendig, så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelens 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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

All næringsvirksomhet i Næringsseksjonen skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til

annen. Enhver form for uteservering, varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

(5) 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. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i Næringsseksjonen som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.
- Eier av Næringsseksjonen har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til Næringsseksjonen. Skilting av virksomhet i Næringsseksjonen skal gjøres innenfor det som er tillatt etter skiltplan inntatt som vedlegg xx. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

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

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

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

### **3-2 Enerett til bruk**

Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjonen og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Innvendig fellesareal som ikke også betjener næringsseksjonen (inngangspartier, trappeoppgang og heiser mv. unntatt i plan 1 og U1 i hus O), tekniske anlegg som utelukkende betjener boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og gangadkomst rundt hus H og I.

Næringsseksjonen har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner.

Næringsseksjonen har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Areal for varemottak/personalinngang, inngangspartier, areal og tekniske anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen, samt næringsseksjonens fasader/yttervegger.
- Næringsseksjonen har rett til å ha tekniske installasjoner til f.eks. kjøling på tak.

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

### **3-3 Ordensregler og dyrehold**

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

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

## **4. Parkeringsplasser**

### **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 3-4 Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Neselva Hageby 3-4 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 4 sameie uten behandling i årsmøtet dersom vedtektene til garasjesameiet Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie endres.

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

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

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Neselva Hageby 4 sameie 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 karmen
- 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
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller 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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

Næringsseksjonen skal selv dekke kostnader til innvendig drift og vedlikehold som en særkostnad og ellers kun en forholdsmessig andel av felleskostnadene som direkte kan knyttes til seksjonen.

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

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

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

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

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

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

(7) Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fra energisentralen inngår i felleskostnadene. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene

fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Energikostnader som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom Næringsseksjonen og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(8) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

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

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

(12) Næringsseksjonen har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

#### **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 for boligseksjonene dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

#### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem 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 årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en

rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en 1 stemme og næringsseksjonen har 5 stemmer. Til sammen 98 stemmer.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjonen og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og Næringsseksjonen.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, 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 vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

#### **10-1 Forretningsfører**

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

## **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

## **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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 4 sameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde/felt D1 til D8 på Vestre Billingstad. Grøntarealer/bepplantning, 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) Sameiet 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 B1-9), Bergerveien 12 AS (felt C1-2) og Neselva Hageby AS (D1-8), (heretter utbyggerne) eier gnr. 32, bnr. 104 m.fl., i Asker kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad.

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

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

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. 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 I overføres B-aksjer fra utbygger til Neselva Hageby Huseierforening. Antall aksjer motsvarer avrundet pro rata Neselva Hageby Huseierforeningens totale BRA mot områdets totale BRA. Utrekning av BRA skal i alle tilfeller følge reglene som for sameiebrøk. Overføringen av B-aksjer skjer snarest mulig etter første innflytting.

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

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

#### **13-2 Endringer i vedtektene**

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

#### **13-3 Generelle plikter**

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

ooOoo

## Vedtekter

for

### Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie Gnr. 32, bnr. 298 i Asker kommune

#### 1. Sameiegjenstand

Sameiets navn er Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie.

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå, betegnet som gnr. 32 bnr. 298 i Asker kommune («Parkeringsseiendommen») bestående av 200 parkeringsplasser inkl. HC plasser og 259 boder.

#### 2. Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde garasjesameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger, boder, parkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med Neselva Hageby 3 boligsameie og Neselva Hageby 4 sameie og øvrige boligselskaper i prosjektet Neselva Hageby i saker av felles interesse.

#### 3. Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell sameieandel. Eierandelen med rett til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon) eller eier personlig, for alle eiendommer eller personer med rettigheter til parkeringsplass i Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie sin eiendom. Eierandel med rett til bod er tinglyst med en sameieandel til boligseksjon eller de som bodene betjener. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel hvor en bod gir en eierandel på 1 andel og en garasje plass gir en eierandel på 3 andeler.

3.2 Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, gnr. 32 bnr. 298 i Asker kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Sameiets Eiendom overdras trinnvis og inntil alle eiendommer som skal ha rett til og eierandel i Parkeringsseiendommen er ferdigstilt, kan utbygger alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jf. pkt. 16. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/redueres.

#### 4. Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Parkeringsseiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Parkeringsseiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger bruksrettsplan med bruksrettsoversikt over Parkeringsseiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Inntil de eiendommer som skal ha rett til og eierandel i Parkeringseiendommen er ferdigstilt, forbeholder utbygger seg retten til å omstrukturere den fysiske organiseringen og plasseringen av parkeringsplasser og boder.

Parkeringseiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. pkt. 2.1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Parkeringseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Parkeringseiendommen. Utleie av garasje plass iht. pkt. 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne bestemmelse. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Det må søkes styret om oppsetting og fjerning av el-uttak/ladeboks, og kun ladeboks fra leverandør som er godkjent av styret kan installeres. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Eier av leilighet/parkeringsplass har ansvaret for vedlikehold og enhver annen kostnad knyttet til el-uttak/ladeboks. Garasjesameiet forbeholder seg retten til å fjerne beboere sin tilgang til ladeanlegget ved brudd på forskriftene eller manglende betaling av strømkostnader. El-uttak/ladeboks for lading av el-bil overføres samtidig med parkeringsplass/leilighet.

## 5. Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandel blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen eller kan tinglyses mot personlig eierandel.

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

**Sameieandel med rett til parkeringsplass** i garasjeanlegget kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Neselva Hageby 3 Boligsameie eller Neselva Hageby 4 sameie, kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet.

**Sameieandel med rett til bod** i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eiendom med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. pkt. 6. Skjøtte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette. Noen seksjoner har sameieandel til ekstra bod. Sameieandel til ekstra bod kan selges eller overføres til sameiere innenfor Neselva Hageby 3 Boligsameie eller Neselva Hageby 4 sameie.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) 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. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. pkt. 6.

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

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. punkt 5.1 nedenfor. Punkt 5.1 gjelder i så fall tilsvarende for dette utleieselskapet.

Utbygger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i utbyggingsområdet Neselva Hageby.

### 5.1 Utleie

Parkeringsplassene kan kun leies ut eller lånes ut til de samme som de kan selges til iht. pkt. 5. Utleie utover dette må godkjennes av styre som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Parkeringsplassene tilhørende utbygger kan likevel uten styrets godkjenning leies ut eller lånes ut til andre etter følgende retningslinjer:

1. Styret skal varsle utbygger når det er beboere på venteliste til å leie parkeringsplass. Beboerne har fortrinnsrett til å leie til markedsmessige vilkår.
2. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottagelsen av et slikt tilbud.
3. Hvis ikke utbygger er gjort kjent med at beboere ønsker å leie, kan utbygger leie ut til andre.
4. Utbygger fastsetter leien for parkeringsplassen som ikke skal overstige markedspris.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve 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 Parkeringseiendommen.

## 6. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

En sameieandel med rett til parkeringsplass og/eller bod i Parkeringseiendommen gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og/eller bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og/eller bod. Den enkelte sameier disponerer nummerert parkeringsplass og/eller bod iht. vedlagte bruksrettsplan og bruksrettsoversikt – **Vedlegg 1**. 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.

Visse parkeringsplasser i Parkeringseiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass som har tilsvarende eller større størrelse enn standard i Parkeringseiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Doble plasser og plasser som er mindre enn standard er ikke omfattet av bytteretten.

Det er et begrenset antall HC – plasser. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Utbygger har for seg og sine entreprenører i den videre utbygging av boligene og Parkeringseiendommen på Neselva Hageby rett til å bruke kjøreareal og annet areal som ikke er undergitt den enkelte sameiers enebruksrett.

## **7. Betaling av fellesutgifter**

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Som angitt i punkt 3.1 gir en bod en eierandel på 1 andel og en garasje plass gir en eierandel på 3 andeler, og kostnadene fordeles forholdsmessig i forhold til dette.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales ut fra vedtatt budsjett.

Felleskostnader for parkeringsplassene og bodene betales fra overtakelsesdato av den enkelte sameier.

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring,
- Kostnader til drift og vedlikehold, herunder vaktmestertjenester,
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter,
- Belysning/strøm,
- Kostnader ved forretningsførsel,
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter,
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, kjøreport m.m.,
- Kostnader med drift og vedlikehold av nedkjøringen til garasjen,
- Andre kostnader knyttet til drift, vedlikehold og reparasjon av parkeringseiendommen.

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Årsmøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av påkostninger og andre fellestiltak på Parkeringseiendommen.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv. Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva sameiet/leverandør bestemmer. Faktura for ovennevnte kostnader kan komme direkte fra leverandør av ladesystem og/eller fra styret. Kostnader forbundet med vedlikehold og administrasjon mv. i forbindelse med ladepunkt dekkes av den enkelte.

## **8. Drift og vedlikehold**

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av Parkeringseiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass (-er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

## **9. Ordinært årsmøte**

9.1 Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for sameierne minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

9.2 Årsmøtet er vedtaksført med det antall sameiere som møter. Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

9.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

9.4 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

9.5 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

## 10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

## 11. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. pkt. 3 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 årsmøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene,
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller av installasjoner, innretninger som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
5. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover 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 vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. endring av pkt. 3, 4 og 7,
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller,
3. endring av denne bestemmelse.

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

## **12. Sameiets styre**

12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til fire styremedlemmer, med inntil to varamedlemmer. Styret bør fortrinnsvis bestå av medlemmer fra bygge styrene i Neselva Hageby 3 boligsameie og Neselva Hageby 4 sameie.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jf. pkt. 16.

12.2 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser,
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser,
- Sørge for vedlikehold og drift av Parkeringseiendommen,
- Sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet, herunder føre kontroll med økonomien,
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed,
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver,
- Representere sameiet utad.

12.3 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

12.4 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

12.5 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

12.6 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

12.7 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

## **13. Ordensregler**

13.1 Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

## **14. Diverse bestemmelser**

14.1 Ved salg av boligseksjon med sameieandel i Neselva hageby 3-4 Garasjesameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

## **15. Oppløsning**

15.1 Sameiet kan ikke oppløses.

## **16. Overgangsbestemmelser - eierandeler og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader**

På tidspunkt for etablering av garasjesameiet vil ikke alle andelene være tilordnet og overdratt fremtidige sameiere. Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS råder som eier og hjemmelshaver over de ideelle andeler som til enhver tid ikke er overdratt til sameierne.

Sameieandelene, tilliggende bruksrettigheter og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader kan endre seg bl.a. som følge av senere arealmessige justeringer eller overdragelser fra Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS til nye sameiere. Sameierne forplikter seg til å akseptere slike justeringer og eventuelle endringer av garasjesameiets vedtekter som slike justeringer måtte nødvendiggjøre.

Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS skal være representert i styret med stemmeantall tilsvarende ikke tiltrådte styremedlemmer fra fremtidige sameiere, frem til samtlige ideelle andeler er overskjøttet til sameierne.

Inntil samtlige byggetrinn er overlevert, skal Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS dekke en forholdsmessig andel av felleskostnader for sine sameieandeler (evt. usolgte/ikke overleverte parkeringsplasser eller boder for ikke overleverte byggetrinn) knyttet til areal eller tekniske anlegg som er overlevert sameiet og tatt i bruk. Kostnader knyttet til areal eller tekniske anlegg som ikke er overlevert eller tatt i bruk skal dekkes av Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS.

Vedtektsbestemmelsen i dette pkt. 16 bortfaller når samtlige byggetrinn er overlevert. Eventuelt usolgte parkeringsplasser ved overlevering av siste byggetrinn ligger i Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS eie inntil plassene er solgt.

#### **17. Sameieloven**

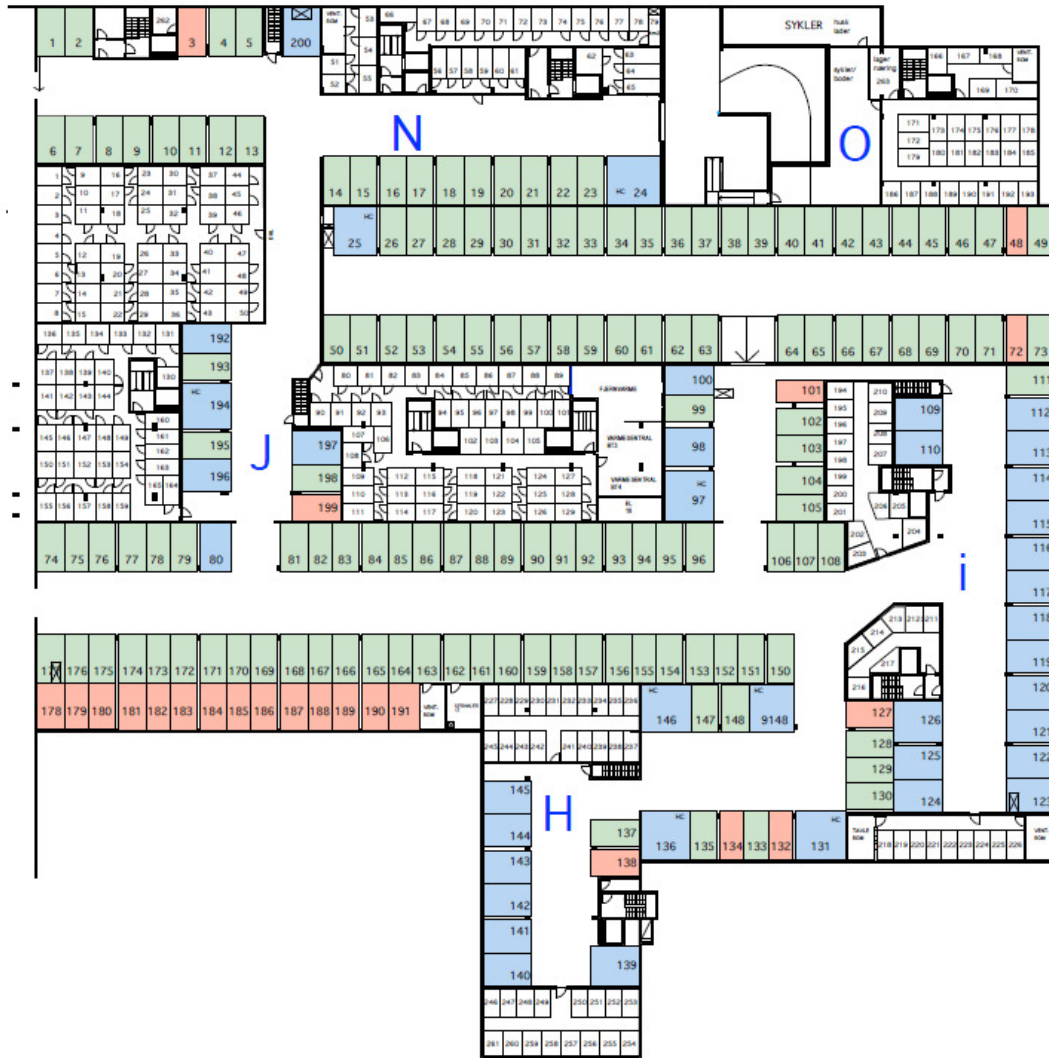
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

#### **18. Kameraovervåkning**

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

ooOoo

### Vedlegg 1. Bruksrettsplan



# HUSORDENSREGLER FOR NESELVA HAGEBY 4 SAMEIE

## § 1. Formål

Husordensreglene har til hensikt å:

- Skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer
- Verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr
- Bevare et enhetlig preg i eiendommen
- Regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

## § 2. Generelt

Husordensreglene gjelder for Neselva Hageby 4 som består av husene H-I-O.

- Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
- Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen.
- Generelt gjelder at det skal vises årvåkenhet ved passasje av dører, porter og ved bruk av porttelefon.
- Ukjente skal henvises til bruk av egen nøkkel eller porttelefon. Dersom ukjente ber om adgang til fellesarealer som gang og garasje under påstand at vedkommende kommer fra offentlig instans, kontrollmyndighet eller annen privat bedrift i rollen som f.eks. håndverker, vaskepersonell eller lignende, skal vedkommende fremvise gyldig identifikasjon.

## § 3. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensregler, eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør i første omgang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

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

## § 4. Hensyn til øvrige beboere, ro og orden

Enhver sameier plikter å påse at egen leilighet og bod brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl 23.00 og 07.00. Bruk av elektrisk drill, banking i vegg og bruk av annet støyende redskap er ikke tillatt i leiligheten og boden på hverdager før 07:00 og etter kl 21.00 og på lørdager før kl 11.00 og etter kl 18:00. På søndager er slik støy ikke tillatt.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Beboere oppfordres å vise hensyn ved røyking på egen balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Det er forbudt å kaste sneiper over rekkverk på balkonger og terrasser. Slik atferd anses som forsøpling. Dette er også brannfarlig dersom sneiper treffer brennbart materiale til andre seksjoner.

Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengeklær, tepper, klær eller lignende fra balkonger eller vinduer. Slike gjenstander skal heller ikke henges over rekkverk på balkong eller i vindu.

Det er ikke tillatt å benytte vannslange eller høytrykkspyler i forbindelse med renhold av veranda/balkong. Rengjøring av gulv/rekkverk skal kun skje på en måte som gjør at det ikke søles vann på nabo(ene) under.

Det er av sikkerhetsmessige hensyn ikke tillatt å henge blomsterkasser utenfor rekkverk på balkonger. Hengende pottes som festes i tak, skal festes så langt inn at det ikke er fare for at de blåser ned og faller utenfor balkongen. På balkonger og terrasser er det heller ikke tillatt å plassere gjenstander som kan virke skjemmende og/eller kan være til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill, også engangsgrill, er forbudt. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

All montering av utstyr som er en del av husenes fasader, slik som markiser, persiener, flaggstenger, blomsterkasser, skillevegger, antenner, utelamper og lignende skal forhåndsgodkjennes av styret.

## § 5. Fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i ganger, trapper eller avsatter.

Ved benyttelse av fellesarealene utendørs skal det tas hensyn til andre beboere. Enhver må selv rydde opp etter seg selv. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill i fellesarealene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området i og rundt sameiets eiendommer kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

## § 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Den enkelte er ansvarlig for at instruksene for bruk av søppelanlegget følges. Avfall skal ikke henges i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på terrassene.

Det er ikke tillatt å sette fra seg inventar og løsøre ved søppelanlegget. Dette nekter renovasjonsetaten å ta med seg, og vi må betale ekstra for å få det fjernet. Derfor er det kun tillatt å kaste matavfall og annet organisk avfall plastemballasje, restavfall og papir. Brannfarlig avfall og spesialavfall er strengt forbudt å kaste i søppelanlegget..

## § 7. Skilting/Nøkler

- Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt med etternavn på beboer av seksjonen. Det er kun tillatt med skilt av godkjent utforming som publiseres av styret på vibbo.
- Navneskilt bekostes av beboer.
- Standardisert skilt med "Nei takk til uadressert post og reklame" kan brukes. Godkjent utforming publiseres av styret på vibbo. Andre typer skilt er ikke tillatt.
- Seksjonseier plikter å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert og senest 3 uker etter innflytting/endring. Dersom dette ikke overholdes kan styret gå til anskaffelse av slikt skilt på seksjonseiers bekostning. Dette vil medføre en administrativ kostnad i tillegg til kostnaden av skiltet.
- Tapt nøkler til fellesarealer skal umiddelbart meldes til styret. Ny nøkkel kan kun bestilles av seksjonseier ved å sende styret en melding fra vibbo. Utgiftene belastes den aktuelle seksjonseier.

## § 8. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer eller berører røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

## § 9. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

## § 10. Dyrehold

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Det vises også til Asker kommunes regler for båndtvang. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle uhell i heis/fellesområde innendørs fra hund må umiddelbart vaskes bort av hundeeier. Dyrets eier er ansvarlig for skader dyret måtte påføre person, eiendom eller andre dyr. Ved gjentatte klager kan styret beslutte å forby hold av dyret såfremt det kan dokumenteres at dyret er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen. Mating av dyr og fugler på balkong, terrasser og fellesområder er ikke tillatt.

## § 11. Brannforebyggende sikkerhet

I hver leilighet er det montert en eller flere brannmeldere i taket. Disse uler når alarmen går i leiligheten eller andre steder i sameiet. Disse sirenene er en del av brannsystemet i sameiet, og det er strengt forbudt å tukle med brannvarslerne, dvs gjøre noe som setter disse ut av funksjon. Gjør man det kan egen, og andres brannvarslere bli koblet ut. Det kan sette liv i fare.

I oppganger og trappelhus skal det ikke stå noen ting – det er rømningsvei i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappelhus vil bli fjernet uten varsel.

Alle beboere er pliktig til å sette seg inn i den til enhver tid gjeldende branninstruks. Veiledning for bruk av branntavle skal finnes i umiddelbar nærhet av branntavlen.

## § 12. Utleie

All utleievirksomhet skal meldes til styret og registreres av seksjonseier på vibbo. Det er anbefalt at leietakere aksepterer medlemskap på vibbo. Seksjonseier er pliktig til å informere leietaker om husordensregler, vedtekter, branninstruks, HMS, og annen relevant informasjon om sameiet.

## § 13. Erstatningsansvar

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

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



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 6871

NESELVA HAGEBY 4 SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i NESELVA HAGEBY 4 SAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 18:00, Vestre Billingstad barnehage i Bergerveien 17. Se vibbo for anvisning..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Årsmøte detaljer

Årsmøtet avholdes i barnehagens lokaler og starter presis kl 18:00. Anvisning vil bli gitt på vibbo for de som ikke vet hvor den ligger. Det er fint om styret kan få en liten heads up på hvem som tenker delta med tanke på forberedelser (sitteplasser osv.), send oss gjerne en melding på vibbo.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kollektiv avtale med tilbydere av TV kanaler/strømmetjenester
8. Vestpark
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i NESELVA HAGEBY 4 SAMEIE

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 B. Lund er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6871 Neselva Hageby 4 Sameie.pdf
  - 2. 6871 Årsregnskap 2025.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000,-.

Styrets innstilling

Første driftsår er alltid krevende. Styret har lagt ned en betydelig arbeidsmengde på arbeid knyttet idriftsettelse av sameiet, befaringer, servicekontrakter og reklamasjoner. For ytterligere beskrivelse av styrets arbeid viser til årsrapport og nyheter publisert på vibbo gjennom perioden.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til Kr 275 000,-

---

Sak 7

### **Kollektiv avtale med tilbydere av TV kanaler/strømmetjenester**

**Forslag fremmet av:**

Øyvind Vonholm

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

De fire sameiene representerer en betydelig kundemasse, og bør samlet stå sammen om kollektive avtale for internet og TV, gjerne også mobiltelefoni når dette kan kombineres. To av sameiene er sannsynligvis allerede uten 3 års bindingen til GC og gode pakkeløsninger bør kunne forhandles med div tilbydere. Fler av oss kan allerede ha erfaring på dette.

**Forslag til vedtak**

NH4 søker samarbeide med de andre tre sameiene om en felles kontakt til relevante tilbydere av kollektive pakkeløsninger.

---

Sak 8

### **Vestpark**

**Forslag fremmet av:**

Øyvind Vonholm

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Avtalen med Vestpark bør gjennomgås. Det sømmer seg ikke er sameie som burde oppmuntre til trivsel og tilfredshet i alle aldersgrupper, med eller uten husdyr. Bøtelegging av besøkende når de er behørig registrert tjener kun et tvilsomt P selskap som beskrives i Proff.no med heftelser, anmerkninger og varsler.

**Styrets innstilling**

Avtalen med Vestpark eies av Huseierforeningen og eventuelle endringer må derfor gjøres av dem. Huseierforeningen består av representant fra sameiene NH1-2-3-4. Dersom årsmøtet i NH4 mener at avtalen bør avvikles eller endres så vil styret i NH4 legge dette frem for Huseierforeningen.

**Forslag til vedtak**

Sameiet bør søke avvikling av avtalen med Vestpark og gjøre en ny vurdering av hva som er optimalt for sameierne iht samlet parkeringsbehov.

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene §8 så skal styret bestå av en leder og to til 4 medlemmer. I forkant av årsmøtet etterlyste styret kandidater til styreverv. Vi har behov for styreleder og ett styremedlem.

Ingen seksjonseiere meldte sin interesse for vervet som styreleder og vi går derfor mot innleid ekstern styreleder. For styre medlemmer så er det nominert to kandidater.

Styret har fått tilbud fra flere aktuelle leverandører av tjenesten ekstern styreleder. I tillegg er det kommet inn ett forslag fra seksjonseier.

### Innstilling

Etter en lengre prosess har styret valgt å nominere Carl Fredrik Arntzen hos Fornebu forvaltning. Fornebu Forvaltning har gitt oss et konkret fastpris tilbud som gir forutsigbarhet, og de innehar bred kompetanse på fagfeltet. De opererer også med en lavere timepris på eventuelt ekstraordinært arbeid i forhold til motkandidat. Kostnaden for ekstern styreleder er noe høyere enn en styreleder valgt inn blant seksjonseiere. Allikevel kan dette være vel anvendte penger siden sameiet er nytt og det trengs kompetente personer i styret i startfasen. Les mer om hvert kandidatur i vedleggene.

For styremedlem har styret valgt å nominere seksjonseier Finn-Roger Moen. Styret mener at Finn-Roger Moen vil passe godt inn i et strukturert styresett.

Motkandidat til styremedlem er seksjonseier Øyvind Vonholm etter selvnominasjon.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Fredrik Arntzen

Styret nominerer Carl Fredrik Arntzen som kandidat til ekstern styreleder for Neselva Hageby 4. Les mer i vedlegget under.

- Dag Stadheim

Seksjonseier Øyvind Vonholm nominerer Dag Stadheim som kandidat til ekstern styreleder for Neselva Hageby 4. Les mer i vedlegget under.

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Finn-Roger Moen

Styret nominerer Finn-Roger Moen som kandidat til styremedlem i Neselva Hageby 4. Les mer i vedlegget under.

- Inger Øverland

Jeg stiller til gjenvalg i styret i Neselva hageby 4. Jeg er 52 år og jobber som tannpleier, bor selv i Elvetangen 3 med mine 2 døtre og en hund.

Fra tidligere har jeg ingen styreerfaring, men har vært med i styret i NH4 siden start. Jeg er også Neselva Hageby 4 sin representant i Neselva Hageby Huseierforening.

Det har vært lærerikt og interessant å sitte i styret. Jeg ønsker å fortsette i styret for å bidra til godt bomiljø for alle i sameiet.

- **Øyvind Vonholm**

Jeg har betydelig erfaring fra andre sameier. Har startet et selv i eget byggeprosjekt, og vært aktiv pådriver i annet større sameie i Asker. Som medlem av Asker Eldreråd har jeg også spesiell interesse av å kjempe for eldres ve og vel, og har stor sympati for NH4 med sin varierte aldersfordeling. Jeg har også meget god erfaring med av meg foreslått styreleder.

#### **Vedlegg**

1. Presentasjon Carl Fredrik Arntzen - Fornebu Forvaltning.pdf
  2. Presentasjon Dag Stadheim - ForretningsCV.pdf
  3. Presentasjon Finn Roger Moen.pdf
-

## Styrets årsrapport

Styret i Neselva Hageby 4 Sameie (heretter kalt NH4) ble konstituert den 31. mai 2025. Siden den gang har styret hatt 13 styremøter og foretatt 42 styrevedtak. Styret har også hatt møte med byggherre underentreprenører og andre serviceleverandører.

Det er gjennomført oppmålingsforretning med plan- og bygningsetaten, overtakelsesforretning av fellesarealer for hus H, I og O, både innendørs og utendørs. Det er inngått serviceavtaler, opprettet HMS rutiner i henhold til internkontrollforskriften, og det er etablert arbeidsinstruks samt veiledninger for styrearbeidet som vi til enhver tid forsøker å etterleve. Styret har mottatt rundt 300 meldinger på vibbo, og på epost har vi ca. 1200 innkommende og ca. 700 utgående eposter. Epost anvendes i hovedsak til byggherre, entreprenører, serviceleverandører og intern kommunikasjon mellom styrene på Neselva Hageby. Det er reklamert på ca. 60 saker noen av de største nevner vi under.

Det er ikke til å legge skjul på at opprettelse av et sameie, og ivareta alle funksjoner til styret, samtidig med overtakelse av ny eiendom er en krevende oppgave. Tidvis har arbeidsmengden vært svært høy. Det har vært viktig for styret å etablere et godt grunnlag for sameiet både økonomisk og driftsmessig slik at driften av sameiet blir effektiv og kostnadsreducerende i det lange løp. Dette innebærer blant annet å sørge for at all dokumentasjon er og blir overlevert fra entreprenør, gjennomgå serviceavtaler, påpeke feil og mangler og følge dem opp. Etablere en kommunikasjonskanal til beboere som vi gjør på vibbo, med unntak av søknader og andre kompliserte saker som f. eks varmtvannsaken.

På vibbo finner beboere mye og viktig informasjon som blant annet HMS mappe, brannvern og branninstruks, avfallshåndtering, vedtekter, husordensregler med mer.

Saker:

· VVS:

I oktober 2025 ble styret informert om problemer med at tappesteder i flere boliger hadde problemer med dårlig trykk, de gikk tett og etter hvert dårlig temperatur. Siden dette er et felles system så reklamerte styret på saken, men ble bare opplyst om at Billingstad energi jobber med saken. Byggherre avviste reklamasjon og skylder på at Asker kommune leverer skittent vann. Styret aksepterte ikke denne forklaringen og startet en prosess med å få dokumentert og katalogisert de boligene med problemer for å legge press på byggherre. Utover høsten tiltar problemene, og etter ytterligere press fra styret så det ut til at byggherre tok saken på alvor i løpet av januar. Saken er pågående.

· Manglende hovedvannmåler:

NH4 har ingen hovedvannmåler. NH3 har en hovedvannmåler som registrere forbruket til både NH3 og NH4. Dette skaper naturligvis en del utfordringer i forhold til fakturering på vann- og avløpsgebyrer. Asker kommune mener dette er god nok løsning så lenge man har en differansemåler, men det eksisterer heller ikke. Saken er pågående.

· Nøkkelsaken:

Styret i NH4 oppdager på et tidlig tidspunkt at det er produsert et nøkkelsystem med en hovednøkkel som passer til alle fellesdører OG alle boligdører i sameiene NH2, NH3, NH4. Dette er en alvorlig sikkerhetsbrist, og ingen er informert om saken. Byggherre avviste reklamasjonen og påsto at dette var en vanlig praksis i hele Norge, noe som ikke stemmer med fakta. Nok en sak hvor byggherre påtvinger styret å føre en tung bevisbyrde for å unngå ansvar. Styrene i NH2 og NH3 var uvitende om tilstanden. Saken ble løst etter flere omganger med Asker- og Bærum Brann- og redningstjeneste hvor de innrømmer at de ikke kan inngå en avtale med tredjepart som innehar en nøkkel som passer til tredjeparts eiendom. Saken avsluttet med at produserte hovednøkler blir

klippet og nøkler blir tatt ut av låseplan i samråd med involverte parter, unntatt byggherre som aldri innrømmet noe form ansvar. Styret mener dette er svært arrogant og uansvarlig av byggherre. Saken er avsluttet.

· Avfall:

Den midlertidige avfallsløsningen fungerte særdeles dårlig. Vi går ikke inn i detaljer, men ønsker å nevne at det har vært frustrerende at enkelte påla alt ansvar på oss i NH4. Dette faller på sin egen urimelighet når vi bor i et felleskap, og avfallshåndtering foregår på felles areal med hele Neselva Hageby. Avfallshåndteringen vil nok være et tilbakevendende problem og styret i NH4 mener saken må administreres av Huseierforeningen.

· Brannvarslingsanlegg:

Vi har et felles brannvarslingsanlegg med NH3. Dette har vært oppe som et tema med byggherre og underleverandør. Det kan bare være én varslingsmottaker (kunde) og det er i dag NH3. Det er et intrikat varslingssystem som binder sammen boligdel, fellesarealer og næringssystem. Imidlertid så har vi fått gjort noen endringer i forhold til varslingsrutiner og adresseringer til varslingsmottaker. Saken er avsluttet.

· Dørautomatikk og porttelefon:

Store problemer med hoveddør i Elvetangen 3 og Elvetangen 6. Byggherre henviser kun til underleverandør og de avviser saken med henvisning til brukerfeil. Styret har erfaringer med automatiserte systemer inkludert Dormakaba sine dørpumper. Styret dokumenterte gjentatte feil, og det ble til slutt funnet brudd i ledninger. I tillegg var porttelefon feilprogrammert. Saken er avsluttet.

· Sprinkleranlegg:

Styret oppdaget alvorlige feilmerkinger i sprinklersentral. Sprinklersentralen har flere adresser og soner som går til boliger, fellesarealer og garasje i både NH3 og NH4. Feilmerking av sprinkleranlegg kan naturligvis få store konsekvenser. Saken er avsluttet.

Økonomi:

I et nytt sameie vil det alltid være behov for justering av budsjett og felleskostnader. Etter oppstart fikk styret overlevert et forslag til budsjett og felleskostnader fra vår forvalter i Obos. Budsjetter i nye sameier blir utarbeidet på historiske data og vil derfor være gjenstand for individuell tilpasning. Styret ønsket å få regnskapet overlevert så tidlig som mulig for å vurdere kostnader og utgifter. Etter et drøyt halvt års drift ser økonomien bra ut og styret har valgt å ikke endre på felleskostnader for 2026 etter anbefaling fra vår forvalter. Det er viktig at et sameie opparbeider kapital i startfasen og setter av penger til et vedlikeholdsfond. Foreløpig har styret satt av Kr 750.000,- på 3 måneders Niborkonto som gir de beste rentene pp.. Det er også satt av Kr 750.000,- på en sparekonto som gir litt lavere renter, men større fleksibilitet. Resterende beløp er arbeidskapital.

Våre utfordringer med budsjett og felleskostnader er kostnader til service, energi og kommunale avgifter. Dette henger sammen med at vi deler tekniske anlegg med Neselva Hageby 3 (NH3). Fakturering for noen serviceavtaler, noe av energiforbruket, samt kommunale vann- og avløpsavgifter faktureres NH3, som igjen viderefakturerer NH4. Dette skaper et litt uoversiktlig bilde og forsinkelse i fakturering.

Det verdt å nevne at NH3 og NH4 var planlagt som et sameie, underentreprenøren innenfor VVS gikk konkurs under bygging av NH3, og prosjektet ble overtatt av en ny entreprenør. Byggherre har ikke overlevert et komplett ferdig anlegg i forhold til driftsinstrukser og fordeling av kostnader mellom NH3 og NH4, dette har vi vært nødt til å finne ut av og foreta noen midlertidige rutiner. Vi har selvfølgelig reklamert på saken, og byggherre, jobber med en kartlegging.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NESELVA HAGEBY 4 SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NESELVA HAGEBY 4 SAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2025</li><li>• Resultatregnskap 2025</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# 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."

## Hans Petter Urkedal

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-25 19:02:32 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: C2376-LS540-WFK2C-JA0G6-C6IP7-EBAK0

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 1

### 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 signatørens 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.

11 av 30

6871 Nese lva H

Sameie.pdf

**NESELVA HAGEBY 4 SAMEIE**  
**ORG.NR. 935172675, KLIENTNR. 6871**

**RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 10.02.25 - 31.12.25**

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	1 926 499	0	3 870 560
Andre inntekter	3	459 860	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 386 359</b>	<b>0</b>	<b>3 870 560</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader		0	0	-35 250
Styrehonorar		0	0	-275 000
Revisjonshonorar	4	-16 762	0	-10 500
Forretningsførerhonorar		-84 031	0	-150 000
Konsulenthonorar		0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-60 108	0	-390 000
Forsikringer		-144 326	0	-265 000
Kommunale avgifter	6	-322 577	0	-1 000 000
Energi/fyring	7	-17 607	0	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-5 647	0	-370 000
Andre driftskostnader	8	-145 153	0	-389 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-796 210</b>	<b>0</b>	<b>-2 990 250</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 590 148</b>	<b>0</b>	<b>880 310</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	9	6 913	0	50 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>6 913</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 597 061</b>	<b>0</b>	<b>930 310</b>
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital:		1 597 061		

**NESELVA HAGEBY 4 SAMEIE**  
**ORG.NR. 935172675, KLIENTNR. 6871**

**BALANSE**

	Note	2025
<b>EIENDELER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 301
Andre kortsiktige fordringer		10 728
Driftskonto OBOS-banken		758 874
Sparekonto OBOS-banken		1 505 382
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 280 285</b>
<hr/>		
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 280 285</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Opptjent egenkapital		1 597 061
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 597 061</b>
<hr/>		
<b>GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		135 062
Leverandørgjeld		399 788
Energiavregning	11	148 373
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>683 223</b>
<hr/>		
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 280 285</b>
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Asker, \_\_. \_\_. 2026  
Styret i Neselva Hageby 4 Sameie

Morten Brenden Lund

Eirik Trønnes

Gunnar Løfsgaard Mørk

Amanj Habib Mohammadi

Inger Øverland

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

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.

### ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 526 684
Felleskostnader	58 044
Kommunale avgifter	291 635
Kontingent	50 136
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 926 499</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Startkapital	459 860
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>459 860</b>

## NOTE 4

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 762
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-16 762</b>

## NOTE 5

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 327
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 894

Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 886
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-60 108</b>

#### NOTE 6

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-246 009
Renovasjonsgebyr	-76 568
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-322 577</b>

#### NOTE 7

##### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-17 607
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-17 607</b>

#### NOTE 8

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-78 066
Snørydding	-27 341
Andre driftskostnader	-552
Kontingenter	-37 600
Bank- og kortgebyr	-1 591
Øreavrundning	-3
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-145 153</b>

#### NOTE 9

##### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 385
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 382
Andre renteinntekter	146
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 913</b>

#### NOTE 10

##### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	10 728
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 728</b>

#### NOTE 11

##### ENERGIAVREGNING

##### INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-481 117
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-481 117</b>

##### KOSTNADER

Fjernvarme	195 983
Vann	136 761
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>332 744</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-148 373</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

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

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

# Fornebu Forvaltning

Ekstern styreledelse boligselskaper

Vedlegg 3

17 av 30

Presentasjon Carl Fredrik Amlien - Fornebu Forvaltning.pdf

## Ekstern styreledning

- Styrearbeid blir stadig mer krevende – både faglig og menneskelig. Mens resten av verden ser mot KI, setter Fornebu Forvaltning søkelyset på det som skaper faktisk effekt: profesjonell ledelse, strukturert styrearbeid og solid forvaltning av boligselskapets verdier.



## Om Fornebu Forvaltning

- Etablert 2019.
- Leverer styretjenester til boligselskaper, uavhengig av størrelse og selskapsform.
- I dag eksterne styreledere i nærmere 30 boligselskaper i Oslo og Akershus.
- Gjennomfører mellom 200 - 250 styremøter årlig.
- Gjennomfører cirka 50 årsmøter/generalforsamlinger årlig.
- Fokus på effektive styremøter med tydelige vedtak.



## Om Fornebu Forvaltning

- Består av tre frittstående personer som til daglig hovedsakelig jobber som eksterne styreledere.
- I tillegg er det flere personer knyttet til Fornebu Forvaltning som har styrelederverv ved siden av sine faste jobber.
- Alle har lang og bred erfaring fra styrearbeid for boligselskaper og forvaltning av boligselskaper eller næringseiendom.
- Har tilgang til flere aktuelle kvalifiserte kandidater som påtar seg ekstern styreledelse.



## Ekstern styreledelse

- Det etableres en avtale mellom boligselskapet og Fornebu Forvaltning for ekstern styreledelse
- Styreleder velges som privatperson i samsvar med boligselskapets vedtekter.
- Ekstern styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak.
- Styrehonorar til ekstern styreleder er forhåndsavtalt og utbetales månedlig.
- Gjennomfører styremøter hovedsakelig digitalt på dagtid, men tilpasser seg resten av styrets tilgjengelighet.



## Carl Fredrik Arntzen (52 år)

Carl Fredrik er eier av Fornebu Forvaltning og er til daglig ekstern styreleder på heltid i Oslo og Akershus. Han har nærmere 20 års erfaring med forvaltning av boligselskaper og har tidligere jobbet som teamleder i Obos Eiendomsforvaltning. Han er også fast møteleder i flere store borettslag i Oslo. Han er også en erfaren kursholder innen flere områder av styrearbeid. Han er utdannet diplommarkedsfører fra Handelshøyskolen BI og NTNU.

Som styreleder har Carl Fredrik fokus på at alle i styret deltar aktivt i styrearbeidet. Delegering av oppgaver er sentralt og han gjennomfører regelmessige styremøter med fokus på tydelige vedtak. Møtene planlegges i god tid i forveien slik at styrets medlemmer har god forutsigbarhet på styrearbeidet. Han har fokus på at beboere skal få svar på sine henvendelser, selv om ikke alle nødvendigvis får det svaret de ønsker. Han vil være tilgjengelig for beboere på dagtid alle hverdager.

Carl Fredrik bor med samboer og tre barn (8 år, 11 år og 14 år) på Jar i Bærum.

Vedlegg 3

22 av 30

Presentasjon Carl Fredrik Arntzen - Fornebu Forvaltning.pdf





# DAG STADHEIM

## PERSONLIG INFORMASJON

---

- Født 18.11.59
- Gift med Anne-Cathrine. Tre barn; vel utflyttede.

## UTDANNELSE

---

- 1978 Befalsskolen for feltartilleret (BFA).
- 1985 Juridisk spesialutdannelse fra universitet USA
- 1987 Cand. Jur. Universitetet i Oslo.
- 1990 Bedriftsøkonom
- 1990 Advokat

## ARBEID / PRAKSIS

---

- Yrkeserfaring: Konsulent Skattedirektoratet 1987-1989
- Yrkeserfaring: Dommerfullmektig og advokatfullmektig 1989-1990
- Yrkeserfaring: Partner i Brækhus Dege Advokatfirma 1994-2009
- Yrkeserfaring: Egen virksomhet i Advokatfirma Stadheim 2009 -2015
- Yrkeserfaring: Partner i Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA 2015-
- Forfatter: Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper 1000 sider (5.utgave 2026), Juridika
- Forfatter: Sameieloven kommentarutgave, 2024, Juridika
- Forfatter: År 2000 – Tilpasning og forholdregler mot it-svikt (2000)
- Forfatter: Artikler i Hus & Bolig
- Forfatter
- Forfatter: Kommentارutgave til Sameieloven, manuslevering til Universitetsforlaget 1. februar 2024
- Forfatter: Boligrettseksept i Aftenposten med egen spørrespalte (2007-2009)
- Foredrag: Foredragsholder for Huseierens landsforbund, Den norske advokatforening, boligbyggelag og boligselskaper
- Styrelederverv, tidligere og nåværende: Huseierens Landsforbund. Vestlandshus AS og dette selskapets datterselskaper, Peer Gynt Galleriet AS, Bonseye Excursions AS, Boligstyret.no AS, Sameiet Daas gate 15, Nordre Nesøya Sameie, Vilberhksogen Sameie 1, Sameiet Industrigaten 42, Sameiet Pilestredet 91, Vilbergskogen Sameie 1, Sameie Observatorie Terrasse 7 AB, Sameie Professor Dahls gate 22

### Prosjekter og spesialfelt:

- rådgiver for styremedlemmer i boligselskaper
- deltaker i undergruppe til utredning av bestemmelser i någjeldende borettslagslov og eierseksjonslov
- har bistått flere hundre boligselskaper med endring av vedtekter, gjennomføring av rehabiliteringsprosjekter, juridiske utredninger, misligholdssaker mv
- organisasjonsutvikling

- vurdering av forretningsområder
  - utvikling og implementering av forretningsplaner og handlingsplaner
  - kunder forretningsutvikling; NSB, EE-Nett, Trelast- og byggevarehandelens fellesforening, Elektronikkbransjen, Elfo AS. IF Skadeforsikring NUF
- 

---

SÆRSKILT                      Har lang erfaring fra prosessvirksomhet for domstolene og rettslige vurderinger, f eks oppdrag fra forsikringsselskap om vurdering av forsikringsselskaps ansvar overfor skadelidende etter Gjerdrumraset.

---

Med vennlig Hilsen

Dag Stadheim

## AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom ..... og Dag Stadheim (Stadheim), er det inngått slik avtale;

### 1. Oppdragets varighet

Dag Stadheim er valgt til styreleder i selskapet. Oppdraget inngås fra tidspunktet for valg på årsmøte og til det opphører uten videre ved nytt vedtak på årsmøte.

### 2. Oppdragets art

Stadheim skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøter for eiernes beste. Forretningsfører har et særskilt ansvar for oppfølging av sameiets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av sameiets virksomhet (herunder HMS).

Stadheim skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Stadheim sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Stadheim utarbeider forslag til årsberetning på vegne av styret om ikke annet blir bestemt.

Stadheim sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om sameiet i foretaksregisteret.

Stadheim skal anvise og betale fakturaer sammen med minst ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.

Stadheim har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører.

Stadheim mottar ikke sameiets korrespondanse og det er derfor hvert enkelt styremedlems ansvar å bringe dette videre.

Stadheim skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

### 3. Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

### 4. Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Sameiet skal ha et fungerende HMS-system.

## 5. Honorar

Sameiet betaler honorar for forberedelser til, deltagelse på styremøter og årsmøter og etterarbeid etter slike møter og Stadheim vil benytte sin juridiske kompetanse i styrearbeidet. For dette betales det et honorar etter timeforbruk med kr. 1.850,- eks mva.

Stadheim kan utføre rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, men må dette bestilles særskilt av styret. Slikt arbeid faktureres med en timesats på kr. 2.400,- eks mva.

Det faktureres i utgangspunktet månedlig for alt arbeid.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

## 6. Utlegg

Dokumenterte utlegg som styreleder refunderes.

Dato,.....

.....

..... (selskapet)

Dag Stadheim

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

# Finn Roger Moen

Elvetangen 3, 1396 Billingstad • +47 48400239 • rmo@auksjonen.no

13.02.2025

Styret i Neselva hageby 4  
Neselva  
1396 Billingstad  
Norge

## Om styreplass

Jeg er interessert i en styreplass for Neselva hageby 4.

Jeg er nyinnflyttet Elvetangen nr.3, sammen med min kone Elin og en liten hund, er 58 år og har 3 barn som alle har flyttet ut til egne boliger.

### **Erfaring**

Jeg jobber til daglig som medisinsk ansvarlig for salg av produkter i Norge, gjennom Auksjonen AS. Har hele 17 års erfaring innen dentalbransjen i Norge. Jobber nå i tillegg med å formidle utstyr fra sykehus, veterinærer og annen helserelatert virksomhet.

Har også vært aktiv innen styrevirksomhet, og mener jeg kan tilføre styret og sameiet mange fordeler med dette.

### **Styre erfaring**

Har sittet i styret (som ansattes representant) hos Orkla (avd. snacks & kjeks)

Styreleder Sætre velforening i 5 år (Lokalt)

Styremedlem Idrettslaget Gråbein (lokalt)

Styreleder i eget selskap i 5 år.

### **Ellers**

Jeg trives med å jobbe i miljøer der man må handle raskt, hvor jeg kan bidra til både personfokusede initiativer og forretningsdrevne resultater. Jeg har solide kommunikasjonskunnskaper og er dyktig på problemløsning. Dette, sammen med min erfaring innen overholdelse av regler og standarder vil gjøre at jeg kan passe godt inn i dette styret.

Med vennlig hilsen  
Finn-Roger Moen

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26

Selskapsnummer: 6871 Selskapsnavn: NESELVA HAGEBY 4 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for NESELVA HAGEBY 4 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 935172675

Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Vestre Billingstad barnehage i Bergerveien 17. Se vibbo for anvisning..

Antall stemmeberettigede som deltok: 24

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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 B. Lund er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Ellen Kirkaas foreslått.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Styrets innstilling

Protokolltilførsel: Årsmøtet ønsker at regnskap med alle regnskaps kontoene ligger ved i neste års innkalling.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000,-.

### Styrets innstilling

Første driftsår er alltid krevende. Styret har lagt ned en betydelig arbeidsmengde på arbeid knyttet idriftsettelse av sameiet, befaringer, servicekontrakter og reklamasjoner. For ytterligere beskrivelse av styrets arbeid viser til årsrapport og nyheter publisert på vibbo gjennom perioden.

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til Kr 275 000,-

✓ Vedtatt.

## 7. Kollektiv avtale med tilbydere av TV kanaler/strømmetjenester

Fremmet av: Øyvind Vonholm

De fire sameiene representerer en betydelig kundemasse, og bør samlet stå sammen om kollektive avtale for internet og TV, gjerne også mobiltelefoni når dette kan kombineres. To av sameiene er sannsynligvis allerede uten 3 års bindingen til GC og gode pakkeløsninger bør kunne forhandles med div tilbydere. Fler av oss kan allerede ha erfaring på dette.

#### Forslag til vedtak:

NH4 søker samarbeide med de andre tre sameiene om en felles kontakt til relevante tilbydere av kollektive pakkeløsninger.

✓ Vedtatt.

## 8. Vestpark

Fremmet av: Øyvind Vonholm

Avtalen med Vestpark bør gjennomgås. Det sømmer seg ikke er sameie som burde oppmuntre til trivsel og tilfredshet i alle aldersgrupper, med eller uten husdyr. Bøtelegging av besøkende når de er behørig registrert tjener kun et tvilsomt P selskap som beskrives i Proff.no med heftelser, anmerkninger og varsler.

### Styrets innstilling

Avtalen med Vestpark eies av Huseierforeningen og eventuelle endringer må derfor gjøres av dem. Huseierforeningen består av representant fra sameiene NH1-2-3-4. Dersom årsmøtet i NH4 mener at avtalen bør avvikles eller endres så vil styret i NH4 legge dette frem for Huseierforeningen.

#### Forslag til vedtak:

Sameiet bør søke avvikling av avtalen med Vestpark og gjøre en ny vurdering av hva som er optimalt for sameierne iht samlet parkeringsbehov.

✓ Vedtatt.

## 9. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene §8 så skal styret bestå av en leder og to til 4 medlemmer. I forkant av årsmøtet etterlyste styret kandidater til styreverv. Vi har behov for styreleder og ett styremedlem.

Ingen seksjonseiere meldte sin interesse for vervet som styreleder og vi går derfor mot innleid ekstern styreleder. For styre medlemmer så er det nominert to kandidater.

Styret har fått tilbud fra flere aktuelle leverandører av tjenesten ekstern styreleder. I tillegg er det kommet inn ett forslag fra seksjonseier.

#### Innstilling

Etter en lengre prosess har styret valgt å nominere Carl Fredrik Arntzen hos Fornebu forvaltning. Fornebu Forvaltning har gitt oss et konkret fastpris tilbud som gir forutsigbarhet, og de innehar bred kompetanse på fagfeltet. De opererer også med en lavere timepris på eventuelt ekstraordinært arbeid i forhold til motkandidat. Kostnaden for ekstern styreleder er noe høyere enn en styreleder valgt inn blant seksjonseiere. Allikevel kan dette være vel anvendte penger siden sameiet er nytt og det trengs kompetente personer i styret i startfasen. Les mer om hvert kandidatur i vedleggene.

For styremedlem har styret valgt å nominere seksjonseier Finn-Roger Moen. Styret mener at Finn-Roger Moen vil passe godt inn i et strukturert styresett.

Motkandidat til styremedlem er seksjonseier Øyvind Vonholm etter selvnominasjon.

#### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Carl Fredrik Arntzen

Følgende stilte til valg:

Carl Fredrik Arntzen

Dag Stadheim

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Finn-Roger Moen

Inger Øverland

Følgende stilte til valg:

Finn-Roger Moen

Øyvind Vonholm

Inger Øverland

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NESELVA HAGEBY 4 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 935172675

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 12:00 til 18. september kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

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 B. Lund er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Kaja Dahl Sørvig og Jann Olav Eggen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

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: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Kollektivt bredbånd

Etter ønske fra flere seksjonseiere har styret innhentet tilbud på kollektivt bredbånd. Siden NH4 er bundet til Global Connect i 3 år så er det kun ett tilbud å stemme over.

I henhold til Lov om Eierseksjoner §50 *Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak*, så skal tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Dette er altså årsaken til at styret ikke kan inngå en kollektiv bredbåndsavtale uten årsmøtets godkjenning.

GC tilbyr NH4 en kollektiv avtale til 320 kr/mnd. Dette inkluderer:

- Hastighet på 1000/1000 Mbps helt inn til modemmet
- Én ekstra WiFi-extender til hver boenhet – uten ekstra kostnad
- De seksjonseiere som har bundet seg til en lengre avtale vil bli frigjort på samme tidspunkt som den kollektive avtalen trår i kraft
- Tidspunkt for ikrafttredelse er snarest mulig
- Kostnad for kollektiv avtale vil belastes seksjonseiere på den månedlige faktura for felleskostnader

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at styret inngår en kollektiv avtale i henhold til saksfremstillingen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 5. Husordensregler

NH4 har ingen husordensregler. Siden byggherre ikke har vedtatt husordensregler før overtakelse av boligene er det opp til årsmøtet å fastsette husordensregler. Styret har utarbeidet et forslag til husordensregler og ligger vedlagt som eget dokument.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner husordensreglene

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Neselva hageby 4 sameie**

Dato: 27.5.2025. Sted: Møtet ble avholdt digitalt.

Til stede var Neselva Hageby 4 AS som eier av samtlige seksjoner i sameiet representert ved Lars-Kristian Bjerk og Morten Bakken.

### **1 – Valg av møteleder og protokollvitne**

**Vedtak:** Lars-Kristian Bjerk ble valgt som møteleder og Morten Bakken ble valgt som protokollvitne.

### **2 – Valg av tillitsvalgte**

**Vedtak:** Som styreleder ble Morten B. Lund valgt. Som styremedlemmer ble Amanj Mohammadi, Eirik Trønnes, Gunnar Mørk og Inger Øverland valgt.

Protokollen godkjennes av undertegnede.

**Lars-Kristian Bjerk /Sign./**

*møteleder*

**Morten Bakken /Sign./**

*protokollvitne*

The AS  
Korsvoll terrasse 14A  
0881 OSLO

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b>	<b>Arkivnr.</b>	<b>Dato</b>
Tom Henning Edvardsen	2022/640-27	32/296/0/0	03.06.2025

Delegasjonssak 1109/25

## **32/296 Elvetangen 3 - Midlertidig brukstillatelse - Ny boligblokk hus H**

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 05.05.2025.

---

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

**Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.**

**Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:**

- Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 15.09.2025.
- Endelig gjennomføringsplan sendes ved søknad om ferdigattest.

---

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

### **Gjenstående arbeider**

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Noe asfalt
2. Utvendige benker
3. Noen lekeapparater.
4. Noe beplanting.
5. Gjenfylling av midlertidig vei.

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

**Klage**

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no) og merkes med saksnummer 2022/640. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

**Gebyr**

Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal  
*avdelingsleder tilsyn og oppfølging*

Even Garvoll Larsson  
*saksbehandler tilsyn*

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Til  
The AS

Kopi til  
Neselva Hageby 2 AS

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 32, Bruksnr 296, Seksjonsnr 5	<b>Kommune:</b>	3203 Asker
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	304 Askenga
Veiadresse:	Elvetangen 3, gatenr 1673	<b>Valgkrets:</b>	2 Nesbru
(fra bruksenhet)	1396 Billingstad	<b>Kirkesogn:</b>	1070201 Holmen
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	801 Oslo

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	10.02.2025	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>	67,2 kvm	<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	50/6 353
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal			<b>Areal felles tomt:</b>	2 194,1 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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.

#### Grunnforurensning:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
16528	04 - Kommune	Neselva Hageby, trinn 1	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikelført:	07.03.2023		
Oppdatert:	20.01.2025	<a href="http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=16528">http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=16528</a>	

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	-2 194,1
	Matrikkelført:	31.10.2025	Berørt	3203/32/273	0,0
			Berørt	3203/32/295	0,0
			Berørt	3203/32/296/0/1	0,0
			Berørt	3203/32/296/0/2	0,0
			Berørt	3203/32/296/0/3	0,0
			Berørt	3203/32/296/0/4	0,0
			Berørt	3203/32/296/0/5	0,0
			Berørt	3203/32/296/0/6	0,0
			Berørt	3203/32/296/0/25	0,0
			Berørt	3203/32/296/0/26	0,0
			Berørt	3203/32/296/0/27	0,0
			Berørt	3203/32/296/0/28	0,0
			Berørt	3203/32/296/0/29	0,0
			Berørt	3203/32/296/0/30	0,0
			Berørt	3203/32/296/0/31	0,0
			Berørt	3203/32/296/0/32	0,0
			Berørt	3203/32/296/0/39	0,0
			Berørt	3203/32/297	0,0
			Mottaker	3203/32/296	2 194,1
Seksjonering	Forretning:	09.01.2025	Avgiver	3203/32/296	-931,8
	Matrikkelført:	20.01.2025	Berørt	3203/32/16	0,0
			Berørt	3203/32/273	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/296/0/44	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/296/0/45	0,0	
		Etablert/Endret	3203/32/296/0/46	0,0	
		Etablert/Endret	3203/32/296/0/47	0,0	
		Etablert/Endret	3203/32/296/0/48	0,0	
		Etablert/Endret	3203/32/296/0/49	0,0	
		Etablert/Endret	3203/32/296/0/50	0,0	
		Etablert/Endret	3203/32/296/0/51	0,0	
		Etablert/Endret	3203/32/296/0/52	0,0	
		Etablert/Endret	3203/32/296/0/53	0,0	
		Etablert/Endret	3203/32/296/0/54	0,0	
		Etablert/Endret	3203/32/296/0/55	0,0	

Etablert/Endret	3203/32/296/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/32/296/0/94	0,0
Mottaker	3203/32/296/0/1	68,4
Mottaker	3203/32/296/0/2	65,5
Mottaker	3203/32/296/0/3	34,6
Mottaker	3203/32/296/0/4	34,6
Mottaker	3203/32/296/0/5	67,2
Mottaker	3203/32/296/0/6	58,3
Mottaker	3203/32/296/0/25	27,6
Mottaker	3203/32/296/0/26	83,7
Mottaker	3203/32/296/0/27	32,8
Mottaker	3203/32/296/0/28	33,9
Mottaker	3203/32/296/0/29	28,3
Mottaker	3203/32/296/0/30	46,8
Mottaker	3203/32/296/0/31	45,7
Mottaker	3203/32/296/0/32	105,2
Mottaker	3203/32/296/0/39	38,5
Mottaker	3203/32/296/0/62	160,7

**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
Elvetangen 3	H0105	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	420,0	Rammetillatelse:	16.05.2022
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	2 233,0	Igangset.till.:	15.07.2024
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 233,0	Midl. brukstil.:	03.06.2025
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	301063875			Antall etasjer:	6

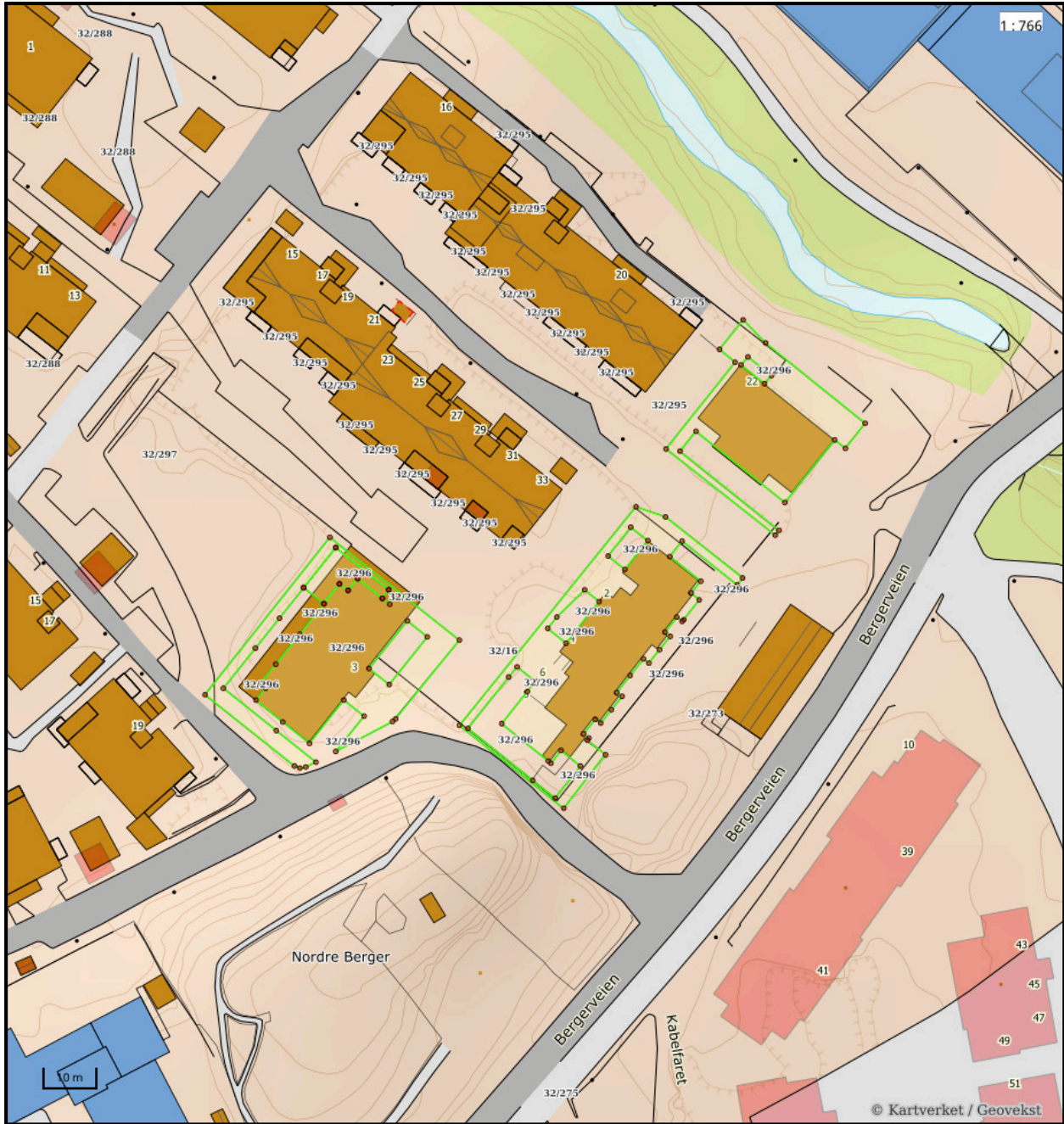
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6		379,0		379,0				

**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

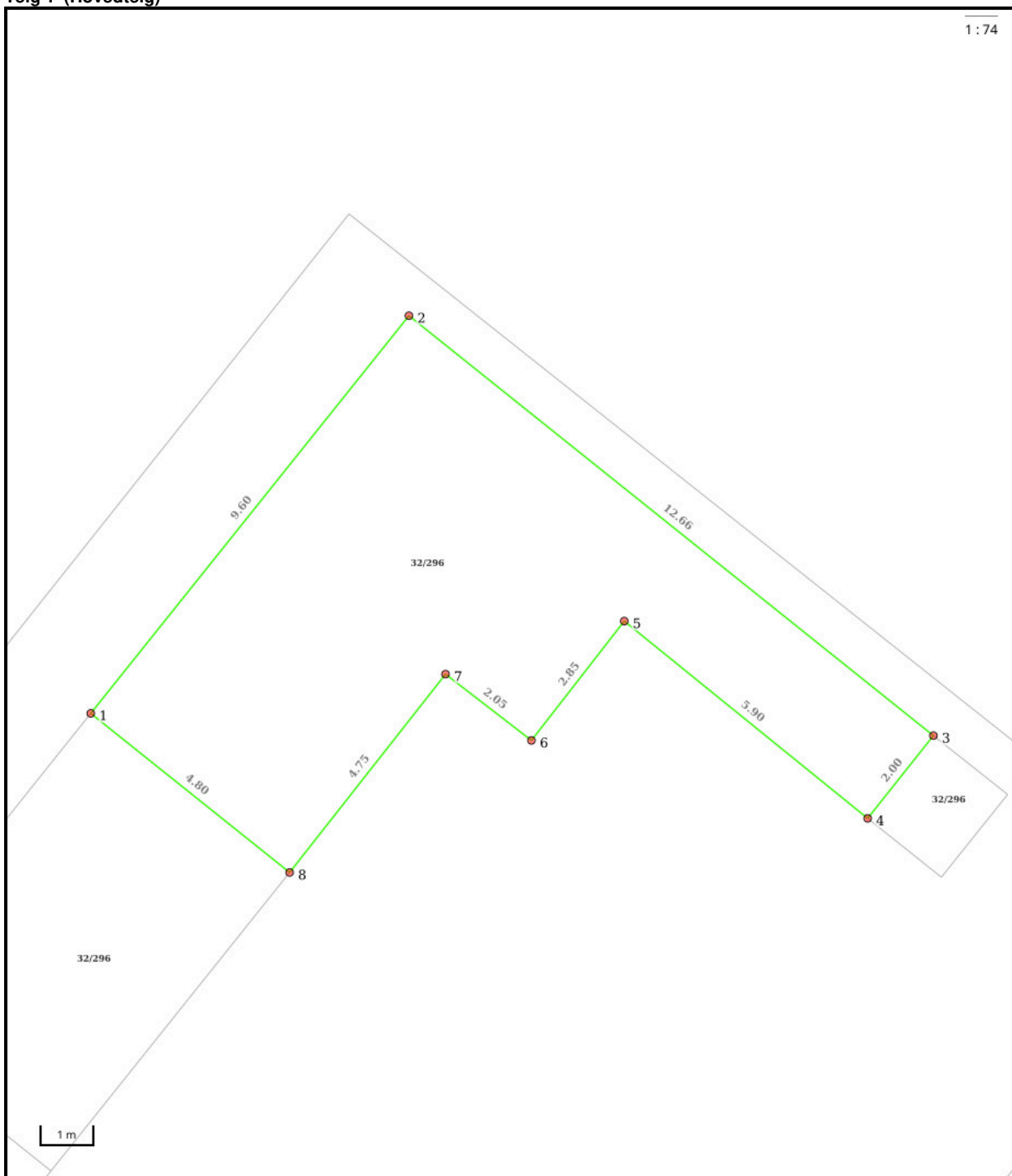
- Vannkant
- Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**

1 : 74



**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](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 67,20m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 885,72	582 966,57	9,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 893,73	582 971,86	12,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 886,75	582 982,42	2,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 885,08	582 981,32	5,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 637 888,37	582 976,42	2,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 637 885,97	582 974,89	2,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 637 887,07	582 973,16	4,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 637 883,08	582 970,57	4,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(!) 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:** 751,90m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

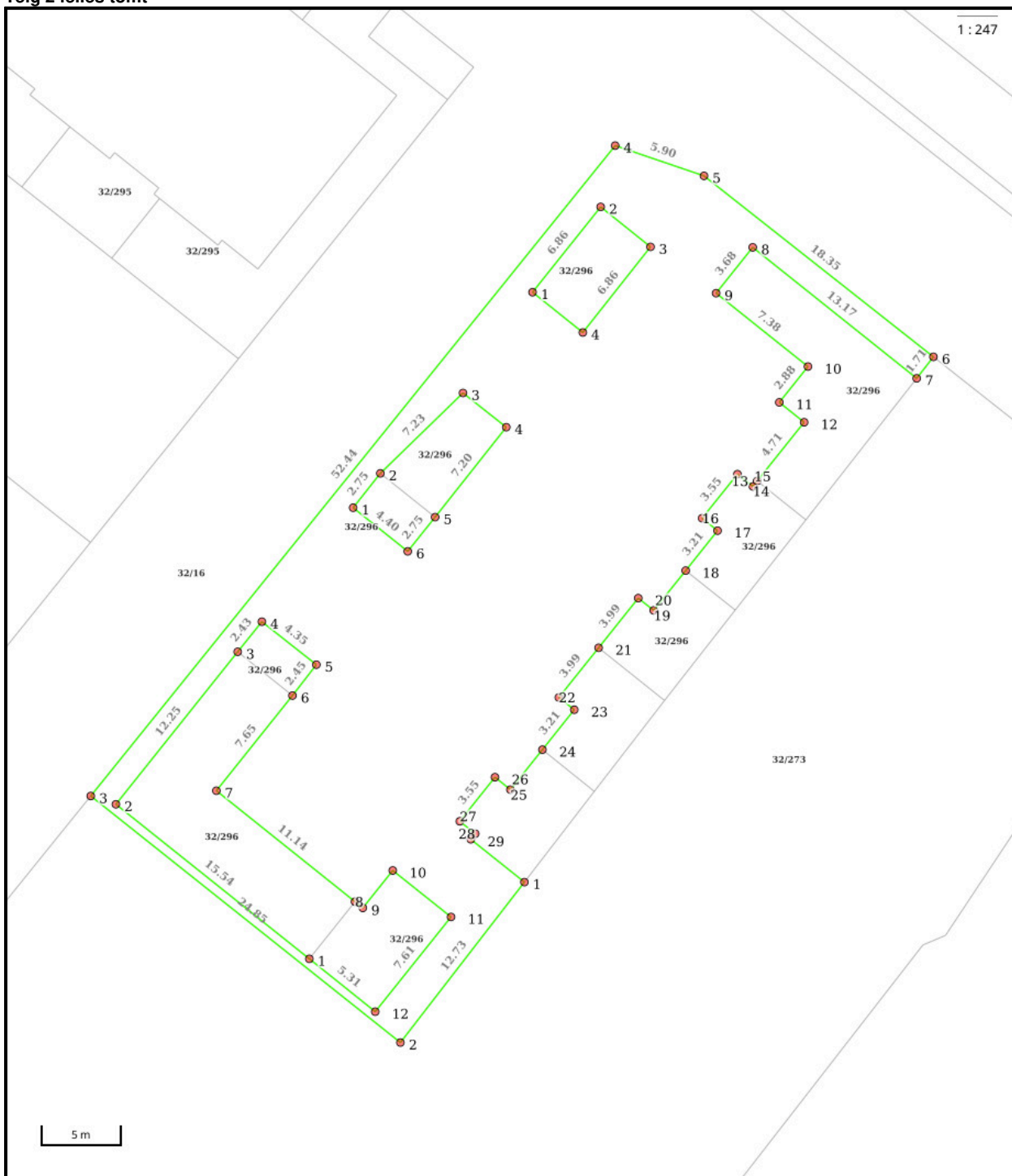
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 886,75	582 982,42	12,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 893,73	582 971,86	9,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 885,72	582 966,57	7,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 879,72	582 962,60	7,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 873,71	582 958,63	9,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 865,71	582 953,34	12,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 858,75	582 963,87	9,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 853,56	582 971,73	2,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 852,44	582 970,00	1,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 637 852,12	582 968,91	1,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 637 852,45	582 967,82	21,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 637 864,17	582 949,99	37,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 637 895,54	582 970,56	30,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 637 878,61	582 996,38	18,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 862,91	582 985,92	0,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 637 862,34	582 985,34	11,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 637 855,86	582 975,30	8,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 637 862,87	582 979,93	4,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 637 865,54	582 975,94	10,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
20	6 637 856,93	582 970,25	6,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 637 860,42	582 964,98	6,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
22	6 637 864,01	582 959,54	2,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
23	6 637 866,41	582 961,13	1,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
24	6 637 867,13	582 960,04	4,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
25	6 637 871,07	582 962,64	7,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
26	6 637 877,07	582 966,60	7,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 637 883,08	582 970,57	4,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
28	6 637 887,07	582 973,16	2,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
29	6 637 885,97	582 974,89	2,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
30	6 637 888,37	582 976,42	5,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
31	6 637 885,08	582 981,32	1,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
32	6 637 884,10	582 982,81	2,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
33	6 637 885,77	582 983,91	1,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 871,82	582 980,08	11,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 637 881,33	582 986,37	4,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 637 878,68	582 990,38	11,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 869,17	582 984,09	4,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) 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](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 876,90m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 859,84	583 025,44	12,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 849,10	583 018,60	24,85m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 862,76	582 997,84	52,44m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 906,40	583 026,93	5,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 905,02	583 032,66	18,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 895,00	583 048,03	1,71m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 893,56	583 047,10	13,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 900,82	583 036,11	3,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 897,75	583 034,08	7,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 637 893,68	583 040,23	2,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 637 891,28	583 038,65	2,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 637 890,17	583 040,31	4,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 637 886,24	583 037,72	0,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 637 885,87	583 037,47	1,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
15	6 637 886,55	583 036,44	3,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
16	6 637 883,59	583 034,48	1,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
17	6 637 882,91	583 035,52	3,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
18	6 637 880,23	583 033,75	3,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
19	6 637 877,56	583 031,98	1,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
20	6 637 878,24	583 030,95	3,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 637 874,91	583 028,75	3,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
22	6 637 871,58	583 026,55	1,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
23	6 637 870,90	583 027,58	3,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
24	6 637 868,22	583 025,81	3,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
25	6 637 865,54	583 024,04	1,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
26	6 637 866,23	583 023,01	3,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
27	6 637 863,27	583 021,05	1,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
28	6 637 862,58	583 022,09	0,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
29	6 637 862,21	583 021,84	4,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 853,82	583 012,43	15,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 862,38	582 999,46	12,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 872,61	583 006,21	2,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 874,63	583 007,55	4,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

5	6 637 872,25	583 011,20	2,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 637 870,18	583 009,88	7,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 637 863,80	583 005,67	11,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 637 857,65	583 014,96	0,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 637 857,31	583 015,49	3,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 637 859,82	583 017,15	4,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 637 857,24	583 021,05	7,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 850,89	583 016,86	5,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

**Indre avgrensing**

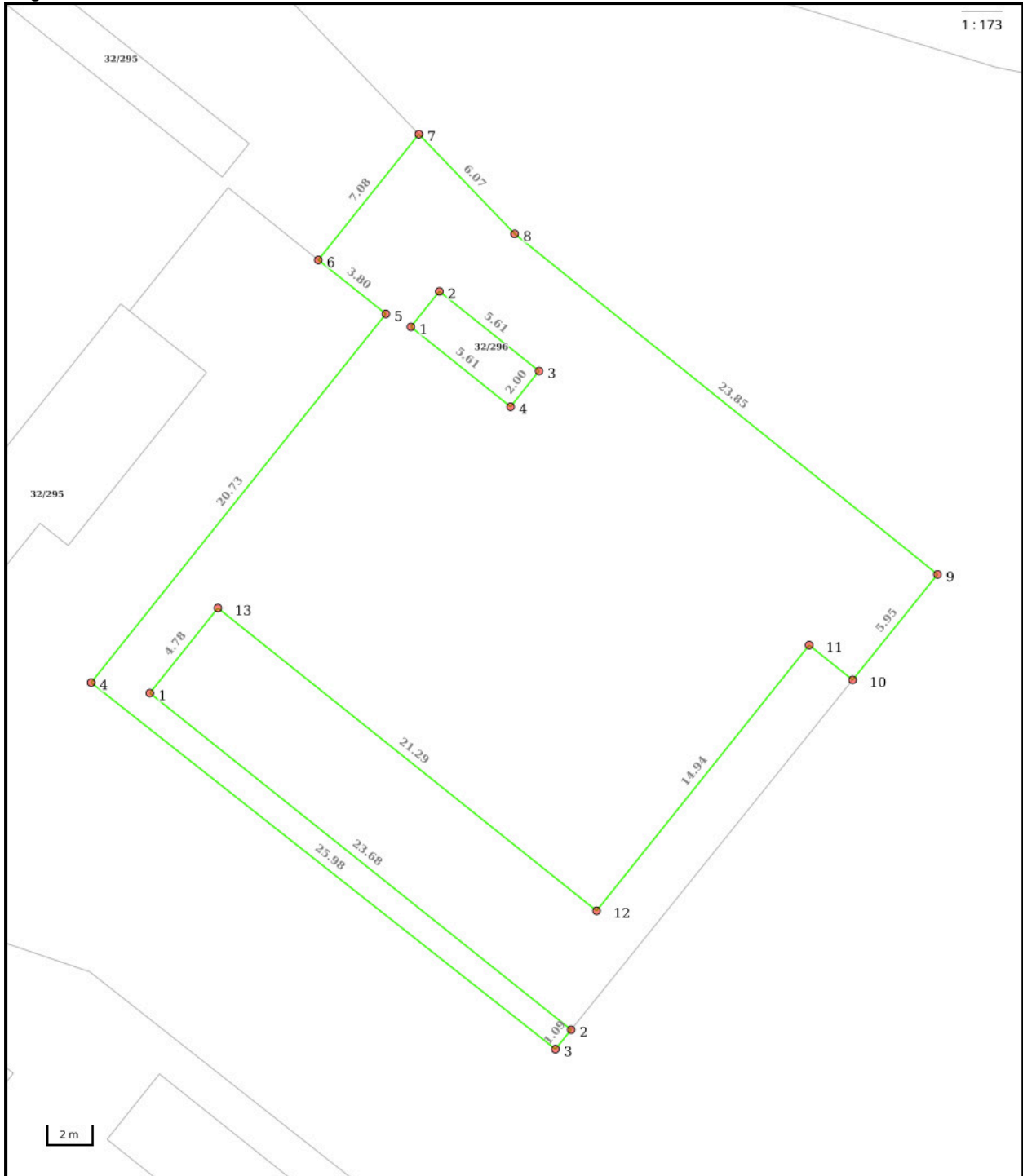
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 896,76	583 022,60	6,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 902,48	583 026,38	4,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 900,28	583 029,72	6,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 637 894,53	583 025,97	4,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 882,28	583 012,60	2,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 884,57	583 014,12	7,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 890,07	583 018,82	3,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 888,18	583 021,72	7,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 637 882,15	583 017,79	2,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 637 879,85	583 016,27	4,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(<sup>1</sup>) 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:** 565,30m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 917,45	583 034,17	23,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 904,39	583 053,94	1,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 903,48	583 053,33	25,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 917,67	583 031,57	20,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 934,97	583 042,99	3,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 937,06	583 039,82	7,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 942,97	583 043,72	6,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 637 938,99	583 048,30	23,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 925,77	583 068,15	5,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 920,82	583 064,85	2,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 922,16	583 062,81	14,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 637 909,70	583 054,58	21,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 637 921,44	583 036,81	4,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 934,50	583 044,13	2,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 637 936,17	583 045,24	5,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 933,08	583 049,92	2,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 931,41	583 048,82	5,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

<sup>(1)</sup> 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

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 29.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	32	<b>Bruksnr.</b>	296	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	5
<b>Adresse</b>	Elvetangen 3, 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.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 3 127 m<sup>2</sup>  <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #8 Nullvekst nord  <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p><b>Delareal</b> 3 127 m<sup>2</sup>  <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Framtidig  <b>Områdenavn</b> BS8</p> <p><b>Delareal</b> 3 127 m<sup>2</sup>  <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #7 Prio. vekstområde  <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

<b>Delareal</b>	289 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_1
<b>Delareal</b>	112 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring naturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H560_2
<b>Delareal</b>	148 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring naturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H560_1

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	02202011101
<b>Navn</b>	Holmen - Slepden
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	29.01.2013
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf</a>

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	02202014003						
<b>Navn</b>	Vestre Billingstad						
<b>Plantype</b>	Områderegulering						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	31.01.2018						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15649/02202014003_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15649/02202014003_Bestemmelser.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 320 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Boligbebyggelse-blokkbebyggelse</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>D7</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	1 320 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	<b>Feltnavn</b>	D7
<b>Delareal</b>	1 320 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse						
<b>Feltnavn</b>	D7						
	<table border="1"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>969 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>RPHensynsonenavn</b></td> <td>H310_2</td> </tr> <tr> <td><b>Faresone</b></td> <td>Ras- og skredfare</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	969 m <sup>2</sup>	<b>RPHensynsonenavn</b>	H310_2	<b>Faresone</b>	Ras- og skredfare
<b>Delareal</b>	969 m <sup>2</sup>						
<b>RPHensynsonenavn</b>	H310_2						
<b>Faresone</b>	Ras- og skredfare						
	<table border="1"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>2 870 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Bestemmelsesområde</b></td> <td>utforming</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	2 870 m <sup>2</sup>	<b>Bestemmelsesområde</b>	utforming		
<b>Delareal</b>	2 870 m <sup>2</sup>						
<b>Bestemmelsesområde</b>	utforming						

---

**Delareal** 1 081 m<sup>2</sup>  
**Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse  
**Feltnavn** D4

---

**Delareal** 336 m<sup>2</sup>  
**RPHensynsonenavn** H310\_1  
**Faresone** Ras- og skredfare

---

**Delareal** 726 m<sup>2</sup>  
**Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål  
**Feltnavn** D8

---

**Delareal** 128 m<sup>2</sup>  
**RPHensynsonenavn** H320\_  
**Faresone** Flomfare

---

## **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 reguleringsbestemmelsene.**

(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 - Slepdenområdet**

- 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 - Slepdenområdet 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, jmfør 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 Slepdenkrysset.

På tomtene i nær tilknytning til Slepdenkrysset og Holmenkrysset, åpnes det for etablering av plasskrevende varehandel.

Holmen - Slepdenområdets 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 fortetningskart, 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 hovedledningsnett 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 sliingsprosess 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 Slependskrysset 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 Slepndkrysset:

- Trafikken fra Nesøya skal ikke ha dårligere fremkommelighet enn trafikken på øvrige veilenker.
- Forholdene for gående og syklende skal bedres både mht. trafiksikkerhet og fremkommelighet.
- Østre avkjøring på E18 i vestgående retning kan fjernes, alternativt forbeholdes kollektivtrafikk.

(Oppgradering av Slepndkrysset 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, grøntabatter 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, Slepden og 400 meters avstand fra ekspressbusstopp (tidligere Skjærvik, nå Ikea).**

<b>Felt</b>	<b>Høyde</b>	<b>Bebyggelsestype</b>
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 nrområdet.

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 tilstrebtes 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 nrområdet.

Ved utbygging av felt 3.B3, mot Neselva, med konsentrert bebyggelse, skal det etableres en hovedturvei langs elva. Turveien tillates plassert innenfor hensynssone grønnstruktur.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
3.BN6	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	
3.T1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje	
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.

<b>Felt</b>	<b>Høyde</b>	<b>Bebyggelsestype</b>
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.B3	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje	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 Slepnden. 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 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. boenhet**

**I områder med frittliggende leilighetsbygg skal det avsettes minimum 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.**

**I områder med sammenhengende leilighetsbygg\* skal det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.**

**Minimum 25 m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	Maks 50 m	Inntil 30
Nærlekeplass	1500-2000 m <sup>2</sup>	Maks 150m	Inntil 200
Strøkslekeplass	min 5000 m <sup>2</sup>	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- / losseareal skal 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 Sjøpendkrysset, 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 foretting, der andelen ikke-permeable flater øker, skal overvann tas hånd om på egen tomt eller eventuelt nærliggende egnet område. Dette kan innebære 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 innebærer også utredning av eventuelle flomveier. Områder hvor det er eksisterende overvannssystemer 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 Slepndrenna, 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 båtopleg. Området som er avsatt til vinteroppplagsplass for båter på Holmenskjæret, søkes i den videre prosess løst på annet egnet båtoplegareal 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 heldøgnservice (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.**

**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 bokkvalitet, 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 trafikk sikre 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 trafikk sikre gang- og sykkelforbindelser til disse.
- Sørgående bussholdeplass langs Billingstadsletta, sykkelparkering ved bussholdeplass, trafikk sikker 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 trafikk sikre fotgjengerkryssinger.
- Gang- og sykkelvei GS4.
- Parkeringsplass P1 og strøkslekeplass Lek 1.

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

#### 4.4 Rekkefølgekrav i delområde B

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

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

#### 4.5 Rekkefølgekrav i delområde C

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

- Bergerveien V1 og V2 fra Billingstadsletta til GC2, inkludert sykkelvei, fortau og trafiksikre fotgjengerkryssinger.
- Før brukstillatelse 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 trafiksikre fotgjengerkryssinger.
- Gjerde mot dyrka mark vest for planområdet langs D1 og GS7.
- Før brukstillatelse 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 trafiksikker 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 ivare tatt 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 brøyttbart 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 tilfredsstillt, 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 ivare tatt. Krav som følger og defineres av de utredninger som skal gjennomføres iht. §5 skal gjelde som rekkefølgebestemmelser. I den grad de utredninger som forutsettes utført iht. §5 avdekker behov for å stille ytterligere rekkefølgekrav, skal kommunen fastlegge disse kravene.

### 5.2 Plankrav

Det stilles ikke krav til detaljreguleringsplaner innenfor planområdet.

### 5.3 Utrednings- og dokumentasjonskrav

#### 5.3.1 Dokumentasjon av trafikkforhold

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

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

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

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

### 5.3.2 Energiutredning

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

### 5.3.3 Grunnforhold

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

### 5.3.4 Forurenset grunn

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

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

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

### 5.3.5 Støyutredning

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

### 5.3.6 Detaljert plan for teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

### 5.3.7 Utomhusplan

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

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

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

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

### 5.3.8 Overordnede utomhusplaner

Det kreves overordnet utomhusplan for:

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

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

### 5.3.9 Dokumentasjon av miljømål

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

### 5.3.10 Skjøtselsplan

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

### 5.3.11 Plan for anleggsperioden

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden innenfor det aktuelle feltet. Planen må redegjøre for riggareal, massehåndtering inkl. gravemasser og areal for lagring av masser, sikring av kjøre- og gangadkomster til etablerte felt, sikring av myke trafikanter, natur, landskap og grønstruktur, og midlertidige utearealer for eksisterende bebyggelse, støy, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode. Steinknusingсанlegg 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, friskt, renovasjonstrafikk og varelevering (kjøremønster og styring av leveransetidspunkt) mm. Siktkrav skal være iht. kommunal norm.

## **§ 6 Fellesbestemmelser**

### **6.1 Allmenn ferdsel**

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

### **6.2 Fellesområder**

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

### **6.3 Anleggsperioden**

#### 6.3.1 Sikringstiltak

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

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

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

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

## **6.4 Utforming**

### 6.4.1 Kvalitetsprogram

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

### 6.4.2 Universell utforming

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

### 6.4.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal per boenhet er:

- 150 m<sup>2</sup> for rekkehus
- 50 m<sup>2</sup> for leiligheter i delområdene A og D
- 48 m<sup>2</sup> i delområde B
- 40 m<sup>2</sup> i delområde L
- 38 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> per boenhet, inklusive lekeplasser og nærmiljøanlegg.

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

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

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

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

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

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

### 6.4.4 Privat uteplass

Leiligheter skal ha private uteplasser/balkonger på minimum 6 m<sup>2</sup>. 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 (kortsiden), A2, N5, A1, P1, GS7 og D1.

#### 6.4.13 Renovasjonsanlegg

Avfallspunkter kan bestå av nedgravde beholdere.

#### 6.4.14 Trafo

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

### 6.5 Parkering

#### 6.5.1 Parkeringskrav

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

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
<b>Bolig</b>	3-roms og større	Maks: 1,2 inkl. 0,2 gjesteplasser	Min: 2 plasser. 25 % av plassene skal ha takoverbygg. 10 % av plassene skal ligge på terreng i tilknytning til inngang. Sykkelparkering på terreng skal innpasses i tilknytning til innganger, kantsoner og sentrale gang-forbindelser.  Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp.  Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	Beboerparkering skal skje i p-kjeller.  Gjesteplasser kan skje i p-kjeller eller på terreng. 5 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede.  Det skal tilrettelegges for elbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
<b>Bolig</b>	1-2 roms	Maks: 0,5	Min: 2 plasser 25 % av plassene skal ha takoverbygg.  For 1-2 roms kan 1 plass avsettes i sportsbod, hvis denne er min. 5 m2.  For øvrig retningslinjer som over.	Beboerparkering skal skje i p-kjeller.  Gjesteplasser kan skje i p-kjeller eller på terreng. 5 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede  Det skal tilrettelegges for elbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
<b>Bolig</b>	Rekkehus	Maks 1,7 inkl. 0,2 gjesteplasser	Min: 2 plasser 25 % av plassene skal ha takoverbygg.  Øvrige retningslinjer som for 3-roms leiligheter og større.	
<b>Kontor</b> (sambruk)	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks: 1	Min: Sykkelparkering for minst 50% av antall ansatte i p-kjeller.  Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall vurderes.	Bilparkering for besøkende er inkludert i normen.  Normen åpner for bilpool-ordning.  Det skal tilrettelegges for elbil, andel vurderes.
<b>Torg</b>			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.	
<b>Buss- holdeplass</b>			Antall sykkelparkeringsplasser vurderes ved søknad om rammetillatelse.	Sykkelparkering med tak skal etableres på felt L i nær tilknytning bussholdeplass.
<b>Virksomhet</b>	<b>Enhet</b>	<b>Antall bilplasser</b>	<b>Antall sykkelplasser</b>	<b>Merknader</b>
<b>Forretning og bevertning (sambruk)</b>	30 m <sup>2</sup> BRA	Maks: 1	5 P- plasser pr 100 m <sup>2</sup> , lokalisert i umiddelbar nærhet til hovedinngang. Kan inngå i sykkelparkering for torg, plasser og urbane parkarealer.	5 % av plassene reserveres forflytningshemmede.
<b>Offentlig/ privat tjenesteyting (sambruk)</b>	50 m <sup>2</sup> BRA	Maks: 1	Plass til sykler for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall fastsettes ved søknad om rammetillatelse.	
<b>Barnehage</b>	Per barn, inkl. ansatt-parkering	Maks: 0,2	Plass til sykler for ansatte og besøkende etableres ved hovedinngang eller i eget sykkelrom med direkte adkomst fra vei. Antall fastsettes ved søknad om rammetillatelse.	

#### 6.5.2 Kjøreadkomst

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

#### 6.5.3 Parkering på terreng

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

50 % av sykkelparkeringsplassene på terreng til nærsenterfunksjonene i felt B7, B8 og L, bussholdeplassen 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 solesponert 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 utnyttning

Innen områdene er grad av utnyttning angitt i bestemmelsene for det enkelte felt med maksimum bruksareal = m<sup>2</sup> BRA (leiligheter/næringsformål) eller maksimum bebygget areal = m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>
- Minimum 20 % av leilighetene skal være over 80 m<sup>2</sup>.

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

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 utnyttning og arealbruk

Felt A1 - rekkehus

Maks BYA = 3.300 m<sup>2</sup>

Felt A2 - rekkehus

Maks BYA = 600 m<sup>2</sup>

Felt A3 - blokkbebyggelse

Maks BRA = 11.900 m<sup>2</sup>

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

##### Uteopphold

Det skal etableres inngangselekeplasser på til sammen minimum 880 m<sup>2</sup> innenfor felt A1, 575 m<sup>2</sup> innenfor felt A2, og 945 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>. 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 fordøyning 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 utnyttning og arealbruk

Felt B1 - blokkbebyggelse

Maks BRA = 8.890 m<sup>2</sup>

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<sup>2</sup>

Felt B3 - blokkbebyggelse  
Maks BRA = 9.200 m<sup>2</sup>

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

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

Felt B6 - blokkbebyggelse  
Maks BRA = 4.420 m<sup>2</sup>  
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<sup>2</sup> BRA, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 550 m<sup>2</sup>. Varelevering skal skje via torg T3.

Felt B8 – bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning  
Maksimum BRA = 3.590 m<sup>2</sup> BRA, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 1.200 m<sup>2</sup>.  
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<sup>2</sup>

#### Uteoppholdsareal

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

Det skal etableres en nærlekeplass på til sammen minimum 210 m<sup>2</sup> innenfor felt B6 og B7.

#### Lek 2 – Uteoppholdsareal

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

#### B11 – Uteoppholdsareal

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

#### B10 – Uteoppholdsareal

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

#### Utforming

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

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

I bebyggelse med langside på vestre side av gatetun GB2, GB3 og GB4 skal 50% av alle boenheter på bakkeplan ha direkte innganger fra gatetunene. Der høydeforskjellen mellom gatetunene og inngangene gjør at ivaretagelse av krav til tilgjengelig boenhet gir dårlige funksjonelle og/eller estetiske løsninger, kan dette kravet fravikes.

#### 7.1.7 Delområde C

##### Grad av utnytting og arealbruk

Felt C1 – Blokkbebyggelse  
Maks BRA = 17.680 m<sup>2</sup>

Felt C2 - Blokkbebyggelse  
Maks BRA = 14.570 m<sup>2</sup>

##### Uteoppholdsareal

Det skal etableres inngangselekeplasser på til sammen minimum 715 m<sup>2</sup> innenfor felt C1 og 1.345 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>

Felt D2 - blokkbebyggelse  
Maks BRA = 4.160 m<sup>2</sup>  
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<sup>2</sup>  
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<sup>2</sup>

Felt D5 - blokkbebyggelse  
Maks BRA = 8.470 m<sup>2</sup>

Felt D6 - blokkbebyggelse  
Maks BRA = 5.660 m<sup>2</sup>

Felt D7 - blokkbebyggelse  
Maks BRA = 2.760 m<sup>2</sup>

Felt D8 – bolig, forretning og bevertning  
Maks BRA = 2.750 m<sup>2</sup>, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 350 m<sup>2</sup>.

#### Uteoppholdsareal

Det skal etableres inngangs- og nærlekeplasser på til sammen minimum 800 m<sup>2</sup> innenfor felt D2, 700 m<sup>2</sup> innenfor felt D3, 1.700 m<sup>2</sup> innenfor felt D4 og 1.100 m<sup>2</sup> 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 blåplass 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<sup>2</sup>

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-à-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<sup>2</sup> BRA hvorav maks BRA forretning og bevertning = 1.500 m<sup>2</sup>. 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 inngangsekkelapp på minimum 150 m<sup>2</sup> på tak over 1.etg.

### Utforming

Næringslokalene i første etasje skal ha aktive og utadvendte fasader som vender mot torg. Forretning skal ha inngang på sørfasaden. Inngangssonen i forretningen skal annonseres mot Billingstadsletta med vindu, utstikk eller lignende.

Fasadene ut mot Billingstadsletta skal utformes med vekt på estetiske kvaliteter. Boliginngangene ut mot Billingstadsletta skal markeres på en tydelig måte.

## **§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **8.1 Overordnede krav**

Ved opparbeidelse av offentlig samferdselsanlegg skal vei- og gatenormal, retningslinje for veibygging og veibelysningsnorm for Asker kommune legges til grunn.

Statens vegvesens veinormaler skal legges til grunn for utforming av tiltak langs og på Billingstadsletta. Ved søknad om rammetillatelse skal detaljplan for opparbeidelse av bussholdeplasser og fotgjengerkryssing inngå. Planen skal utarbeides i henhold til Vegvesenets håndbøker N100 og R700 og godkjennes av Statens vegvesen før kommunen gir igangsettingstillatelse til veianlegget.

### **8.2 Samferdselsanlegg**

Fotgjengere og syklistene skal gis en tydelig prioritet i trafikkbildet. Generelt gjelder at sykkelvei med fortau skal føres forbi alle avkjøringer, med langsgående kantstein. Der sykkelvei med fortau krysser atkomstveier/gatetun og innkjøringer til parkeringskjellere, skal utformingen sikre god lesbarhet og lav hastighet for både bil- og sykkeltrafikk.

#### 8.2.1 Vei

V1, V2 og V3 – Bergerveien og Halvard Torgersens vei  
Arealene reguleres til offentlig vei. Veienes utforming skal baseres på lav fartsgrense, maks 30 km/t.

Der V1 med gang- og sykkelanlegg krysser Neselva skal broløsning få en estetisk oppgradering iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017, utformet som en del av park GP1 og GP2.

Strøksakse GC1/GD1 skal videreføres over V1, Bergerveien, som opphøyet areal med samme belegget som i strøksakse og torgene T1/T2. Utforming må ivareta 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 fartsreducerende tiltak vurderes. Det skal etableres 5 meter biloppstillingslengde på terrengnivå for å sikre god sikt til myke trafikanter.

Langs felt E1 skal terrenginngrep i kollen reduseres i størst mulig grad. Støttemur skal utføres i naturstein, og kan kombineres med naturlig skrånning.

Utforming av krysningspunkt mellom Lek 1 og gang- og sykkelvei GS7 skal sikre god lesbarhet og lav hastighet, f.eks. som opphøyet felt med belegget som gir fartsreduksjon. God belysning skal vektlegges.

Fotgjengeroverganger i V3, Halvard Torgersens vei, nær Torstadåsen og Nesbru videregående skal etableres som opphøyet felt med belegget som gir fartsreduksjon. Det skal synliggjøres at fotgjengere gis tydelig prioritet. Belegget i torg T3 skal vurderes videreført ut i Halvard Torgersens vei.

V4 – Billingstadsletta

Arealet er avsatt til offentlig vei. Det skal etableres et bredt opphøyet fotgjengerfelt i forlengelsen av GV2, med belegg som gir fartsreduksjon. Fotgjengere skal gis tydelig prioritet.

Der avkjørsel krysser fortau eller gang- og sykkelvei, skal både fortau og avkjørsel markeres på en måte gir god lesbarhet og lav hastighet for både bilister, fotgjengere og syklister, f.eks. med annen materialbruk, kanter og/eller oppmerking. Ved bred avkjørsel skal midtdeler etableres.

Eksisterende gang- og sykkelvei i nord må optimaliseres for å oppnå bedre linjeføring og forbedret sikt der gang- og sykkelvei krysser avkjørsel til delområde L. Tilpasningstiltak kan tillates utenfor planområdet. Dokumentasjonskrav for optimalisert løsning skal følge byggesøknad og forelegges Statens vegvesen.

VA1, V5 og V6

Innenfor VA1, V5 og V6 kan det etableres nedkjøring til parkeringskjeller.

V6 med fortau skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

### 8.2.2 Sykkelvei med fortau

Langs veiene V1, V2 og V3 skal det etableres offentlig sykkelvei med fortau i samlet bredde som angitt på plankartet. Sykkelvei og fortau skal merkes med piktogrammer i asfalten.

### 8.2.3 Gang-/sykkelvei

GS1-5

Offentlige gang- sykkelveier skal merkes med piktogrammer i asfalten.

GS2

Offentlig gang- og sykkelvei som skal opparbeides gjennom gatetun for boliger i felt A3 og B1, bredde 4 meter og 1 meter driftsareal fritt for inventar. Gang- og sykkelveien går gjennom gatetun, og skal ivareta både gjennomgangstrafikk, opphold og kryssende gangtrafikk, jfr. kvalitetsprogram av 13.09.2017. Kryssende gangtraseer skal etableres med belegg som gir fartsreduksjon.

GS3 og GS4

Offentlig gang- og sykkelveier som skal opparbeides mest mulig skånsomt i terrenget, og så langt det lar seg gjøre være universelt utformet med en stigning på maks.1:12. Avvik fra regulert trasé kan tillates dersom terrenghensyn, krav til universell utforming, beliggenhet av hovedvannledning eller trasé for skiløype tilsier det. Mindre avvik fra regulert bredde på 6 m kan aksepteres dersom dette medfører uheldige terrenginngrep.

GS6

Gangbro over Neselva som skal opparbeides iht. § 6.4.11 Broer over Neselva. Broa skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

GS7

Gang- og sykkelvei som skal fungere til både atkomst og varelevering til barnehagen. Veien skal opparbeides mest mulig skånsomt i terrenget, og så langt det lar seg gjøre være universelt utformet med en stigning på maks 1:20 fra Bergerveien V1 og maks 1:12 fra gatetun GD4. Varelevering og renovasjon skal baseres på 12 m lastebil. Gang- og sykkelveien skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

### 8.2.4 Gangvei

GV1 langs Neselva

Offentlig gangvei som skal opprettholdes med eksisterende standard, og med trasé som vist på plankartet.

GV2

Offentlig gangvei skal opparbeides gjennom nærsenterområdet T4 og delområde L, og som gangbro over Neselva, jf. § 6.4.11 Broer over Neselva. Gangveiens utforming skal ivareta både atkomst/opphold i nærsenterområdet og gjennomgangstrafikk av gående og syklende på en trafikksikker måte. Gangveien skal ha kjørbare bredde på 4 m, 1 m fri bredde uten inventar på hver side, og hastighetsdempende markering av kryssende gangtraseer med annet belegg.

GV3

Gangbro over Neselva som skal opparbeides iht. § 6.4.11 Broer over Neselva. Broa skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

GV4

Endelig plassering av gangvei kan avklares ved innsending av utomhusplan.

#### 8.2.5 Gatetun

Gatetunene skal være felles for tiliggende 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, siktførhold 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<sup>2</sup> innenfor strøksakse GB1 og GB5. Lekeplasser skal etableres innenfor avgrensede soner i gatetunene. Konkret plassering og utforming av lekeplassene må ta utgangspunkt i en helhetlig vurdering av sol/skygge, støyforhold og trafiksikkerhet. Lekeplassene/nærmiljøanleggene innenfor formålsavgrensningen må ikke være til hinder for gående og syklende. Lekeplasser og aktivitetsområder skal opparbeides med høy materialkvalitet, detaljering og utførelse.

Det tillates uteservering på GB5 i tilknytning til B7.

#### 8.2.6 Torg

Torgene T1-T4 skal være felles for hele planområdet og tilgjengelige for allmennheten.

Torg T1 og T2 utformes på en helhetlig måte og slik at de henger sammen på tvers av Bergerveien V1, og med GD1. Det markeres tydelig gjennom bruk av belegg at avkjøring til delområde D fra Bergerveien skjer innenfor GD1 og ikke over T1. Torg T1 skal tilrettelegges som møteplass med møblering og beplantning. Det tillates uteservering på torget. Det kan innpasses sykkelparkering.

Torg T3 og T4 utformes på en helhetlig måte og slik at nærsenteret knyttes sammen på tvers av Neselva. Torgene skal tilrettelegges som møteplass med møblering, det tillates uteservering. Det skal innpasses sykkelparkering. Det kan innpasses maksimum 4 kundeparkeringsplasser på terreng for B7 og B8 innenfor torg T3. Torget kan trappes ned mot Neselva fra begge sider, med trapper som øker tilgjengeligheten til elva. Vannkanten skal ikke opparbeides, og det skal beholdes en sammenhengende stripe på minst 0,5 m kantvegetasjon nærmest elva på minimum én side.

#### 8.2.7 Parkeringsplasser

Innenfor parkeringsplass P1 skal det opparbeides parkeringsplasser som betjener både barnehagen og gjester til delområde A. Feltet skal opparbeides med belysning, og fast brøytbart dekke som brytes opp med innslag av grønt og trær mot boligområdet.

#### 8.2.8 Annen veigrunn grøntareal

Annen veigrunn grøntareal skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017.

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 Billingstadsløtta iht. Kommunedelplan for E18. Det kan innpasses parkering på bakkeplan og parkeringskjeller etter godkjenning fra Statens vegvesen.

### **10.3 Ras og skredfare**

Bebyggelse og uteområder skal sikres mot skred.

Før oppstart av byggearbeider må grunnen innenfor faresonen dokumenteres tilstrekkelig sikret mot kvikkleireskred (H310\_2) og erosjon (H310\_1). Nødvendige stabilitetsforbedrende tiltak skal gjennomføres før oppstart av anleggsarbeider som kan påvirke stabiliteten i negativ retning. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres i alle faser av utbyggingen.

Ved tiltak som innebærer fjerning av kantvegetasjon langs Neselva, må det vurderes om det må gjøres erosjonssikrende tiltak. Overvannsrenner, -ledninger eller lignende skal ikke føres til elva på en slik måte at det rennende vannet medfører erosjon.

### **10.4 Flomfare**

#### **10.4.1 Hensynssone flom**

Bebyggelse innenfor flomsone 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).



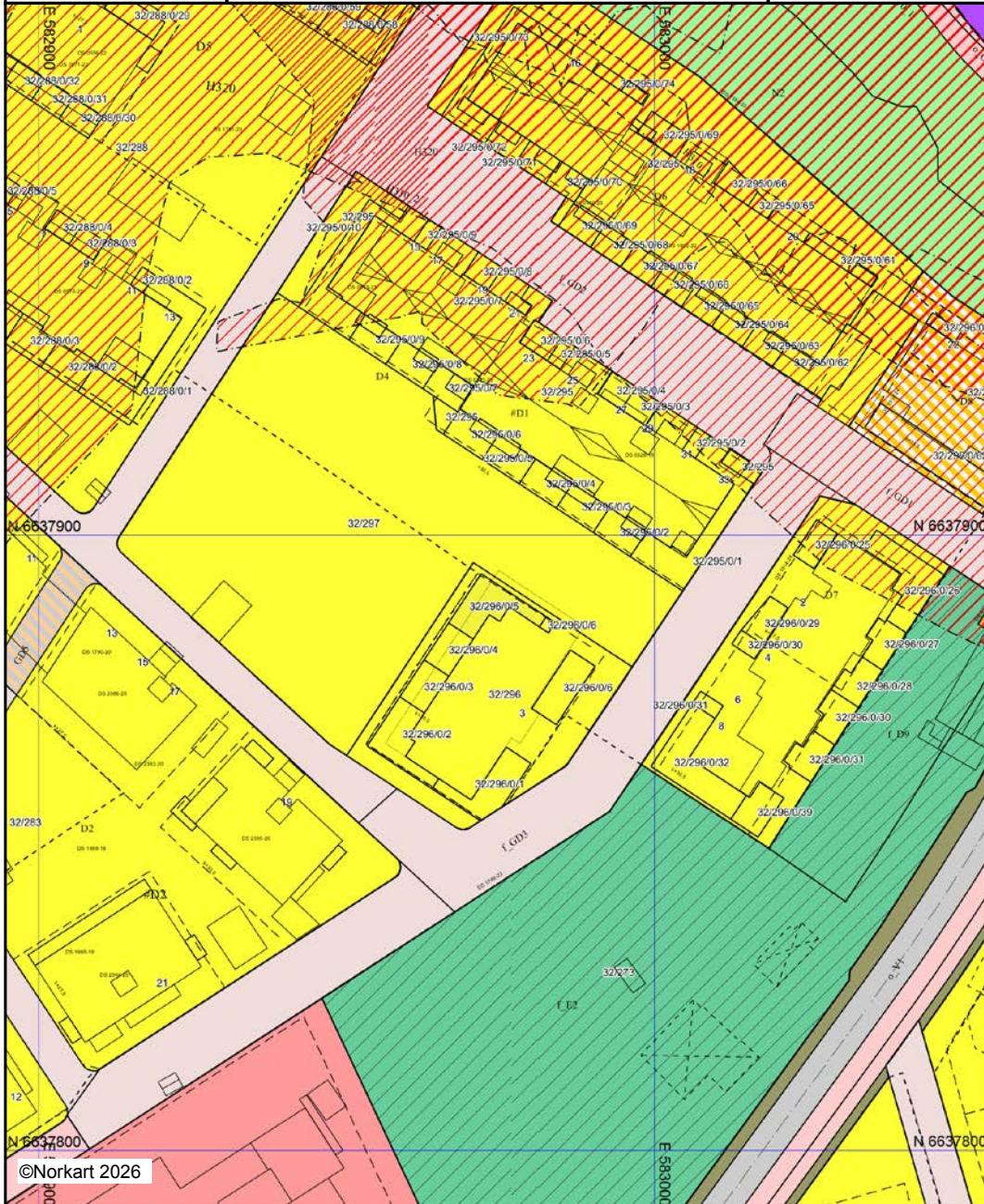
Asker kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 32/296/0/5  
Adresse: Elvetangen 3  
Dato: 29.04.2026  
Målestokk: 1:1000




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


 Angitthensyngrense


 Bestemmelsegrense

 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

 Barnehage

 Renovasjonsanlegg

 Uteoppholdsareal


 Kombinert bebyggelse og anleggsformål


 Kjøreveg


 Torg

 Gatetun


 Gang/sykelveg


 Gangveg/gangareal/gågate


 Sykelveg/-felt


 Annen veggrunn - grøntareal


 Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastr.


 Naturområde

 Turveg


 Faresone - Ras- og skredfare


 Faresone - Flomfare

 Angitthensynsone - Hensyn landskap


 Bestemmelseområde


### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning


 Formålsgrense

 Faresonegrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

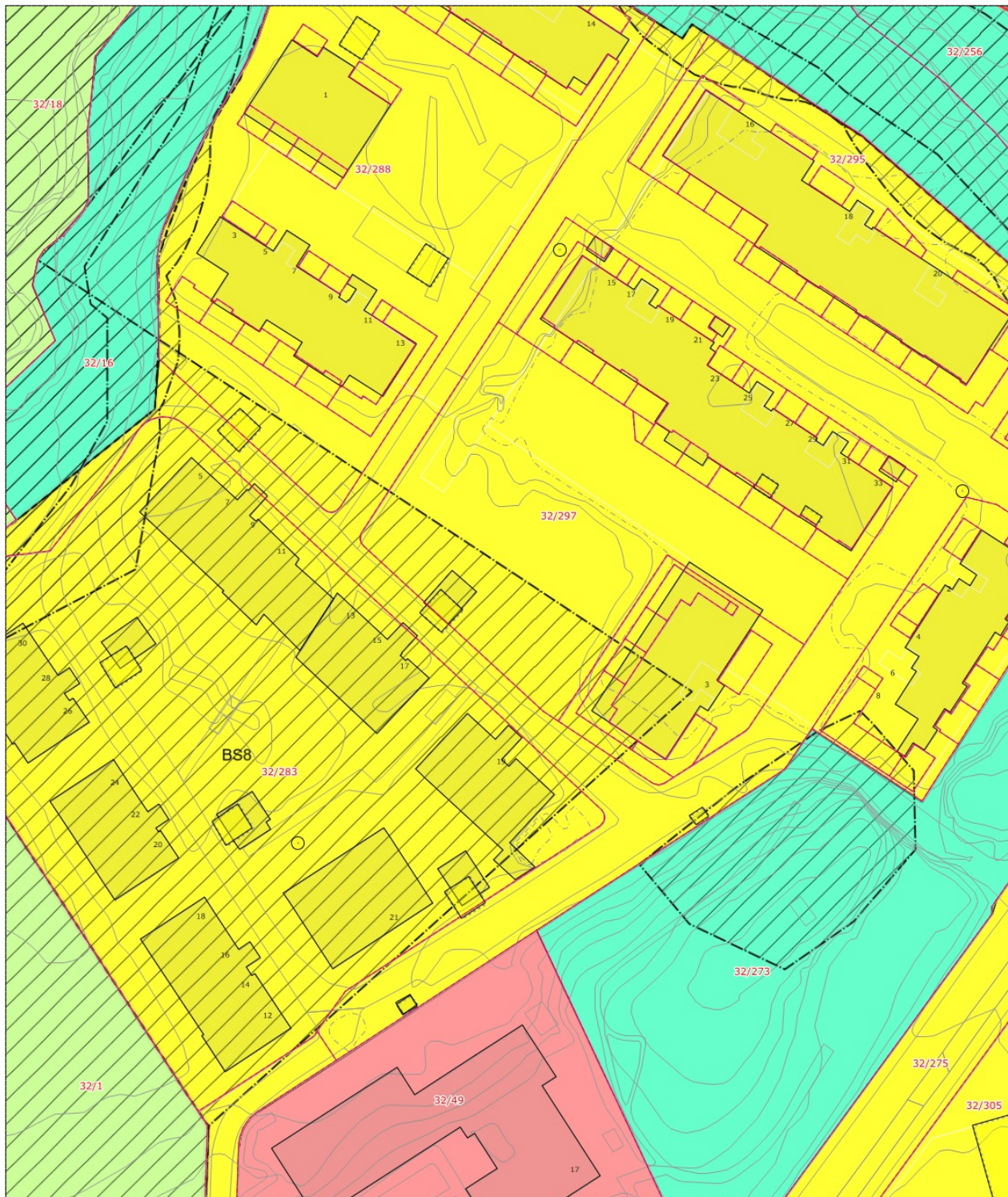
 Regulert senterlinje



Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Påskrift plantilbehør



 <p><b>Asker kommune</b></p>	<h2>Kartutsnitt</h2>	 <p>N</p> <p>Målestokk: 1:1000 Dato:19/5-2026 Format A4</p>
---	----------------------	--

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnet. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

## Kommuneplan - Arealformål

### Arealbruk

#### — Grense

- 100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (eksisterende)
- 100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (fremtidig)
- 101 - Bybebyggelse (eksisterende)
- 101 - Bybebyggelse (fremtidig)
- 102 - Tettbebyggelse (eksisterende)
- 102 - Tettbebyggelse (fremtidig)
- 110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) - (eksisterende)
- 110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) (fremtidig)
- 120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (eksisterende)
- 120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (fremtidig)
- 130 - Erverv (eksisterende)
- 130 - Erverv (fremtidig)
- 131 - Forretning (eksisterende)
- 131 - Forretning (fremtidig)
- 132 - Kontor (eksisterende)
- 132 - Kontor (fremtidig)
- 133 - Industri (eksisterende)
- 133 - Industri (fremtidig)
- 134 - Lager (eksisterende)
- 134 - Lager (fremtidig)
- 140 - Fritidsbebyggelse (eksisterende)
- 140 - Fritidsbebyggelse (fremtidig)
- 150 - Offentlig bygninger (eksisterende)
- 150 - Offentlig bygninger (fremtidig)
- 155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål - (eksisterende)
- 155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål (fremtidig)
- 160 - Kommunaltekniske anlegg (eksisterende)
- 160 - Kommunaltekniske anlegg (fremtidig)
- 161 - Grav- og urnelund (eksisterende)
- 161 - Grav- og urnelund (fremtidig)
- 162 - Avfallsbehandling (eksisterende)
- 162 - Avfallsbehandling (fremtidig)
- 163 - Kommunalteknisk virksomhet (eksisterende)
- 163 - Kommunalteknisk virksomhet (fremtidig)
- 170 - Friområde (eksisterende)
- 170 - Friområde (fremtidig)
- 171 - Idrettsanlegg (eksisterende)
- 171 - Idrettsanlegg (fremtidig)
- 172 - Park/turveg (eksisterende)
- 172 - Park/turveg (fremtidig)
- 173 - Skiløype (eksisterende)
- 173 - Skiløype (fremtidig)
- 190 - Annet byggeområde (eksisterende)
- 190 - Annet byggeområde (fremtidig)
- 200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (eksisterende)
- 200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (fremtidig)
- 210 - LNF-område uten betingelser om spredt bebyggelse (eksisterende)
- 210 - LNF-område uten betingelser om spredt bebyggelse (fremtidig)
- 220 - LNF-område med betingelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (eksisterende)
- 220 - LNF-område med betingelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (eksisterende)
- 221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (eksisterende)
- 221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (fremtidig)
- 222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (eksisterende)
- 222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (fremtidig)
- 223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt - (eksisterende)
- 223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (fremtidig)
- 300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (eksisterende)
- 300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (fremtidig)
- 310 - Gruvedrift (eksisterende)
- 310 - Gruvedrift (fremtidig)
- 320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (eksisterende)
- 320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (fremtidig)
- 330 - Myrareal (eksisterende)
- 330 - Myrareal (fremtidig)
- 400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (eksisterende)
- 400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (fremtidig)
- ⚡ 410 - Båndlegging etter lov om naturvern (eksisterende)
- ⚡ 410 - Båndlegging etter lov om naturvern (fremtidig)
- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (eksisterende)
- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)











































## Kommuneplan - Arealformål

- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)
  - \ 460 - Båndlegging for forsvaret (eksisterende)
  - ✓ 460 - Båndlegging for forsvaret (fremtidig)
  - 470 - Områder som skal reguleres etter pbl (eksisterende)
  - 470 - Områder som skal reguleres etter pbl (fremtidig)
  - ▽ 490 - Områder etter annet lowerk (eksisterende)
  - ▽ 490 - Områder etter annet lowerk (fremtidig)
  - ✕ 499 - Båndlegging etter flere lowerk (eksisterende)
  - ✕ 499 - Båndlegging etter flere lowerk (fremtidig)
  - 500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (eksisterende)
  - 500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (fremtidig)
  - 510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (eksisterende)
  - 510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (fremtidig)
  - 520 - Vannareal for allment friluftsliv
  - 521 - Småbåthavn (eksisterende)
  - 521 - Småbåthavn (fremtidig)
  - 522 - Idrettsområde (eksisterende)
  - 522 - Idrettsområde (fremtidig)
  - 530 - Vannareal for allmenn flerbruk
  - 531 - Ferdselsområde (eksisterende)
  - 531 - Ferdselsområde (fremtidig)
  - 532 - Fiskeområde (eksisterende)
  - 532 - Fiskeområde (fremtidig)
  - 533 - Akvakulturområde (eksisterende)
  - 533 - Akvakulturområde (fremtidig)
  - 540 - LNF-område is sjø og vassdrag (eksisterende)
  - 540 - LNF-område is sjø og vassdrag (fremtidig)
  - 541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
  - 541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
  - 542 - Naturområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
  - 542 - Naturområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
  - 590 - Annen særskilt bruk eller vern (eksisterende)
  - 590 - Annen særskilt bruk eller vern (fremtidig)
  - 600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (eksisterende)
  - 600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (fremtidig)
  - 610 - Vegareal (eksisterende)
  - 610 - Vegareal (fremtidig)
  - 620 - Parkering (eksisterende)
  - 620 - Parkering (fremtidig)
  - 630 - Fotgjengerstrøk (eksisterende)
  - 630 - Fotgjengerstrøk (fremtidig)
  - 631 - Bilfritt trafikkeareal (eksisterende)
  - 631 - Bilfritt trafikkeareal (fremtidig)
  - 632 - Gang- og sykkelareal (eksisterende)
  - 632 - Gang- og sykkelareal (fremtidig)
  - 640 - Terminal (eksisterende)
  - 640 - Terminal (fremtidig)
  - 641 - Terminalbygg (eksisterende)
  - 641 - Terminalbygg (fremtidig)
  - 650 - Jernbaneareal (eksisterende)
  - 650 - Jernbaneareal (fremtidig)
  - 660 - Sporvegsareal (eksisterende)
  - 660 - Sporvegsareal (fremtidig)
  - 670 - Flyplass (eksisterende)
  - 670 - Flyplass (fremtidig)
  - 680 - Havn (eksisterende)
  - 680 - Havn (fremtidig)
- Arealformål
- ／ Grense
  - 1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
  - 1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (fremtidig)
  - 1001 - Bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
  - 1001 - Bebyggelse og anlegg - (fremtidig)
  - 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
  - 1110 - Boligbebyggelse - (fremtidig)
  - 1120 - Fritidsbebyggelse - (eksisterende)
  - 1120 - Fritidsbebyggelse - (fremtidig)
  - 1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)
  - 1130 - Sentrumsformål - (fremtidig)
  - 1140 - Kjøpesenter - (eksisterende)
  - 1140 - Kjøpesenter - (fremtidig)
  - 1150 - Forretninger - (eksisterende)
  - 1150 - Forretninger - (fremtidig)
  - 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
  - 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (fremtidig)

## Kommuneplan - Arealformål

- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
- 1170 - Fritids- og turistformål - (eksisterende)
- 1170 - Fritids- og turistformål - (framtidig)
- 1200 - Råstoffutvinning - (eksisterende)
- 1200 - Råstoffutvinning - (framtidig)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (framtidig)
- 1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)
- 1400 - Idrettsanlegg - (framtidig)
- 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
- 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (framtidig)
- 1600 - Uteoppholdsareal - (eksisterende)
- 1600 - Uteoppholdsareal - (framtidig)
- 1700 - Grav og urnelund - (eksisterende)
- 1700 - Grav og urnelund - (framtidig)
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (eksisterende)
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (framtidig)
- 2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (eksisterende)
- 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (framtidig)
- 2010 - Veg - (eksisterende)
- 2010 - Veg - (framtidig)
- 2020 - Bane - (eksisterende)
- 2020 - Bane - (framtidig)
- 2030 - Lufthavn - (eksisterende)
- 2030 - Lufthavn - (framtidig)
- 2040 - Havn - (eksisterende)
- 2040 - Havn - (framtidig)
- 2044 - Molo - (eksisterende)
- 2044 - Molo - (framtidig)
- 2050 - Hovednett for sykkel - (eksisterende)
- 2050 - Hovednett for sykkel - (framtidig)
- 2060 - Kollektivnett - (eksisterende)
- 2060 - Kollektivnett - (framtidig)
- 2070 - Kollektivknutepunkt - (eksisterende)
- 2070 - Kollektivknutepunkt - (framtidig)
- 2080 - Parkering - (eksisterende)
- 2080 - Parkering - (framtidig)
- 2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (eksisterende)
- 2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (framtidig)
- 2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (eksisterende)
- 2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (framtidig)
- 3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 3001 - Grønnstruktur - (eksisterende)
- 3001 - Grønnstruktur - (framtidig)
- 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
- 3002 - Blågrønn struktur - (framtidig)
- 3020 - Naturområde - (eksisterende)
- 3020 - Naturområde - (framtidig)
- 3030 - Turdrag - (eksisterende)
- 3030 - Turdrag - (framtidig)
- 3040 - Friområde - (eksisterende)
- 3040 - Friområde - (framtidig)
- 3050 - Park - (eksisterende)
- 3050 - Park - (framtidig)
- 3100 - Overvannstiltak - (eksisterende)
- 3100 - Overvannstiltak - (framtidig)
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (eksisterende)
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (framtidig)
- 4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 4001 - Forsvaret - (eksisterende)
- 4001 - Forsvaret - (framtidig)
- 4010 - Ulike typer militære formål - (eksisterende)
- 4010 - Ulike typer militære formål - (framtidig)
- 4020 - Skytefelt/øvingsområde - (eksisterende)
- 4020 - Skytefelt/øvingsområde - (framtidig)
- 4030 - Forlegning/leir - (eksisterende)
- 4030 - Forlegning/leir - (framtidig)
- 4800 - Kombinerte militære formål - (eksisterende)
- 4800 - Kombinerte militære formål - (framtidig)
- 5000 - Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)

## Kommuneplan - Arealformål


-  5000 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  5000 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  5001 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  5001 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (framtidig)
-  5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (eksisterende)
-  5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (framtidig)
-  5210 - Spredt boligbebyggelse - (eksisterende)
-  5210 - Spredt boligbebyggelse - (framtidig)
-  5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (eksisterende)
-  5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (framtidig)
-  5230 - Spredt næringsbebyggelse - (eksisterende)
-  5230 - Spredt næringsbebyggelse - (framtidig)
-  6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (framtidig)
-  6100 - Ferdseil - (eksisterende)
-  6100 - Ferdseil - (framtidig)
-  6110 - Ankringsområde - (eksisterende)
-  6110 - Ankringsområde - (framtidig)
-  6120 - Opplagsområde - (eksisterende)
-  6120 - Opplagsområde - (framtidig)
-  6130 - Riggområde - (eksisterende)
-  6130 - Riggområde - (framtidig)
-  6200 - Farleder - (eksisterende)
-  6200 - Farleder - (framtidig)
-  6220 - Havneområde i sjø - (eksisterende)
-  6220 - Havneområde i sjø - (framtidig)
-  6230 - Småbåthavn - (eksisterende)
-  6230 - Småbåthavn - (framtidig)
-  6300 - Fiske - (eksisterende)
-  6300 - Fiske - (framtidig)
-  6400 - Akvakultur - (eksisterende)
-  6400 - Akvakultur - (framtidig)
-  6500 - Drikkevann - (eksisterende)
-  6500 - Drikkevann - (framtidig)
-  6600 - Naturområde - (eksisterende)
-  6600 - Naturområde - (framtidig)
-  6700 - Friluftsområde - (eksisterende)
-  6700 - Friluftsområde - (framtidig)
-  6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (eksisterende)
-  6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (framtidig)


## Informasjon - Samferdselslinje

 Kyststi

 Kyststi (ikke bindende)

## Eiendomsgrense

 Sikker eiendomsgrense

 Ikke sikker eiendomsgrense

## Matrikkelnummer

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

## Godkjent byggetiltak

 Godkjent byggetiltak

## Eiendomsinformasjon

Eiendom

## Informasjon - Arealformål

## Kommuneplan - Hensynssoner

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone


- ✓ Grense
- Område


### Bestemmelsesområde


- ✓ Grense
- Område


### Restriksjon

- ✓ Grense

 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

 111 - Krav om reguleringsplan

 112 - Krav om bebyggelsesplan

 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

✓ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

✓ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

✓ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

✓ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

✓ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

✓ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

✓ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates


## Informasjon - Hensynssoner




## Informasjon - Bestemmelsesområder



## Informasjon - Juridiske linjer

 Juridiske linjer - klikkbare


## Informasjon - Bestemmelsesgrense

 Tooltip - bestemmelsesgrense

## Bygningsinformasjon

Bygning

## Informasjon og plandokumenter

 Endelig vedtatt plan

## Bakgrunnskart kommuneplan WMS

## Kommunegrense

## Kommuneplan - Faresoner

### Angitt hensynssone

- / Grense
- Område

### Båndleggingssone

- / Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- / Grense
- Område

### Faresone

- / Grense
- Område

### Gjennomføringsssone

- / Grense
- Område

### Infrastruktursone

- / Grense
- Område

### Sikringsssone

- / Grense
- Område

### Støysone

- / Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- / Grense
- Område

### Restriksjon

- / Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

/ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

/ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

/ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

/ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

/ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- / Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

## Kommuneplan - Infrastrukturonser

### Angitt hensynssone

- / Grense
- Område

### Båndleggingssone

- / Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- / Grense
- Område

### Faresone

- / Grense
- Område

### Gjennomføringsssone

- / Grense
- Område

### Infrastruktursone

- / Grense
- Område

### Sikringsssone

- / Grense
- Område

### Støysone

- / Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- / Grense
- Område

### Restriksjon

- / Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- / Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

## Kommuneplan - Sikringssoner

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone

- ✓ Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

### Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

## Kommuneplan - Båndleggingssoner

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- ✗ Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone

- ✓ Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- ✗ Grense
- Område

### Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

∩ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

✓ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

✓ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

✓ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

✓ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

✓ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

✓ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

✓ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

## Kommuneplan - Bestemmelsesområder

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates



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: 296	Fnr.:	Snr.:
----------	----------	-------	-------

[Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart](#)



# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	32	<b>Bruksnr.</b>	296	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	5
<b>Adresse</b>	Elvetangen 3, 1396 BILLINGSTAD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	914 862,03 kr
Renovasjon	160 406,39 kr
Vann	911 330,80 kr

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Asker  
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken  
Telefon: 66 70 00 00  
[post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 08.05.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	32	Bnr:	296	Fnr:		Snr:	5
Adresse:	Elvetangen 3, 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 <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		<input checked="" type="checkbox"/>
Ikke tilknyttet:		<input type="checkbox"/>

*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

Telefon: 66 70 00 00

E-post: [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 08.05.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	32	Bnr:	296	Fnr:		Snr:	5
Adresse:	Elvetangen 3, 1396 BILLINGSTAD						

#### Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

#### Tilkobling til vann og avløp

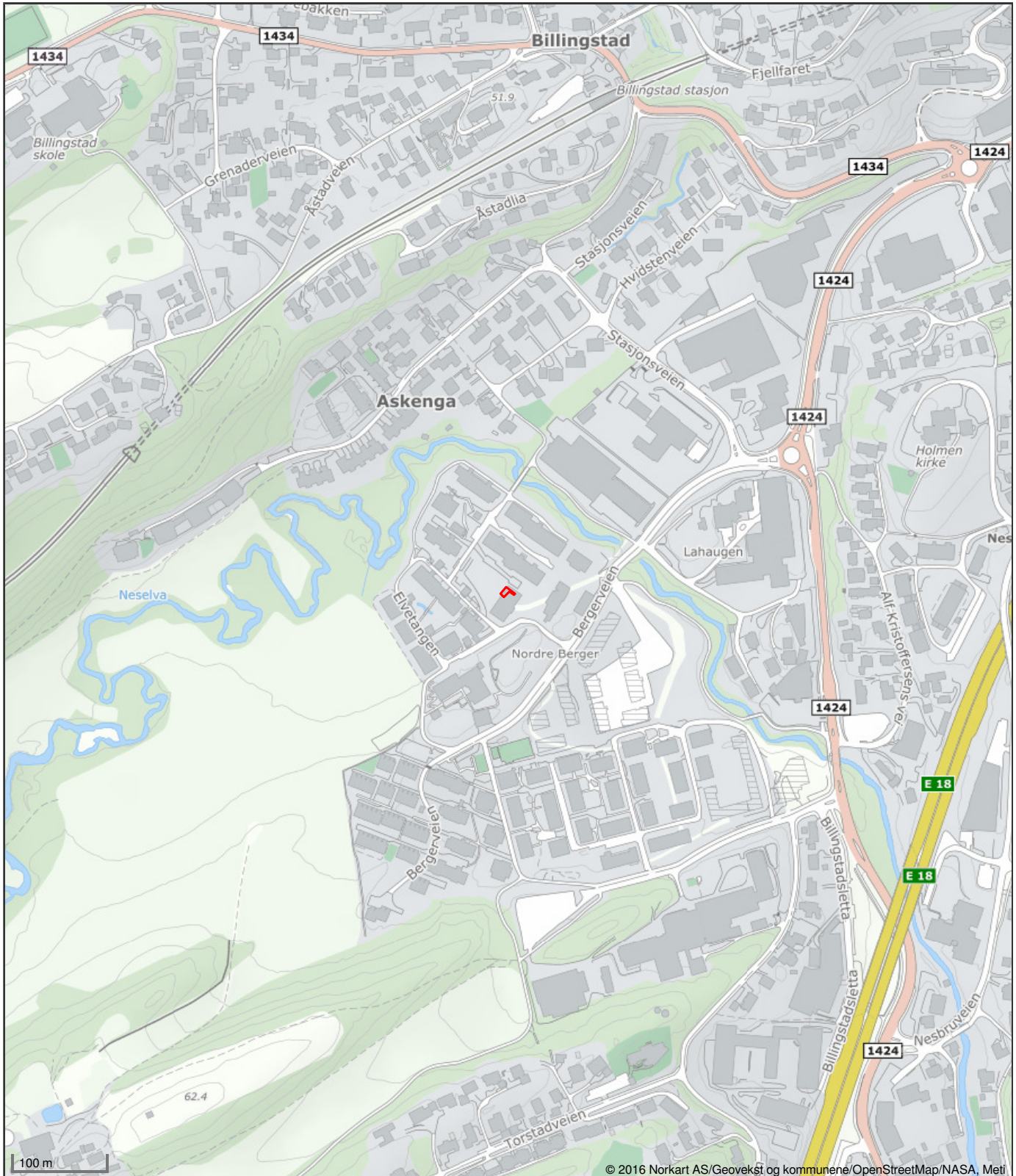
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
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.*



# Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/296//5



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: 32/296/0/5  
Adresse: Elvetangen 3  
Dato: 29.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

N 6637800  
E 583000

N 6637800  
E 583000

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



Asker kommune

# Ledningskart

Eiendom: 32/296/0/5  
Adresse: Elvetangen 3  
Dato: 29.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |  |                   |  |                  |  |      |  |         |
|--|-------------------|--|------------------|--|------|--|---------|
|  | Vannledning       |  | Overvannsledning |  | Kum  |  | Hydrant |
|  | Spillvannsledning |  | Avløp felles     |  | Sluk |  |         |

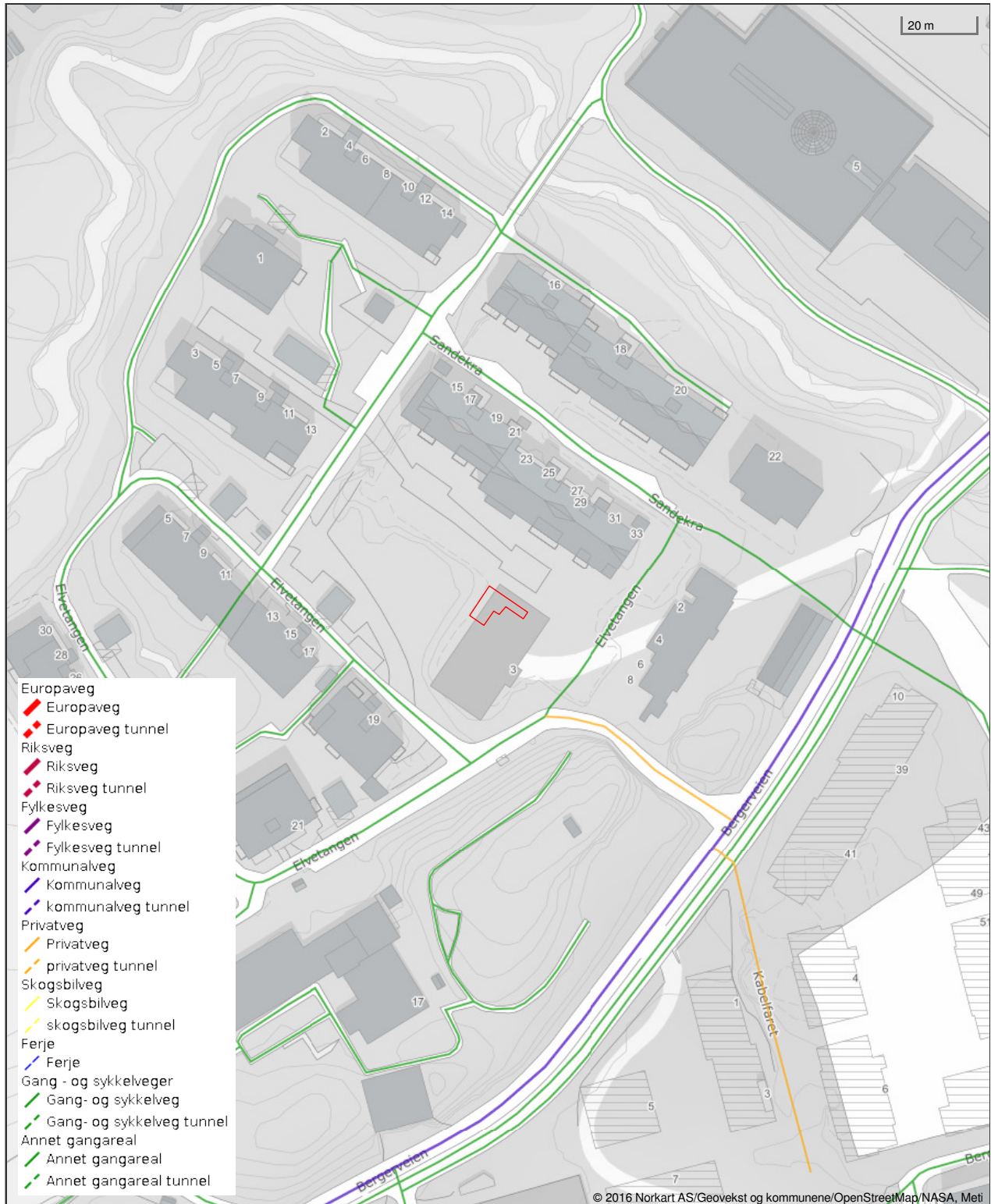
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 32/296//5



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.

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 32, Bruksnummer 296, Seksjonsnummer 5 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 19.05.2026 kl. 14.25

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 19.05.2026 kl. 14.23

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Elvetangen 3**  
Gatenr: **1673**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1396 BILLINGSTAD**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/709715-1/200 23.06.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 4 390 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**ALMÅS KRISTOFFER SANDTORV**  
FØDT: 07.02.1999

#### Andel i realsameie:

2025/709715-2/200 23.06.2025 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**  
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:  
KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 298 IDEELL: 4/859

### HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

#### Heftelser i eiendomsrett:

1972/409068-1/100 15.07.1972 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2018/777765-1/200 18.05.2018 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**  
21:00  
Rettighetshaver allmennheten  
Ferdselsretten gjelder til fots og på sykkel

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE  
ORG.NR: 920 125 298  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2020/2586097-1/200 12.06.2020 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**  
21:00

Rettighetshaver: ELVIA AS  
ORG.NR: 980 489 698  
Stedvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og  
fornyelse  
Bestemmelse om transport og ferdsel  
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2020/3287379-1/200 05.11.2020 **ERKLÆRING/AVTALE**  
21:00

Rettighetshaver: BILLINGSTAD ENERGI AS  
ORG.NR: 921 660 944  
Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur  
angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE  
ORG.NR: 920 125 298  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2021/838488-1/200 07.07.2021 **JORDSKIFTE**  
21:00

Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE  
BILLINGSTAD  
Oslo og Østra Viken Jordskifterett  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2024/1205907-2/200 12.03.2024 **\*\* DIVERSE PÅTEGNING**  
21:00

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

2022/277994-1/200 11.03.2022 **BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVARME**  
21:00

Rettighetshaver: SANDEKRA AS  
ORG.NR: 980 916 871  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2022/278773-7/200 11.03.2022 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**  
21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 1  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 2  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 3  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 4  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 5  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 6

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 7  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 8  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 9  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 10  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 11  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 12  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 13  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 14  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 15  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 16  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 17  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 18  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 19  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 20  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 21  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 22  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 23  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 24  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 25  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 26  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 27  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 28  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 29  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 30  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 31  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 32  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 33  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 34  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 35  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 36  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 37  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0

SNR: 38  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 39  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 40  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 41  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 42  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 43  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 44  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 45  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 46  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 47  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 48  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 49  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 50  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 51  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 52  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 53  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 54  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 55  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 56  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 57  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 58  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 59  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 60  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 61  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 62  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 63  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 64  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 65  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 66  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 67  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 68  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 69

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 70  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 71  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 72  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 73  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 74  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 75  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 76  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 77  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 78  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 79  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 80  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 81  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 82  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 83  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 84  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 85  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 86  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 87  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 88  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 89  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 90  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 91  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 92  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 93  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 94  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 95  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 96  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 97  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 98  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 99  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 100  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0

SNR: 101  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 102  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 103  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 104  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 105  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 106  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 107  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 108  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 109  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 110  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 111  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 112  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 113  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 114  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 115  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 116  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 117  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 118  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 119  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 120  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 121  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 122  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 123  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 124  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 125  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 1  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 2  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 3  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 4  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 5  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 6  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 7

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 8  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 9  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 10  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 11  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 12  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 13  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 14  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 15  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 16  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 17  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 18  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 19  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 20  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 21  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 22  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 23  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 24  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 25  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 26  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 27  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 28  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 29  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 30  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 31  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 32  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 33  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 34  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 35  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 36  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 37  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 38  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0

SNR: 39  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 40  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 41  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 42  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 43  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 44  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 45  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 46  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 47  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 48  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 49  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 50  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 51  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 52  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 53  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 54  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 55  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 56  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 57  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 58  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 59  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 60  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 61  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 62  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 63  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 64  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 65  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 66  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 67  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 68  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 69  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 70

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 71  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 72  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 73  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 74  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 75  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 76  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 77  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 78  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 79  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 80  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 81  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 82  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 83  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 84  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 85  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 86  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 87  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 88  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 89  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 90  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 91  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 92  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 93  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 94  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 289  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2022/278773-8/200 11.03.2022  
21:00

**BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 1  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 2  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 3  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 4  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0

SNR: 5  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 6  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 7  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 8  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 9  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 10  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 11  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 12  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 13  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 14  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 15  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 16  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 17  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 18  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 19  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 20  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 21  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 22  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 23  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 24  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 25  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 26  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 27  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 28  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 29  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 30  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 31  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 32  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 33  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 34  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 35  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 36

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 37  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 38  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 39  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 40  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 41  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 42  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 43  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 44  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 45  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 46  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 47  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 48  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 49  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 50  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 51  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 52  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 53  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 54  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 55  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 56  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 57  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 58  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 59  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 60  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 61  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 62  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 63  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 64  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 65  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 66  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 67  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0

SNR: 68  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 69  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 70  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 71  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 72  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 73  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 74  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 75  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 76  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 77  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 78  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 79  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 80  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 81  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 82  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 83  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 84  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 85  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 86  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 87  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 88  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 89  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 90  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 91  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 92  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 93  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 94  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 95  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 96  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 97  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 98  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 99

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 100  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 101  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 102  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 103  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 104  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 105  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 106  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 107  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 108  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 109  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 110  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 111  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 112  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 113  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 114  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 115  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 116  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 117  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 118  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 119  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 120  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 121  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 122  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 123  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 124  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 125  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 1  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 2  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 3  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 4  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 5  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0

SNR: 6  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 7  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 8  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 9  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 10  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 11  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 12  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 13  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 14  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 15  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 16  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 17  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 18  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 19  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 20  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 21  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 22  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 23  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 24  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 25  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 26  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 27  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 28  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 29  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 30  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 31  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 32  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 33  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 34  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 35  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 36  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 37

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 38  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 39  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 40  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 41  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 42  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 43  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 44  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 45  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 46  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 47  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 48  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 49  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 50  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 51  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 52  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 53  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 54  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 55  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 56  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 57  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 58  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 59  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 60  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 61  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 62  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 63  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 64  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 65  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 66  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 67  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 68  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0

SNR: 69  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 70  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 71  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 72  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 73  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 74  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 75  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 76  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 77  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 78  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 79  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 80  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 81  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 82  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 83  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 84  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 85  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 86  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 87  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 88  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 89  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 90  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 91  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 92  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 93  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 94  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 289  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2022/278773-9/200 11.03.2022 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**  
21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 1  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 2  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 4  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 5  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 6  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 7  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 8  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 9  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 10  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 11  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 12  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 13  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 14  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 15  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 16  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 17  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 18  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 19  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 20  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 21  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 22  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 23  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 24  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 25  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 26  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 27  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 28  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 29  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 30  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 31  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 32  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 33  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 34  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0

SNR: 35  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 36  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 37  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 38  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 39  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 40  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 41  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 42  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 43  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 44  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 45  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 46  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 47  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 48  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 49  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 50  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 51  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 52  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 53  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 54  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 55  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 56  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 57  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 58  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 59  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 60  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 61  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 62  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 63  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 64  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 65  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 66

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 67  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 68  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 69  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 70  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 71  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 72  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 73  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 74  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 75  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 76  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 77  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 78  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 79  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 80  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 81  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 82  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 83  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 84  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 85  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 86  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 87  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 88  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 89  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 90  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 91  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 92  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 93  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 94  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 95  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 96  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 97  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0

SNR: 98  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 99  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 100  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 101  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 102  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 103  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 104  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 105  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 106  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 107  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 108  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 109  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 110  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 111  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 112  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 113  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 114  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 115  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 116  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 117  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 118  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 119  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 120  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 121  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 122  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 123  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 124  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 125  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 1  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 2  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 3  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 4

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 5  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 6  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 7  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 8  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 9  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 10  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 11  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 12  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 13  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 14  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 15  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 16  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 17  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 18  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 19  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 20  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 21  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 22  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 23  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 24  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 25  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 26  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 27  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 28  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 29  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 30  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 31  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 32  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 33  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 34  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 35  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0

SNR: 36  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 37  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 38  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 39  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 40  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 41  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 42  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 43  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 44  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 45  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 46  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 47  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 48  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 49  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 50  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 51  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 52  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 53  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 54  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 55  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 56  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 57  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 58  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 59  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 60  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 61  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 62  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 63  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 64  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 65  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 66  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 67

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 68  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 69  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 70  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 71  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 72  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 73  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 74  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 75  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 76  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 77  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 78  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 79  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 80  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 81  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 82  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 83  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 84  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 85  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 86  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 87  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 88  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 89  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 90  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 91  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 92  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 93  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0  
SNR: 94  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 289  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2022/278773-11/200 11.03.2022 **ERKLÆRING/AVTALE**  
21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 1  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 3  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 4  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 5  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 6  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 7  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 8  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 9  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 10  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 11  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 12  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 13  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 14  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 15  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 16  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 17  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 18  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 19  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 20  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 21  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 22  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 23  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 24  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 25  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 26  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 27  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 28  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 29  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 30  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 31  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 32  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 33  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0

SNR: 34  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 35  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 36  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 37  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 38  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 39  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 40  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 41  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 42  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 43  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 44  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 45  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 46  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 47  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 48  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 49  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 50  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 51  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 52  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 53  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 54  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 55  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 56  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 57  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 58  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 59  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 60  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 61  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 62  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 63  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 64  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 65

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 66  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 67  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 68  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 69  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 70  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 71  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 72  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 73  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 74  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 75  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 76  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 77  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 78  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 79  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 80  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 81  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 82  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 83  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 84  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 85  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 86  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 87  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 88  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 89  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 90  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 91  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 92  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 93  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 94  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 95  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 96  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0

SNR: 97  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 98  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 99  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 100  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 101  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 102  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 103  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 104  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 105  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 106  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 107  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 108  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 109  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 110  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 111  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 112  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 113  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 114  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 115  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 116  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 117  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 118  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 119  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 120  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 121  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 122  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 123  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 124  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0  
SNR: 125  
Bestemmelse om renovasjonsbeholdere  
Bestemmelse om sykkelparkering  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

- 2022/279363-1/200 11.03.2022 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**  
21:00  
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE  
ORG.NR: 920 125 298  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE  
ORG.NR: 920 125 298  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296
- 2023/908624-1/200 24.08.2023 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**  
21:00  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296
- 2023/908624-2/200 24.08.2023 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**  
21:00  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296
- 2023/908624-3/200 24.08.2023 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
21:00  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296
- 2023/908624-4/200 24.08.2023 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**  
21:00  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 297  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 298  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296
- 2023/908624-5/200 24.08.2023 **ERKLÆRING/AVTALE**  
21:00  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296  
Rett til på å ha liggende, bruke og vedlikeholde, samt adkomst til renovasjonsbeholdere  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296
- 2023/1078116-1/200 03.10.2023 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**  
21:00  
Rettighetshaver: ELVIA AS  
ORG.NR: 980 489 698  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296
- 2025/253976-1/200 05.03.2025 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**  
21:00  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 298  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 2025/709843-1/200 23.06.2025 **PANTEDOKUMENT**  
21:00  
Beløp: NOK 3 990 000

Pantøver: SPAREBANKEN NORGE  
ORG.NR: 832 554 332  
Pantøver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 992 710 691

## GRUNNDATA

2025/158242-1/200 10.02.2025 **SEKSJONERING**  
21:00

Opprettet seksjoner:  
SNR: 5  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Grunn  
Sameiebrøk: 50/6353

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

### Servitutter:

2025/593005-1/200 27.05.2025 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**  
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 273  
Bestemmelse om brannoppstillingsplass  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614815888  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 920125298  
 Navn ASKER KOMMUNE

Adresse Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 980916871  
 Navn SANDEKRA AS

Bruksenhe Postboks 414, 1302 SANDVIKA

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3203  
 Gnr 32  
 Bnr 296

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3203	32	296	0	1	50 / 6353	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	32	296	0	2	48 / 6353	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	32	296	0	3	51 / 6353	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	32	296	0	4	51 / 6353	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	32	296	0	5	50 / 6353	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	32	296	0	6	57 / 6353	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	32	296	0	7	69 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	8	100 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	9	100 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	10	65 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	11	69 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	12	100 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	13	100 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	14	65 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	15	69 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	16	100 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	17	100 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	18	65 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	19	69 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei




 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	32	296	0	20	100 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	21	100 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	22	65 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	23	158 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	24	145 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	25	36 / 6353	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	32	296	0	26	49 / 6353	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	32	296	0	27	49 / 6353	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	32	296	0	28	48 / 6353	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	32	296	0	29	35 / 6353	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	32	296	0	30	82 / 6353	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	32	296	0	31	76 / 6353	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	32	296	0	32	90 / 6353	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	32	296	0	33	36 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	34	49 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	35	49 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	36	97 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	37	76 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	38	53 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	39	112 / 6353	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	32	296	0	40	36 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	41	49 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	42	49 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	43	97 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	44	76 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	45	53 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	46	112 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	47	36 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	48	49 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	49	49 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	50	97 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	51	76 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	52	53 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei

20.01.2025 12:40

Side 2 av 4


**Melding til tinglysing**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	32	296	0	53	112 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	54	129 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	55	72 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	56	43 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	57	76 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	58	53 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	59	112 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	60	108 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	61	109 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	62	302 / 6353	Næringsseksjon	Nei	Ja
3203	32	296	0	63	53 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	64	48 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	65	35 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	66	35 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	67	46 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	68	38 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	69	53 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	70	48 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	71	35 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	72	35 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	73	46 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	74	38 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	75	53 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	76	48 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	77	35 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	78	35 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	79	46 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	80	38 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	81	53 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	82	48 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	83	35 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	84	35 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	85	46 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei

20.01.2025 12:40

Side 3 av 4

## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	32	296	0	86	38 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	87	53 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	88	48 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	89	35 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	90	35 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	91	46 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	92	38 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	93	133 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	32	296	0	94	114 / 6353	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Bert Davidsen 20/11-25  
**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 4 AS	931 704 591	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	296	

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 uttyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				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
1	B	50	XG	13	B	100		25	B	36	XG	37	B	76	
2	B	48	XG	14	B	65		26	B	49	XG	38	B	53	
3	B	51	XG	15	B	69		27	B	49	XG	39	B	112	G
4	B	51	XG	16	B	100		28	B	48	XG	40	B	36	
5	B	50	XG	17	B	100		29	B	35	XG	41	B	49	
6	B	57	XG	18	B	65		30	B	82	XG	42	B	49	
7	B	69		19	B	69		31	B	76	XG	43	B	97	
8	B	100		20	B	100		32	B	90	XG	44	B	76	
9	B	100		21	B	100		33	B	36		45	B	53	
10	B	65		22	B	65		34	B	49		46	B	112	
11	B	69		23	B	158		35	B	49		47	B	36	
12	B	100		24	B	145		36	B	97		48	B	49	
		Sum tellere: 6353				Nevner = 6353									

Dato 25/11-2024	Innsenderens underskrift 
--------------------	------------------------------

<b>5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen</b>
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.

<b>6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</b>
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> 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) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> 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) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

<b>7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</b>
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

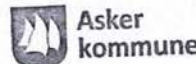
Dato 25/04/2024	Innsenderens underskrift 
-----------------	--

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 urådighetsklæring 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.

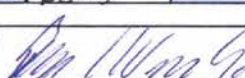
9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Asker 29/10/2024	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Sandekra AS 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

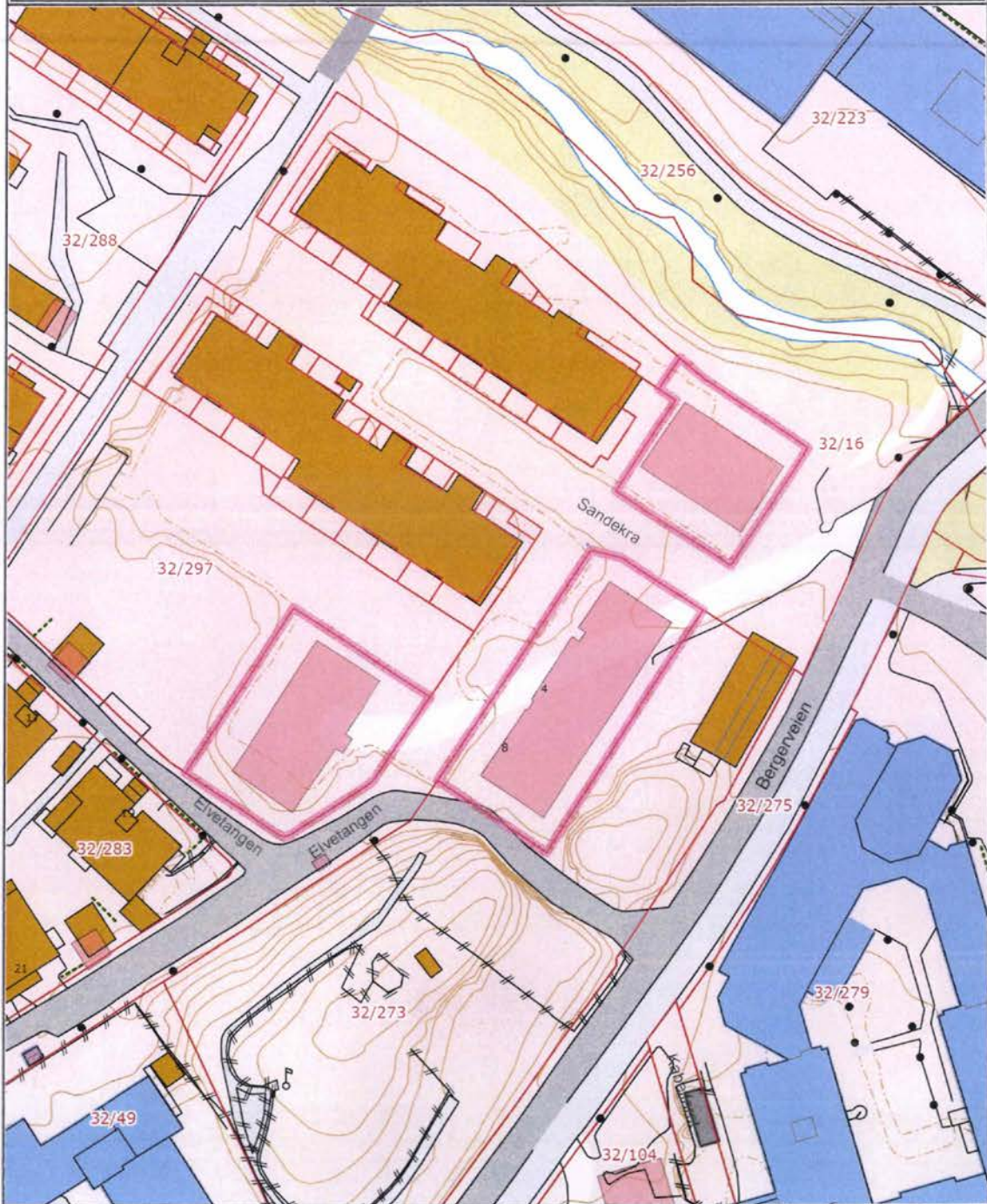
11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

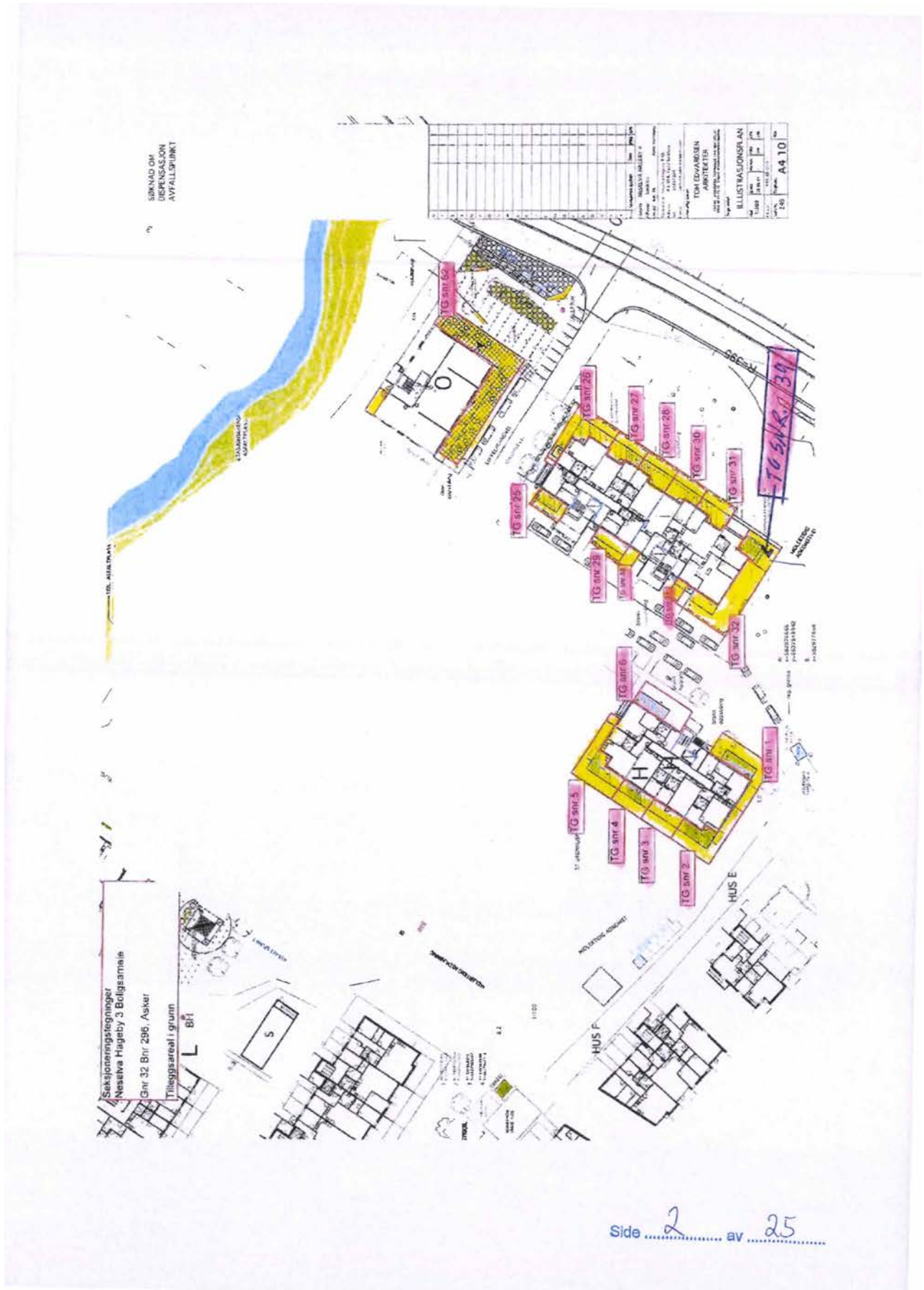
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3203	Kommunens navn Asker	Gårdsnr. 32	Bruksnr. 296	Festenr.
Dato 20/01-2025	Underskrift Bent Davide	Stempel 		

Dato	Innsenderens underskrift 
------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
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
61	B	109		85	B	46		109	B			133	B			157			
62	N	302	XG	86	B	38		110	B			134	B			158			
63	B	53		87	B	53		111	B			135	B			159			
64	B	48		88	B	48		112	B			136	B			160			
65	B	35		89	B	35		113	B			137	B			161			
66	B	35		90	B	35		114	B			138	B			162			
67	B	46		91	B	46		115	B			139	B			163			
68	B	38		92	B	38		116	B			140	B			164			
69	B	53		93	B	133		117	B			141	B			165			
70	B	48		94	B	114		118	B			142	B			166			
71	B	35		95	B			119	B			143	B			167			
72	B	35		96	B			120	B			144	B			168			
73	B	46		97	B			121	B			145	B			169			
74	B	38		98	B			122	B			146	B			170			
75	B	53		99	B			123	B			147	B			171			
76	B	48		100	B			124	B			148	B			172			
77	B	35		101	B			125	B			149	B			173			
78	B	35		102	B			126	B			150	B			174			
79	B	46		103	B			127	B			151	B			175			
80	B	38		104	B			128	B			152	B			176			
81	B	53		105	B			129	B			153	B			177			
82	B	48		106	B			130	B			154	B			178			
83	B	35		107	B			131	B			155	B			179			
84	B	35		108	B			132	B			156	B			180			
Sum tellere:		6353				Nevner =		6353											
Dato		Innsenderens underskrift																	
24. 10. 2019																			

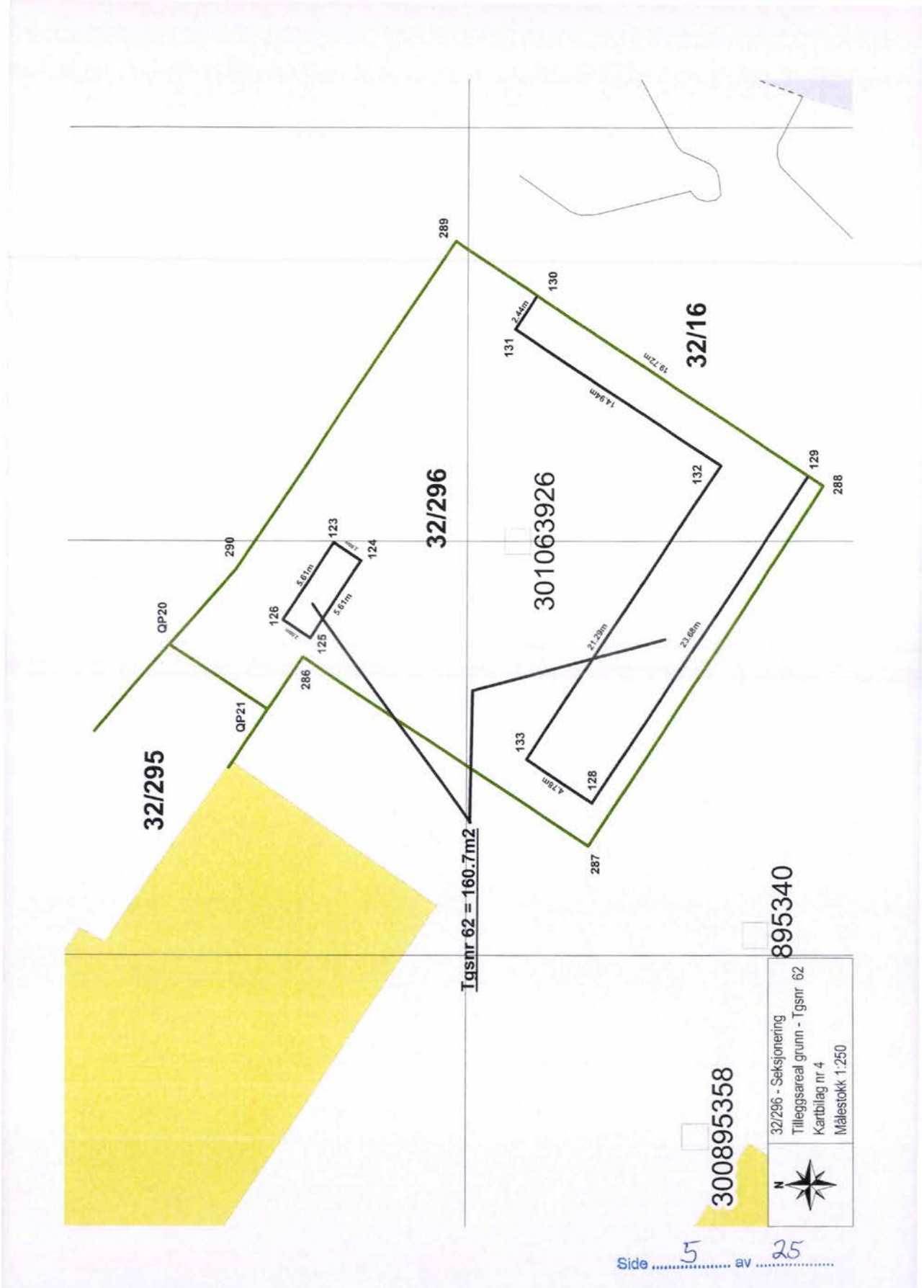
	<b>Situasjonsplan</b> <b>Seksjonering av gnr 32 bnr 296</b>	
ASKER KOMMUNE	Sak 24/4080	Målestokk 1:1000

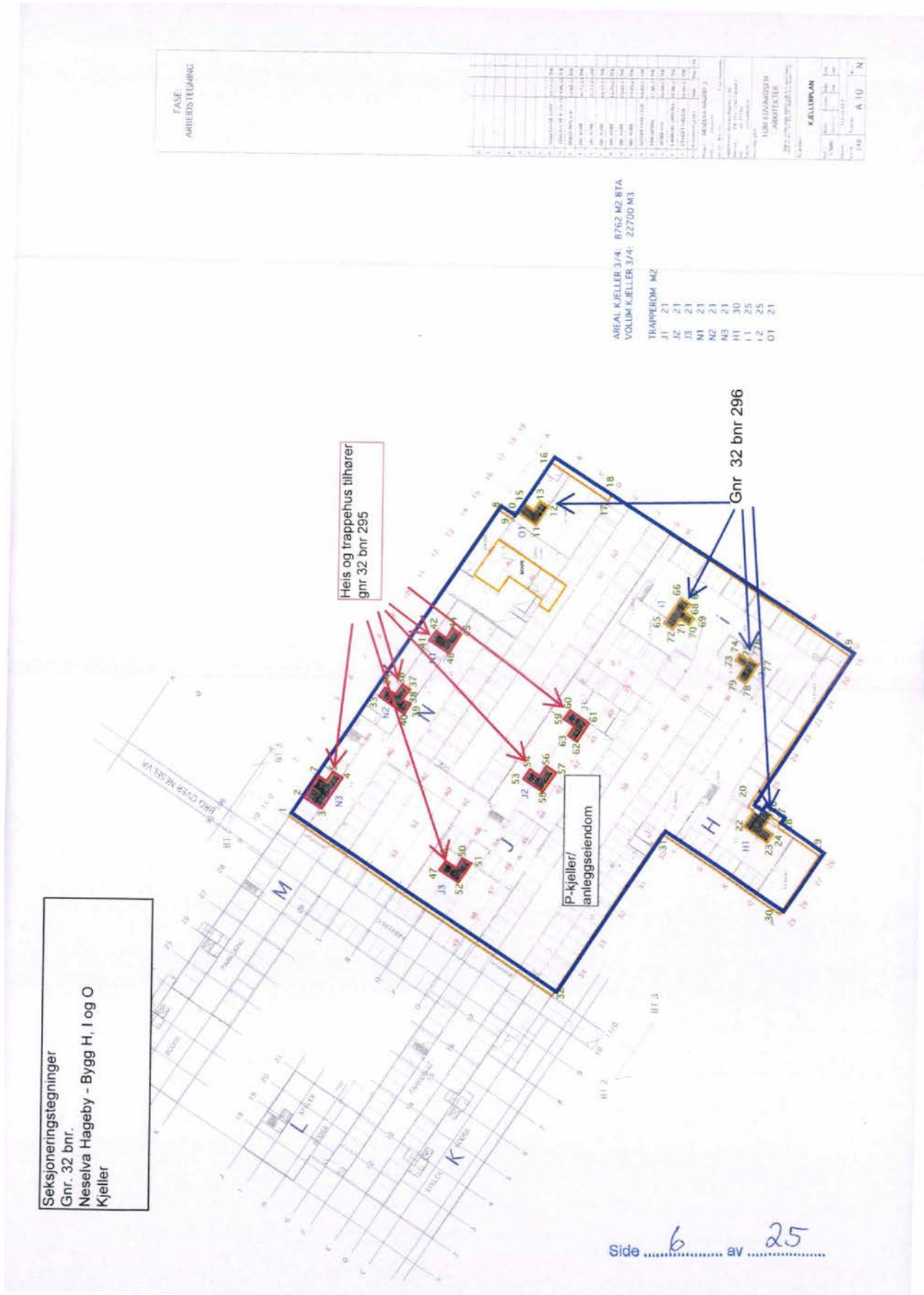


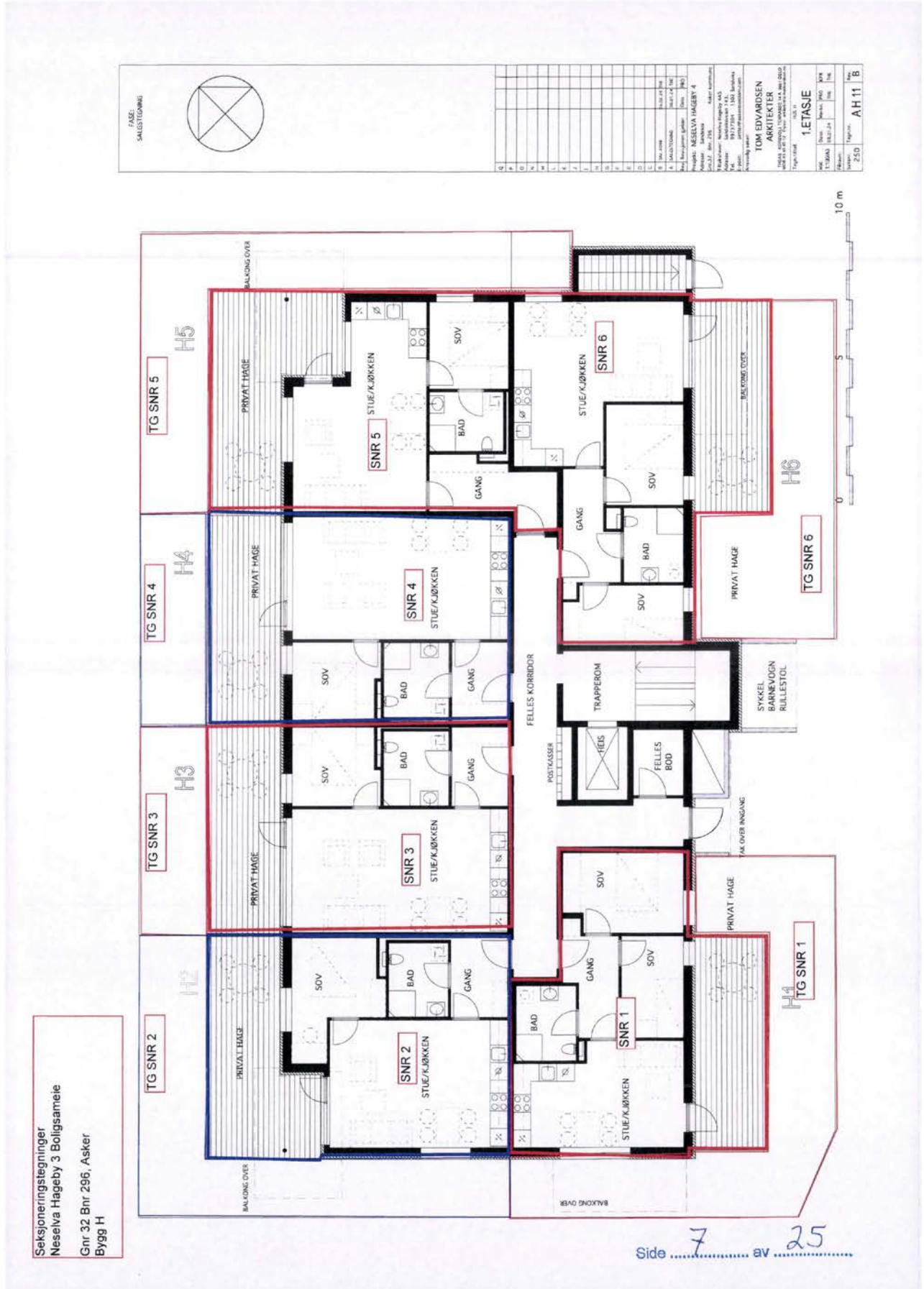




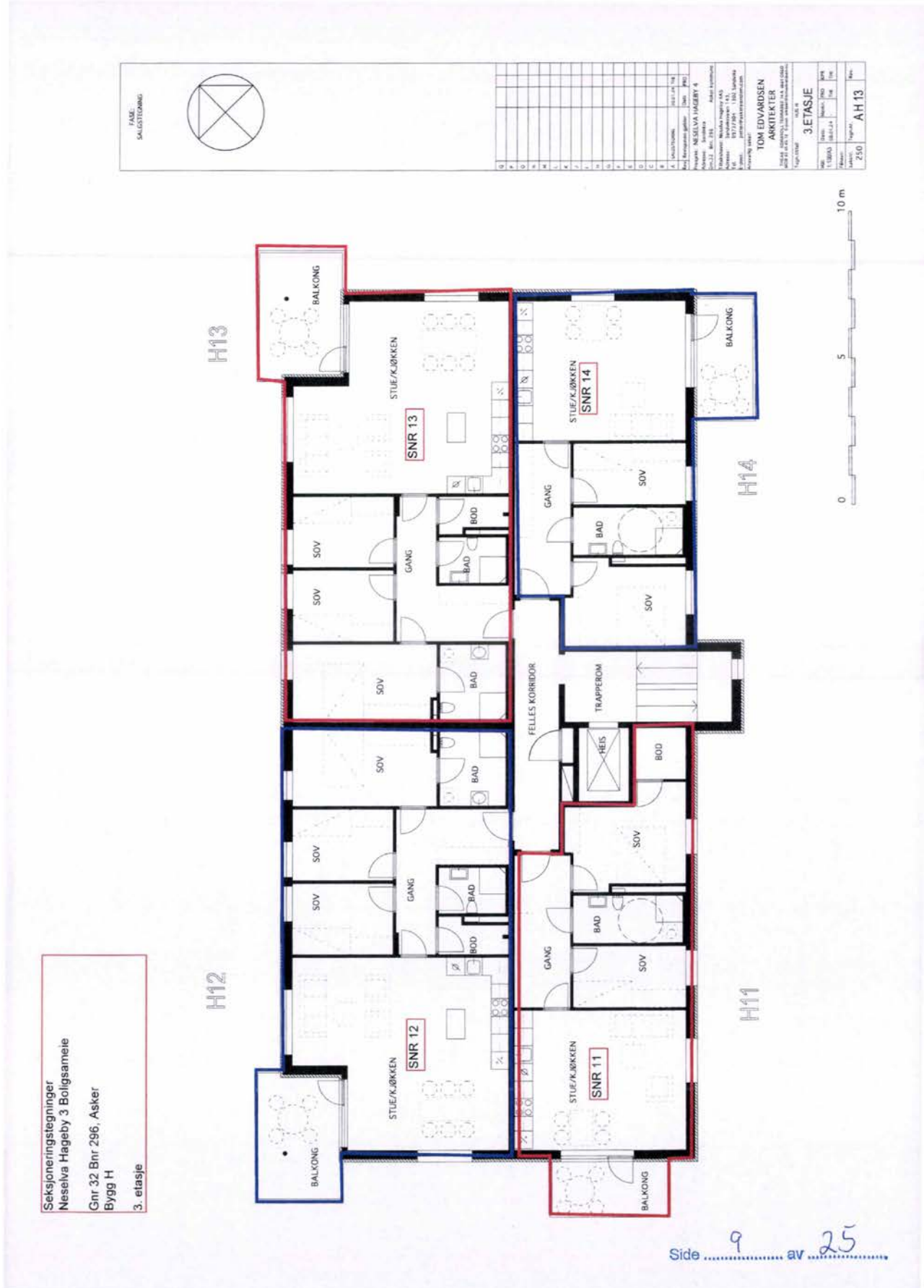


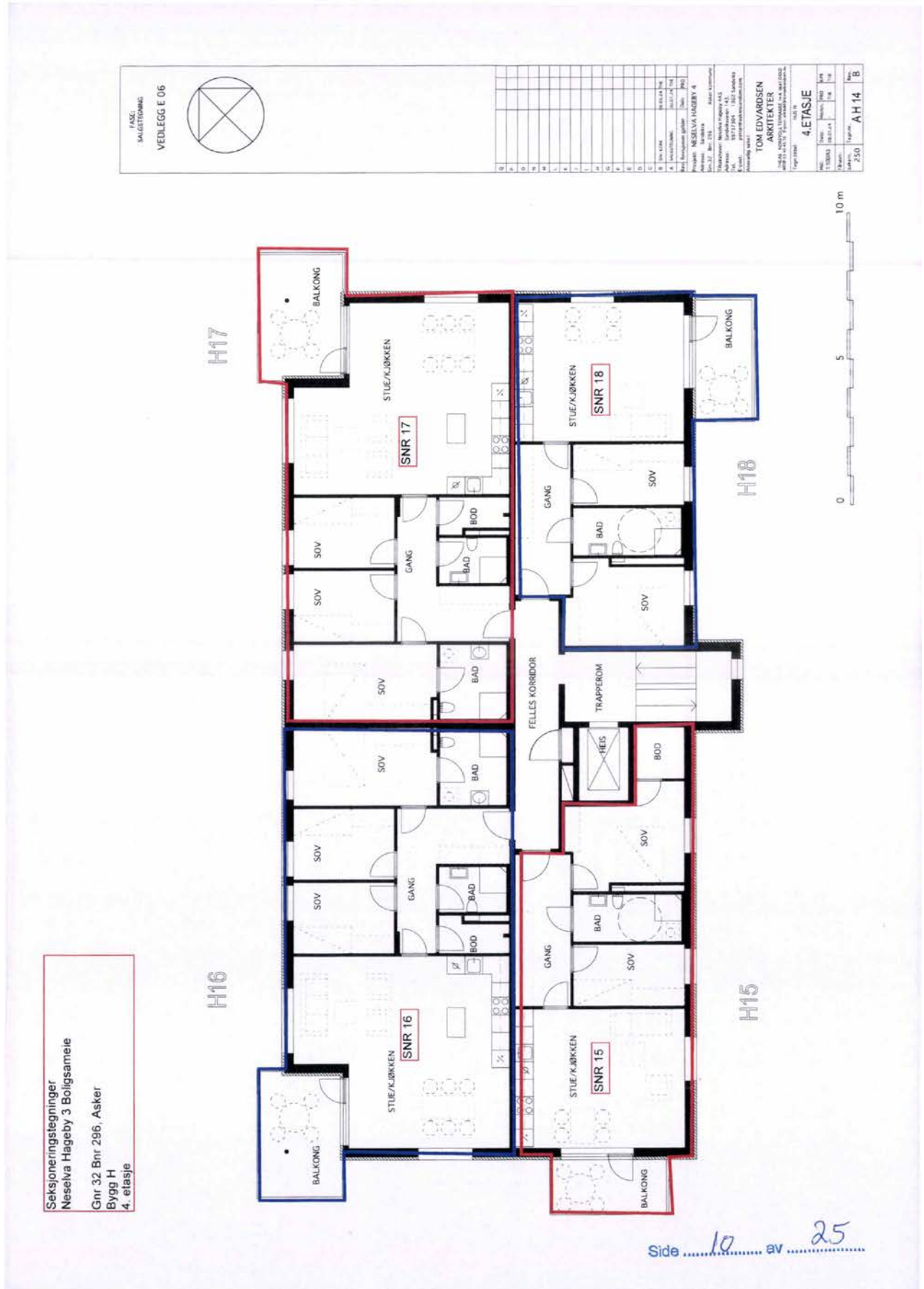


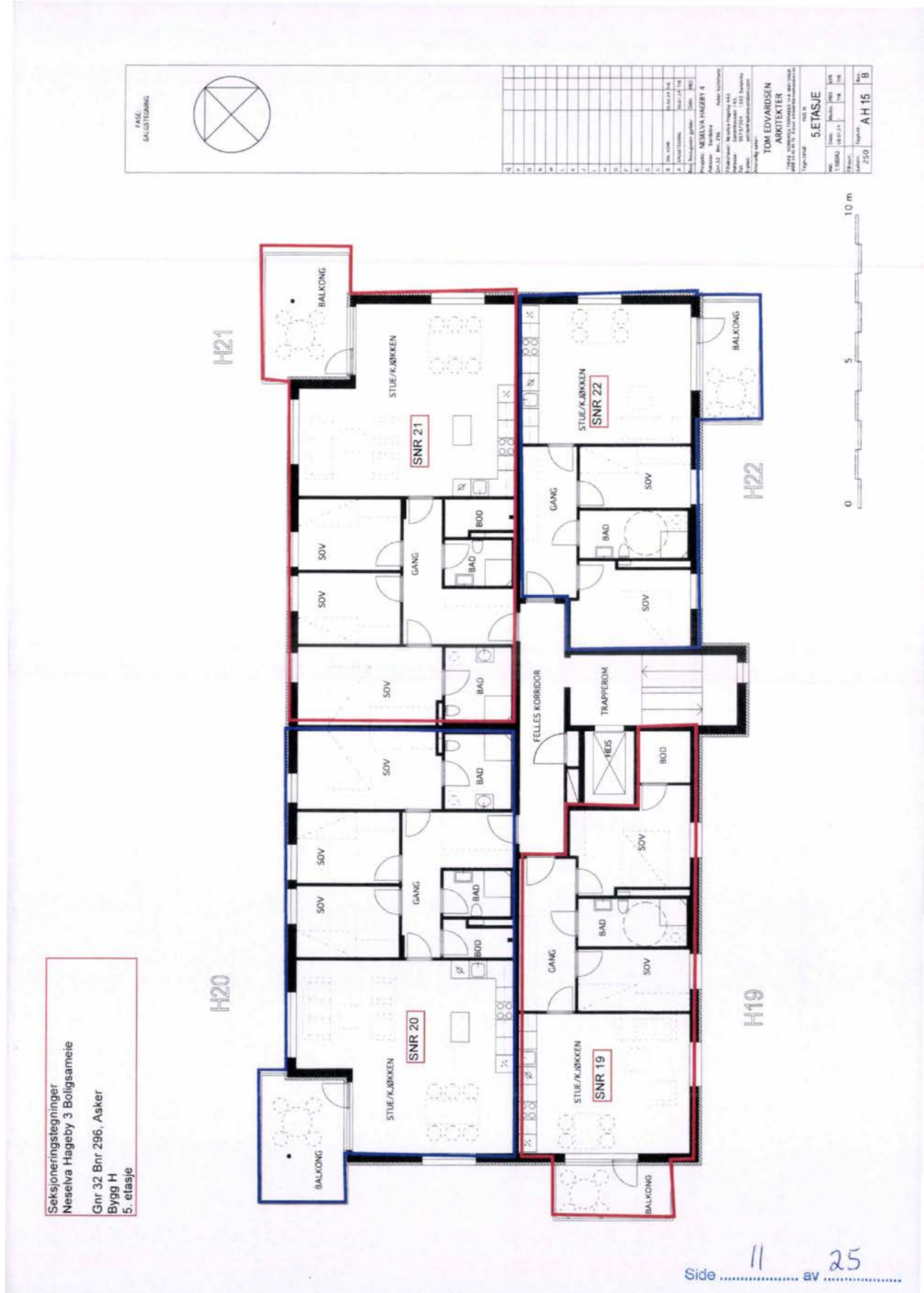






















Seksjoningstegninger  
 Nesetva Høgskole 3 Boligprosjekt  
 Gnr 32 Bnr 296, Asker  
 Bygg 1  
 4. etasje

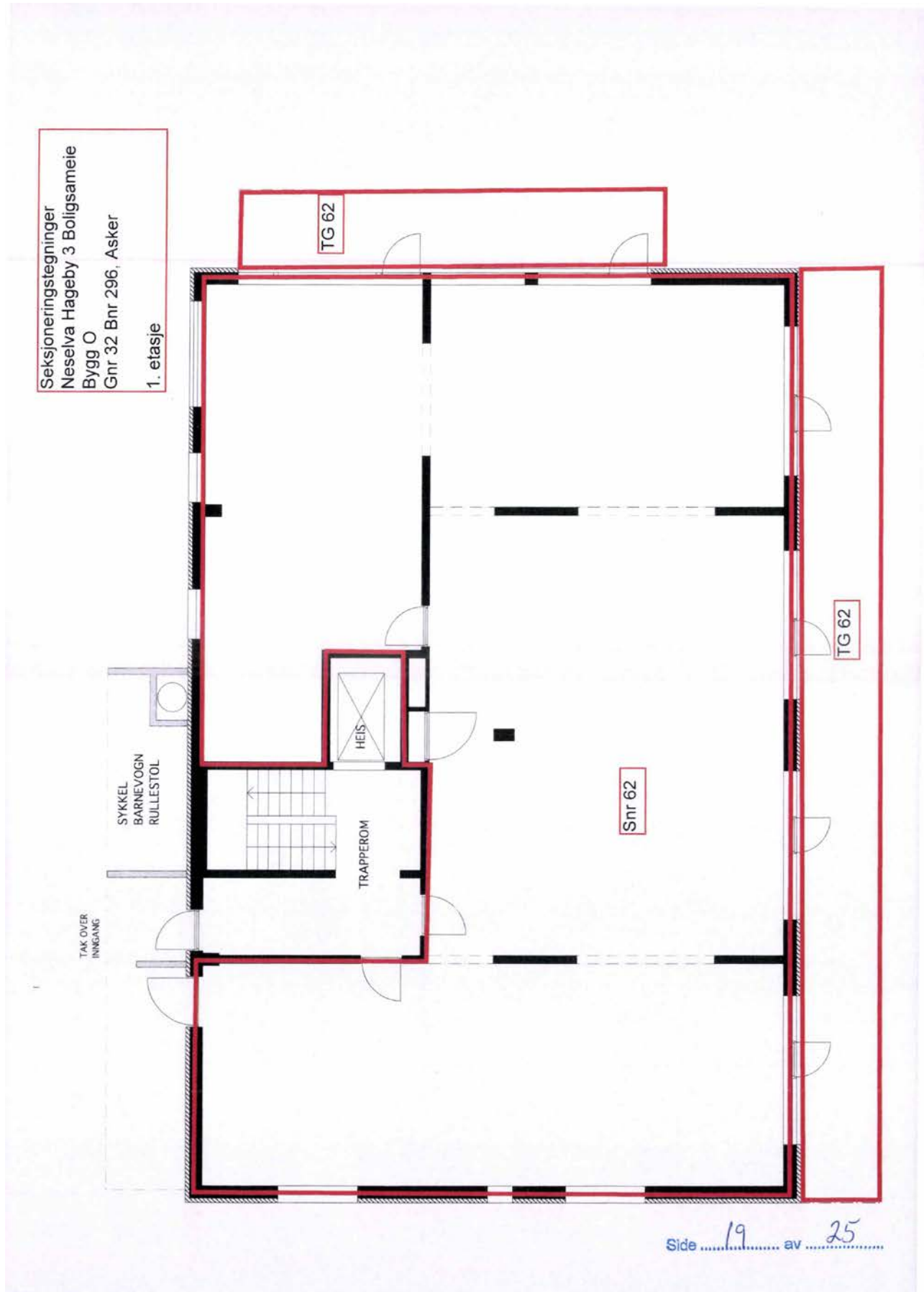
Side 16 av 25



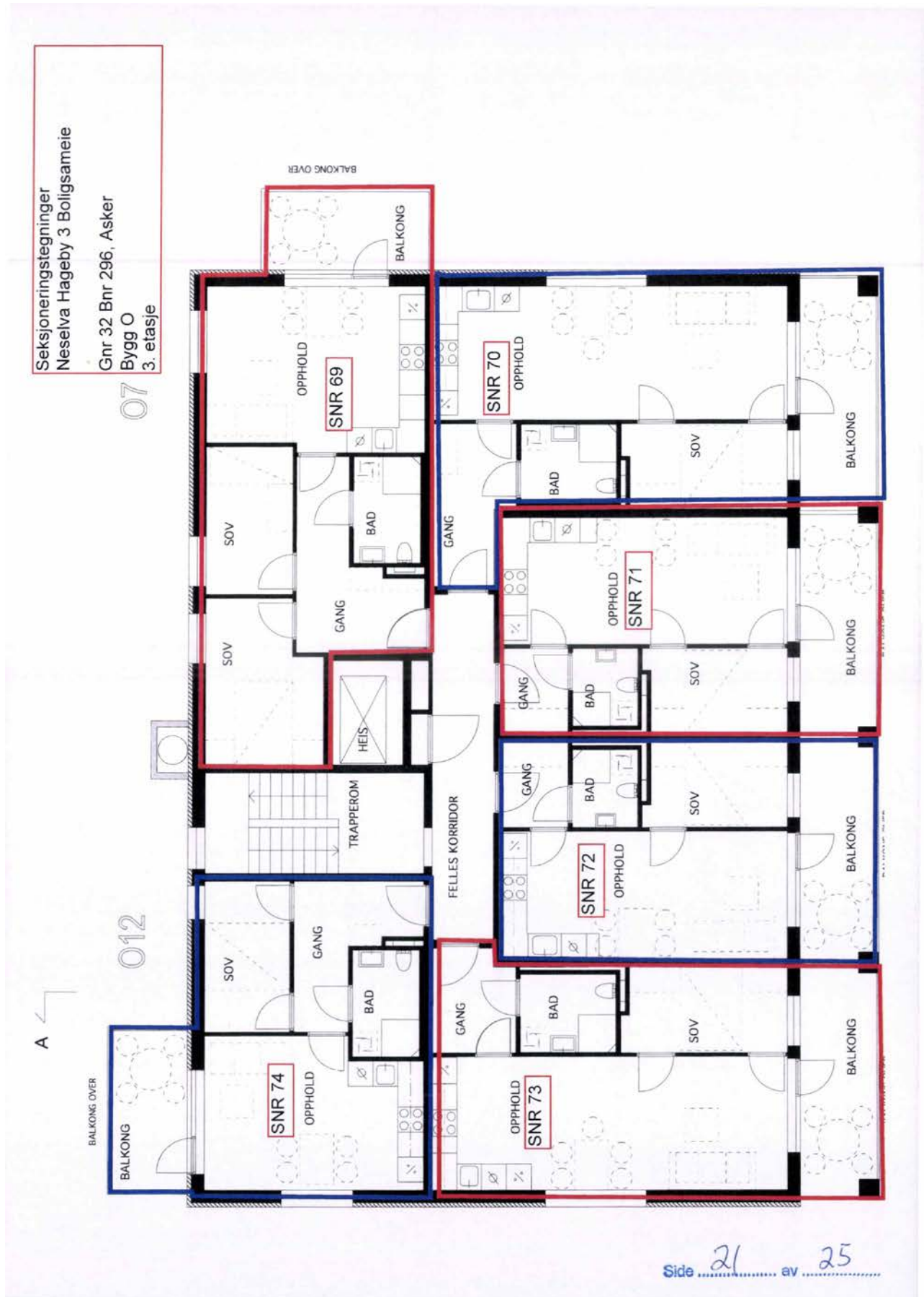


Sesjoningsgateranger  
 Neselva Hageby 3 Boligsameie  
 Grnr 32 Bnr 298, Askar  
 Bygg 1  
 8. etasje

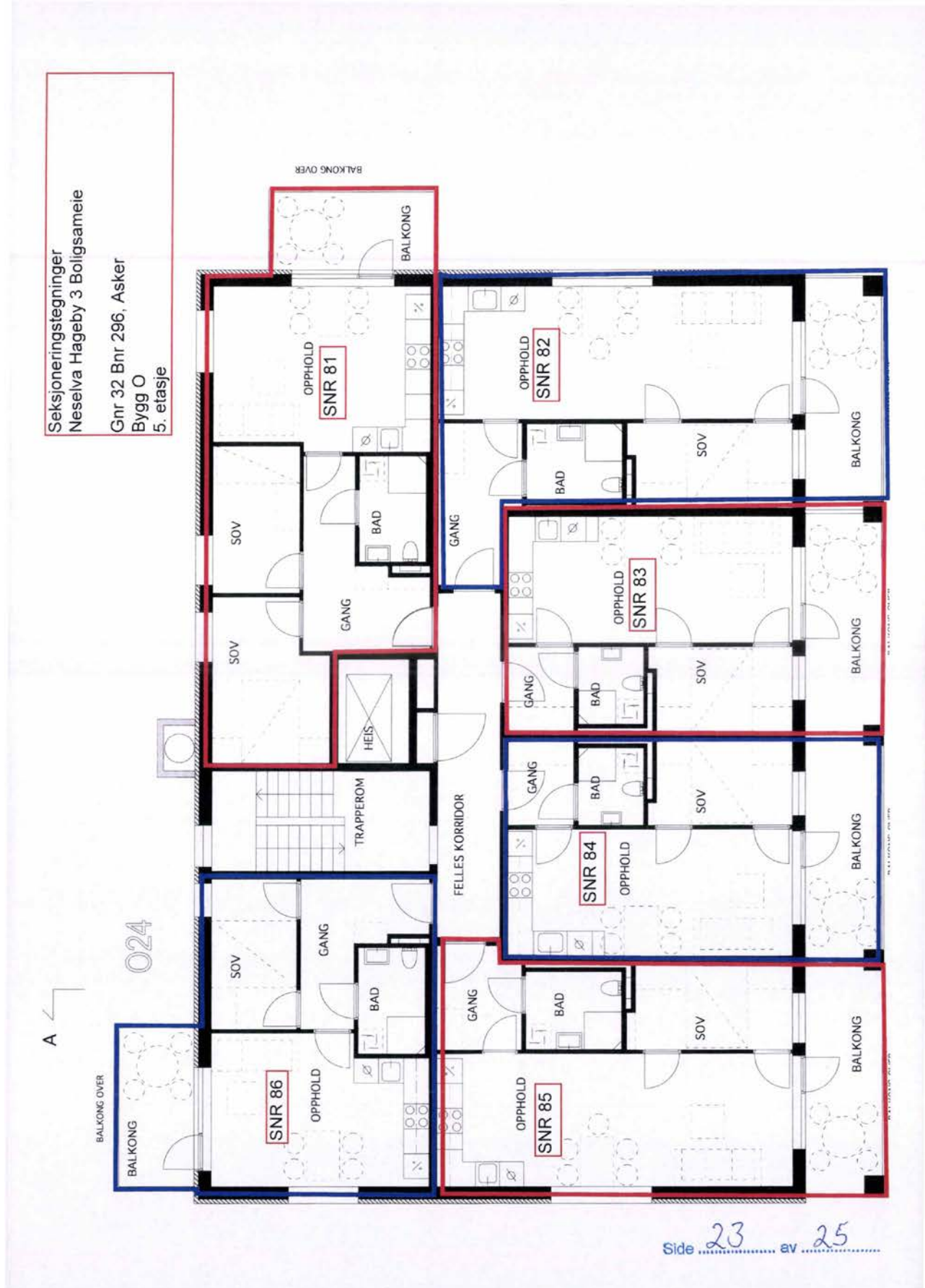
Side 18 av 25

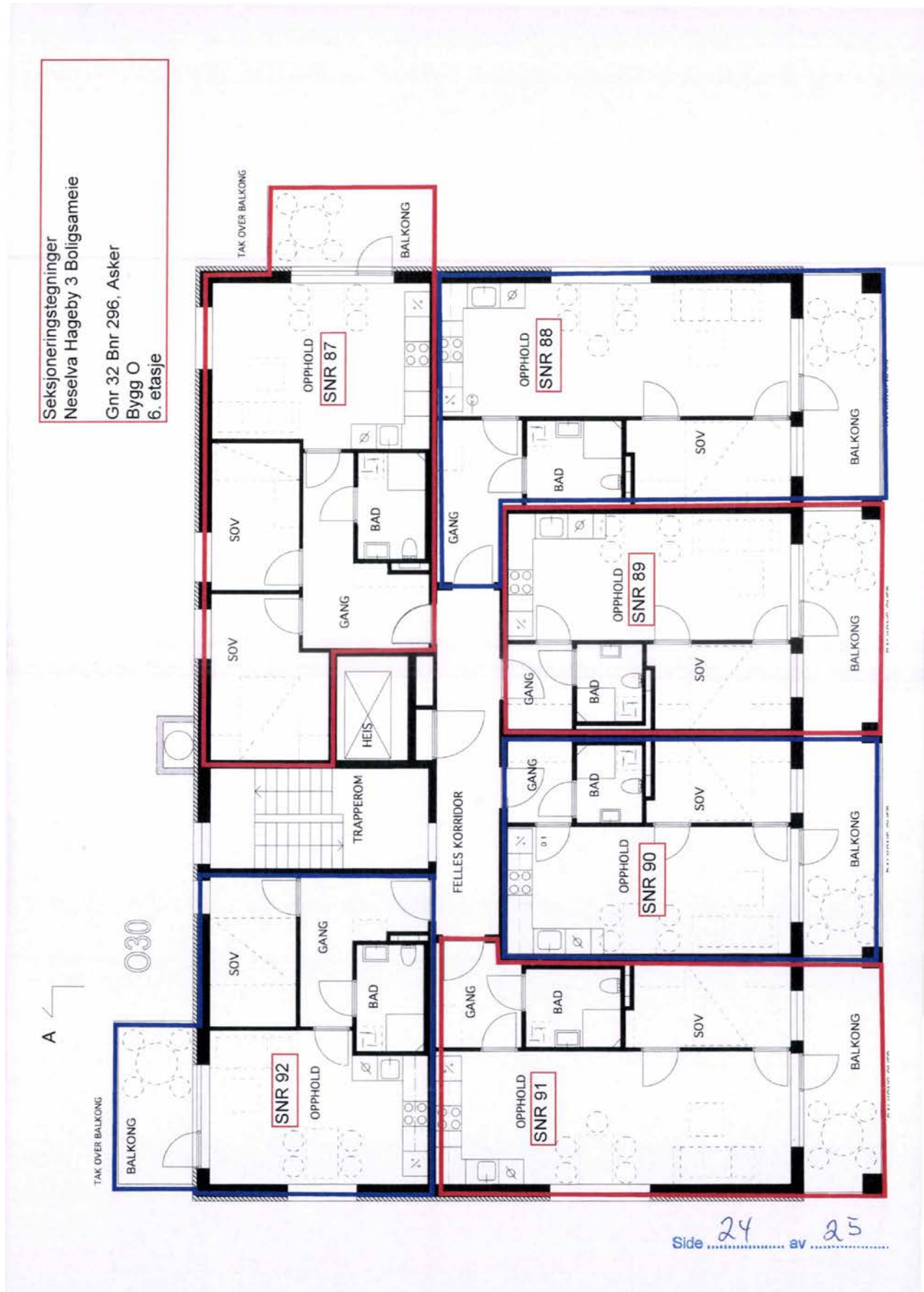




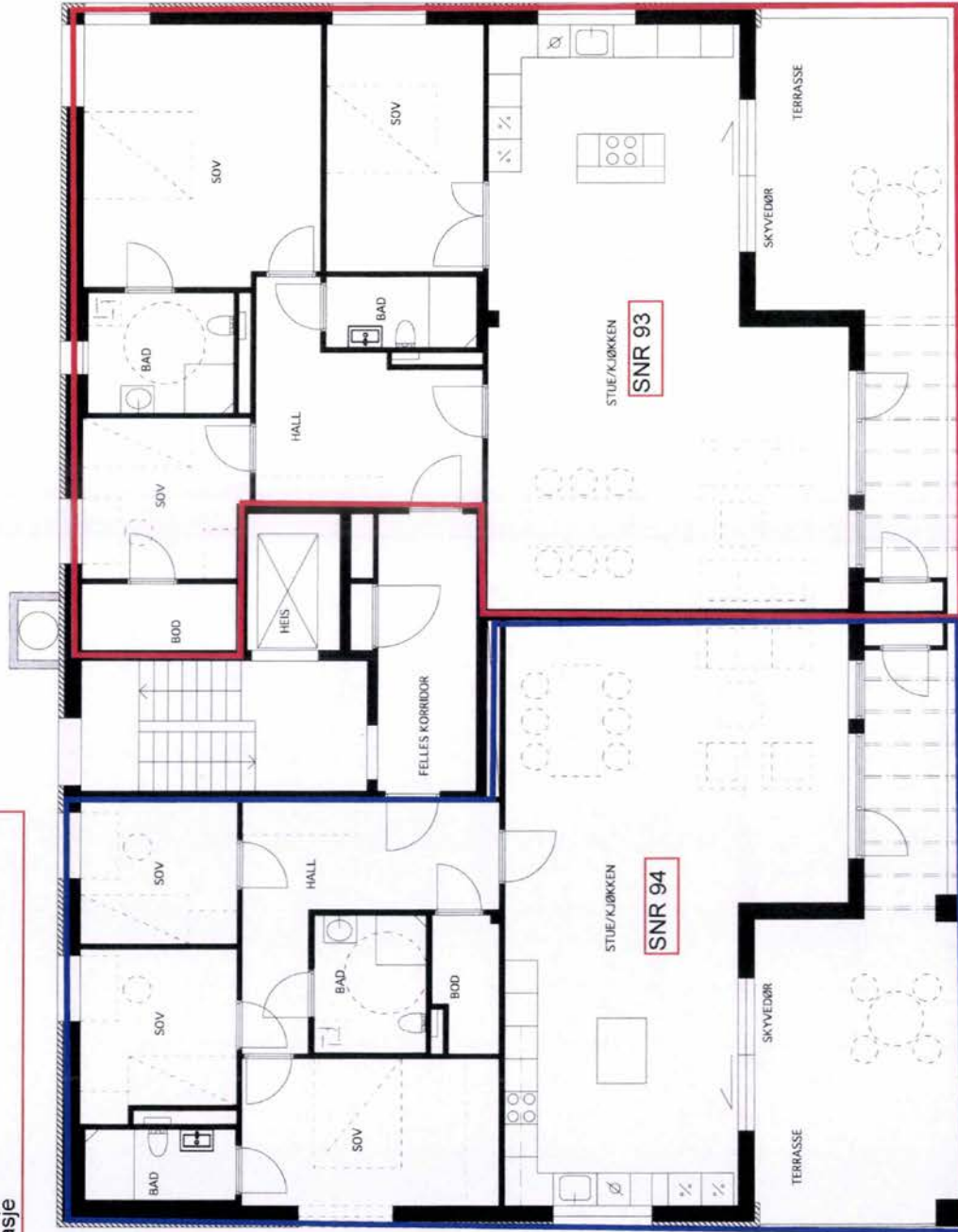








Seksjoneringstegninger  
Neselva Hageby 3 Boligsameie  
Gnr 32 Bnr 296, Asker  
Bygg O  
7. etasje





## Dokumentet returneres:

Brauten Eiendom as  
Postboks 6054 Torgarden  
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221 – vår ref.121 148

## Erklæring

1. Gnr. 32 bnr.273 og dens senere fradelte eiendommer, gir gnr.32 bnr.296 (Neselva Hageby 4), rett til å ha liggende og benytte brannoppstillingsplass med adkomstrett til denne på vår eiendom innenfor arealet markert med D9, nærmere anvist i utsnitt fra situasjonsplan.
2. Gnr. 32 bnr.273 og dens senere fradelte eiendommer, gir gnr.32 bnr.16 (Neselva Hageby fellesareal), rett til å ha liggende og benytte renovasjonsbeholdere og adkomstrett til disse på vår eiendom innenfor arealet markert med D9, nærmere anvist i utsnitt fra situasjonsplan.

Rettighetene omfatter også rett til rettighetshaver å gjøre senere endringer, oppgraderinger mv. av oppstillingsplassen og renovasjonsbeholdere som følge av eventuelle nye krav.

Rettighetshaver plikter for alle kostnader samt drift og vedlikehold forbundet med sine rettigheter.

Rettighetshaver skal alltid innhente tillatelse før oppstart av nødvendige arbeider/vedlikehold av oppstillingsplassen eller renovasjonsbeholderene. Det følger en naturlig plikt til rettighetshaver å rydde opp og la eiendommene være i lik stand eller bedre etter anleggsarbeider på vår eiendom.

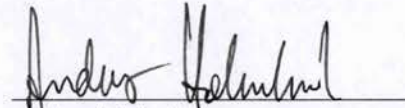
Rettighetshaver har rett til å transportere rettigheten med tilhørende forpliktelser etter herværende erklæring til tredjepart.

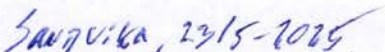
Alle eiendommer ligger i Asker Kommune.

Sted/dato: OSLO 13/5 -2025

Hjemmelshaver til gnr.32 bnr.273  
Bergerveien 12 AS – orgnr.913 499 166 – 51/100

  
v/ Camilla Krogh

  
v/Anders Holmlund

  
Bergerveien 5 AS – orgnr.919 212 012 – 49/100

  
v/ Petter Christian Nissen-Lie



**Dokumentet returneres:**

Brauten Eiendom as  
Postboks 6054 Torgarden  
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221 Vår ref.121 148

**Erklæring**

Gnr.32 bnr.296 (blokk H) og bnr.16 (fellesareal) gir gnr.32 bnr.298 (pkjeller 3-4) rett til adkomst over eiendommene for tilgang til egen eiendom via innsatstrapp ned til pkjelleren.

Alle eiendommer er i Asker Kommune.

Sted Snevika, dato 3/2.2025

Hjemmelshaver til gnr.32 bnr.16 og 296 (blokk HIO)  
Sandekra as - Orgnr.980 916 871

  
v/ Petter Christian Nissen - Lie

**KOPI**

Doknr: 253976 Tinglyst: 05.03.2025  
STATENS KARTVERK

14073486

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

**AVTALE**vedrørende  
rettigheter for frittstående Nettstasjon(heretter kalt **Avtalen**)Retur:  
Elvia AS avd. Oslo  
v/Rettigheter  
Postboks 734 Skøyen  
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

**inngått mellom:**

Elvia AS

(heretter kalt **Nettselskapet**)

og

SANDEKRA AS

(heretter kalt **Grunneier**)(i felleskap kalt **Partene**)

knyttet til eiendom 32/16 og 32/296 i Asker kommune

(heretter kalt **Eiendommen**)Doknr: 1078116 Tinglyst: 03.10.2023  
STATENS KARTVERK

14073486

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

**1. Nettselskapets rettigheter og plikter**  
**a. Overordnet beskrivelse**

Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere og ha stedsevarig (tidsuavgrenset) en frittstående Nettstasjon på Eiendommen, heretter kalt Nettstasjonen. Med Nettstasjonen menes frittstående bygning inneholdende transformator og/eller koblingsanlegg og andre elektriske komponenter i distribusjonsnettet for elektrisk energi, med tilhørende kabelanlegg.

Avtalen omfatter rett til å etablere Nettstasjonen, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprenging, som herved står i forbindelse.

Avtalen gir ikke, uten Grunneiers skriftlige samtykke, Nettselskapet flere rettigheter enn de som fremgår av denne Avtalen. I tilfelle fornying eller ombygging medfører økt areal eller andre erstatningsbetingende tiltak, skal Grunneier få erstatning tilsvarende.

**b. Tiltaket**

Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg skal plasseres slik som angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Det tilhørende kabelanlegg vil i forbindelse med etableringen bli innmålt.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Nettstasjonen:

- a) Størrelse (grunnflate): ca. 11 kvm
- b) Trasélengde høyspent kabel ca.: 40 m
- c) Trasélengde lavspent kabel ca.: 35 m
- d) Trasébredde kabel ca.: 2 m
- e) Overdekning kabel ca.: 0,5 m

Dersom fremtidige krav fra Nettselskapet, herunder som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Grunneier, skal merulempen erstattes.

**c. Adkomst**

Nettselskapet har rett til å benytte eksisterende veier på Eiendommen i forbindelse med arbeid knyttet til Nettstasjonen. Nettselskapet har også rett til nødvendig adkomst over Eiendommen for øvrig, for utøvelsen av de i Avtalen nevnte rettigheter. Grunneier kan ikke ha innretninger eller annet som hindrer Nettselskapets adkomst til Nettstasjonen.

**d. Byggeforbud med mer**

Av sikkerhetsmessige hensyn kan ikke Grunneier uten skriftlig tillatelse fra Nettselskapet iverksette byggetiltak nærmere Nettstasjonen enn 5 meter. I eventuell tillatelse vil Nettselskapet angi nødvendige forskriftsmessige tiltak før bygging eventuelt kan påbegynnes. Det skal heller ikke foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende nærmere kabeltraséen enn 1,5 meter. Se nærmere avtalens pkt. 2b.

Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt.

14073486

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

**e. Varslingsplikt**

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, sperring av veier, hogst eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

**f. Fjerning av anlegget**

Hvis Nettstasjonen tas permanent ut av drift, skal den fjernes. Tilhørende kabelanlegg som er tatt ut av drift skal fjernes i den utstrekning anlegget blottlegges, kommer i konflikt med tiltak på eiendommen, eller grunneier eller myndighetene krever det. Fjerning skal skje i dialog med Grunneier. Nettselskapet dekker alle kostnader ved fjerning.

**g. Opprydding, istandsetting og anleggsskader**

Nettselskapet skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Nettselskapet skal for øvrig rydde opp og foreta istandsetting av veier, stier, hageområder, gjerder, beite- og vekstområder, drenering samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved førstegangs etablering av Nettstasjonen samt senere arbeid som nevnt under punkt a ovenfor.

Anleggsskader som Nettselskapet påfører Eiendommen, skal Nettselskapet erstatte i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får erstattet iht. punkt 3, eller hvor Nettselskapet foretar istandsetting i tråd med herværende punkt.

**2. Grunneiers rettigheter og plikter****a. Overordnet beskrivelse**

Denne avtalen gjør ingen innskrenkinger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelle skatter, avgifter og kostnader som følger av offentlige pålegg, og som ilegges som en konsekvens av at Nettstasjonen etableres på Eiendommen.

**b. Varslingsplikt**

Grunneier skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Eksempel på dette kan være sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygging, oppsetting av gjerde og lignende.

Dersom Grunneier har varslingsplikt, kan arbeidet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nettselskapet skal innen ti virkedager etter skriftlig henvendelse fra Grunneier gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres, og om hvilke sikkerhetsmessige tiltak som må gjennomføres.



14073486

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

**6. Særskilte avtalebestemmelser**

For øvrig er Partene enige om følgende særskilte bestemmelser:

Ingen særskilte bestemmelser er avtalt.

**7. Tinglysing**

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

**8. Vedlegg**

Avtalen har følgende vedlegg:

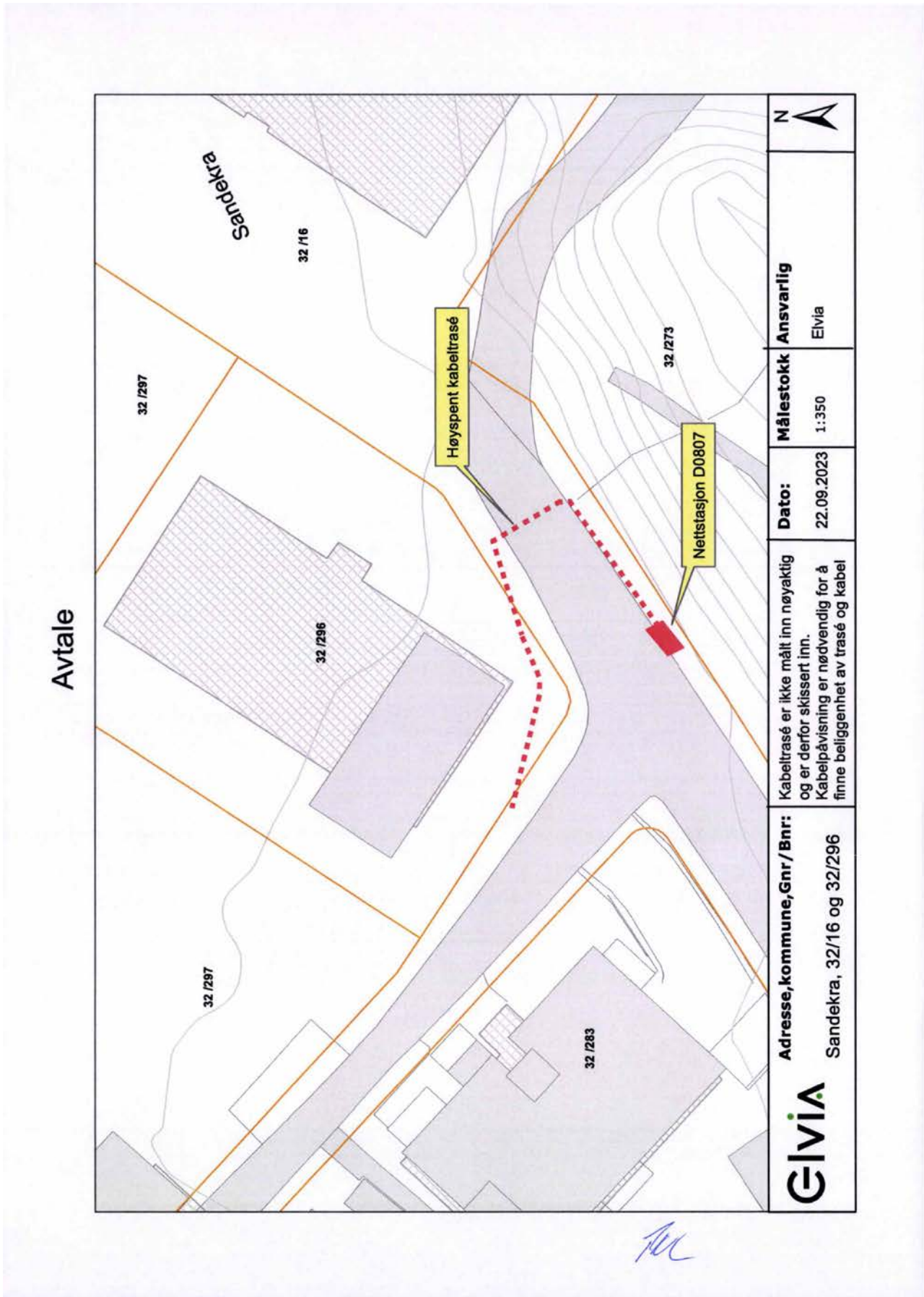
**Vedlegg 1:** Kart datert 22.09.2023 med inntegnet Nettstasjon

Denne avtalen er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Sted: <i>SANDVIKA</i>	Dato: <i>25/9-2023</i>	Sted: OSLO	Dato: <i>26.09.23</i>
-----------------------	------------------------	------------	-----------------------

<b>Grunneier 1</b>		<b>Elvia AS</b>	
signatur: <i>[Signature]</i>		<b>NO 980 489 698 MVA</b>	
Blokkbokstaver: <i>PERIKR C. NISSÉN L&amp;R</i>		<b>Saksbehandler</b>	
Org.nr.: 980 916 871		signatur: <i>Kaja Gustafson</i>	
<b>Grunneier 2</b>		Blokkbokstaver: KAJA GUSTAFSON	
signatur:			
Blokkbokstaver:			
Org.nr.: 980 916 871			





Avtale

<b>Adresse, kommune, Gnr / Bnr:</b> Sandekra, 32/16 og 32/296	<b>Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel</b>	<b>Dato:</b> 22.09.2023	<b>Målestokk</b> 1:350	<b>Ansvarlig</b> Elvia	
		<b>Elvia</b>			

*Handwritten signature*

Dokumentet returneres:

Doknr: 908624 Tinglyst: 24.08.2023  
STATENS KARTVERK**Erklæring****Gjensidige rettigheter:**Gnr.32 bnr.16, 295 (blokk NJ), 296 (blokk H), 297 (uteoppholdsareal) og  
298 (p-kjeller/anleggseiendom BT3/4)

gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.  
Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.
2. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrænse med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

**Andre rettigheter:**

3. Gnr.32 bnr.16 gir gnr.32 bnr.295 (blokk NJ), 296 (blokk H), 297 (uteareal) og 298 (p-kjeller/anleggseiendom BT3/4) rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer.
4. Gnr.32 bnr.16 gir gnr.32 bnr.295 (blokk NJ) og 296 (blokk H) rett til å liggende, bruke og vedlikeholde samt ha adkomst til renovasjonsbeholdere på eiendommen. Det pliktes til eget drift/vedlikehold.
5. Gnr.32 bnr.298 (pkjeller BT3/4) gir gnr.32 bnr.289 (pkjeller/BT2) rett til adkomst gjennom kjelleren i forbindelse med inn og utkjøring av denne.
6. Gnr.32 bnr.297 (uteoppholdsareal) gir gnr.32 bnr.295 (blokk NJ) og 296 (blokk H) bruksrett til utearealet mot pliktig andel til drift/vedlikehold ift antall boenheter. Tiltredelse til bruksretten med plikt til drift/vedlikehold vil tre i kraft når dagens hjemmelshaver er ferdig med utbygging av området og opparbeidelse av uteoppholdsarealet er godkjent og ferdigstilt.

Alle rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.

Alle eiendommer er i Asker Kommune.

Sted Sandvika, dato 7/8-2023Hjemmelshaver til gnr.32 bnr.16, bnr.295 (blokk NJ), 296 (blokk H), 297 (uteoppholdsareal) og  
bnr.298 (p-kjeller/anleggseiendom BT3/4)  
Sandekra as - Orgnr.980 916 871  
v/ Petter Christian Nissen - Lie

Dokumentet returneres:  
Brauten Eiendom as  
Postboks 6054 Torgarden  
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221



## ERKLÆRING HOVEDLEDNINGSANLEGG PÅ PRIVAT EIENDOM

Undertegnede, Sandekra as (Orgnr.980 916 871), som eier av eiendom/grunneier gnr. 32, bnr. 16 og 113 i Asker kommune, gir Asker kommune, (organisasjonsnummer: 920 125 298) tillatelse til å anlegge og ha liggende VA anlegg på eiendommene som vist på vedlagte kartskisse med tegningsnr. SOB\_17093\_H3.04, dat.14.08.2020 i målestokk 1:500.

Tillatelsen innebærer følgende:

1. Kommunen gis rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av ovennevnte anlegg. Kommunen har fri adkomst til anlegget for personell og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging. Grunneier vil på forhånd bli varslet om arbeider på eiendommen.
2. Grunneier kan ikke bygge eller foreta tiltak i eller nær anlegget, eller benytte eiendommen på en slik måte at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging hindres, eller at ledningsanlegget kan utsettes for skade.

For hovedledning med rørdimensjon opp til 500 mm kreves en avstand på minimum **3,0 m.** mellom bebyggelse og hovedledning.

3. Ved graving eller transport på eiendommen i forbindelse med senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering eller ombygging av anlegget, skal kommunen etter endt anleggsgjennomføring sette i stand berørt areal.
4. Skade påført eiendommen under ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal erstattes. I mangel av minnelig overenskomst, skal erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn, jfr. Skjønnsprosessloven av 1. juni 1917 nr. 1 § 4.
5. Denne erklæring tinglyses på eiendom gnr. 32, bnr. 16 og 113. Asker kommune besørger og bekoster tinglysing. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Asker kommune, Vann og vannmiljø.

Asker/ dato:..... *3/3-2022*

Hjemmelshaver/Eier av gnr. 32 bnr.16 og 113 i Asker Kommune  
Sandekra as - Organisasjonsnr:980 916 871

  
v/Christen Sohlberg



**Dokumentet returneres:**

Brauten Eiendom as  
Postboks 6054 Torgarden  
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221



Doknr: 278773 Tinglyst: 11.03.2022  
STATENS KARTVERK

**Erklæring****Gjensidige rettigheter:**

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.288 snr.1-94 (blokk KLM) og gnr.32 bnr.289 (p-kjeller/anleggseiendom BT2) gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.  
Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.
2. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.
3. gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer for tilgang til egen eiendom.

**Andre rettigheter:**

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.16 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.283 snr.1-125 (blokk ABCDEFG), gnr.32 bnr.288 snr.1-94 (blokk KLM) og gnr.32 bnr.289 (p-kjeller BT2) rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over eiendommen samt adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer.
5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.289 (pkjeller/anleggseiendom BT2) gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.32 bnr.16 og dens fremtidige parkeringskjeller som skal fradeles derfra, rett til adkomst gjennom kjelleren i forbindelse med inn og utkjøring av denne. Ved senere fradeling av parkeringskjeller, skal ovenstående adkomstrett kun gjelde for den fradelte eiendommen som omfatter parkeringskjeller. Det gjenværende av gnr.32 bnr.16 vil da ikke lenger være rettighetshaver.
6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.16 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.283 snr.1-125 (blokk ABCDEFG) rett til å liggende, bruke og vedlikeholde samt ha adkomst til eksisterende renovasjonsbeholdere og sykkelparkering på eiendommen. Hjemmelshavere av gnr.32 bnr.283 snr.1-125 plikter å drifte og vedlikeholde installasjonene. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.16 har rett til å bruke overskuddskapasitet på renovasjonsbeholdere til senere byggetrinn.
7. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.288 snr.1-94 (blokk KLM) gir den til enhver tids hjemmelshavere gnr.32 bnr.283 snr.1-125 (blokk ABCDEFG) rett å liggende, bruke og vedlikeholde samt ha adkomst til sykkelparkering på eiendommen. Dette pliktes til drift/vedlikehold.
8. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.288 snr.1-94 (blokk KLM) gir den til enhver tids hjemmelshavere gnr.32 bnr.16 sambruksrett samt adkomst til felles renovasjonsbeholdere på eiendommen. Det pliktes til felles drift/vedlikehold av beholdere. Ved senere fradeling av blokk N og J, se utsnitt skal ovenstående bruks- og adkomstrett kun gjelde for de fradelte eiendommer som omfatter blokk J og blokk N. Det gjenværende av gnr.32 bnr.16 vil da ikke lenger være rettighetshaver.



Side 1 av 2



Det pliktes til drift og vedlikehold av egne anlegg.  
Alle eiendommer er i Asker Kommune.

Sted 080, dato 3/3-2022

Hjemmelshaver til gnr.32 bnr.16, gnr.32 bnr.288 snr.1-94 og gnr.32 bnr.289  
Sandekra as - Orgnr.980 916 871

  
v/ Christen Sohlberg

Dokumentet returneres:  
Brauten Eiendom as  
Postboks 6054 Torgarden  
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221



Doknr: 277994 Tinglyst: 11.03.2022  
STATENS KARTVERK

### Erklæring fjernvarme

1. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr. 32 bnr.16 og 289 i Asker kommune, gir med dette Sandekra AS, orgnr.980 916 871, eller den de utpeker, heretter kalt «Rettighetshaver», rett til å anlegge og ha liggende fjernvarmeanlegg med nødvendig ledningsanlegg over/i våre eiendommer, heretter kalt «Anlegget».

Det gis rett til å ha liggende fjernvarmeanlegg samt bruk av teknisk rom og installasjoner hvor anlegget ligger på eiendom gnr.32 bnr. 289, se utsnitt kjellerplan med vist teknisk rom, markert i blått.

Det gis adkomstrett til anlegget.

Rettigheten omfatter også rett til å gjøre senere endringer, oppgraderinger mv. av Anlegget med tekniske anlegg/ledninger som følge av eventuelle nye krav.

Dersom Rettighetshaver gjør innstillinger/endringer på Anlegget, plikter Rettighetshaver til å forsikre, drifte og vedlikeholde sine installasjoner, samt ivareta at eksisterende anlegg ikke påføres skader. Alle tiltak bør gjøres med minst mulig ulempe for eksisterende brukere av Anlegget.

Rettighetshaver skal varsle hjemmelshaver før oppstart av nødvendige arbeider/vedlikehold av ledningsanlegget. Det følger en naturlig plikt til Rettighetshaver å rydde opp og la eiendommene være i lik stand eller bedre etter anleggsarbeider på vår eiendom.

Rettighetshaver har rett til å transportere rettigheten med tilhørende forpliktelser etter herværende erklæring til tredjepart.

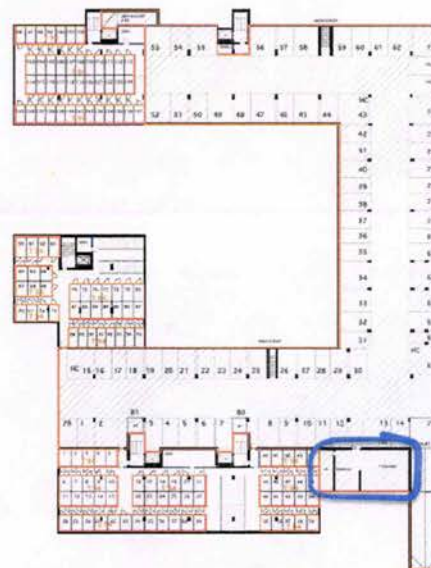
2. Den til enhver tids Rettighetshaver av Anlegget samt hjemmelshaver til gnr.32 bnr.289, gir med dette gnr.32 bnr.16 og bnr.288 med alle dens seksjoner samt fremtidige fradelte eiendommer fra gnr.32 bnr.16, rett til å koble seg på «Anlegget» liggende på vår eiendom, og adkomst rett til dette. Dersom Rettighetshaver benytter seg av sin rett til å gjøre endringer i Anlegget, skal partene inngå avtale om senere drift og vedlikehold av nytt felles anlegg.

Alle eiendommer ligger i Asker Kommune.

Sted/dato: 8/3-2022 Oslo

Hjemmelshaver til gnr.32 bnr.16 og gnr.32 bnr.289  
Sandekra as - Orgnr.980 916 871

  
v/ Christen Sohlberg



INNESEKSDIENNING GNR.32 BNR.289

Doknr.: 838488 Tinglyst: 07.07.2021  
STATENS KARTVERK

## OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 926726439

### Tinglysingsutdrag

Sak: 18-142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD  
Gnr.: 32 og 39  
Kommune: Asker  
Saken gjelder: Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett

Avsluttet ved jordskifteretten: 17.02.21

*Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.*

Den 02.09.2019 avsa jordskifteretten dom med slik

**slutning:**

1. Grensen mellom gnr. 32 bnr. 1 og gnr. 32 bnr. 16 i Asker fastsettes i samsvar med jordskifterettens forslag av 27.05.19.
2. Sandekra AS skal sette opp gjerde i grensen i samsvar med bestemmelsene i reguleringsplanen.
3. Dommen settes til påanke straks.

Den 02.09.2019 avsa jordskifteretten jordskifteavgjørelse om merking og måling (grensebeskrivelse) for grensen mellom gnr. 32 bnr. 1 og gnr. 32 bnr. 16, jf. enighetsdom av 02.09.19.

Jordskifteavgjørelsen har slik:

**Grensebeskrivelse**

Grensepunktene er umerka punkt.

Grensepunktene er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, sone 32N

Nøyaktigheten er i henhold til standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0g, øst = 100g, sør = 200g og vest = 300g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

## Grense 67

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 1

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 16

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
274	Umerket grensepunkt			6637793,53	582880,16
		363,34	88,35		
275	Umerket grensepunkt			6637867,63	582832,05
		395,34	21,22		
276	Umerket grensepunkt			6637888,79	582830,50
		58,25	21,89		
277	Umerket grensepunkt			6637902,14	582847,85
		361,98	14,97		
278	Umerket grensepunkt			6637914,52	582839,43

Fra punkt 5 går grensen videre til den treffer grensen mot gnr. 32 bnr. 18.

Jordskifteavgjørelsen har slik

**slutning:**

1. Grensebeskrivelse for grense nr. 67 fastsettes slik det framgår ovenfor.
2. Jordskifteavgjørelsen settes til påanke straks.

Den 07.02.2020 avsa jordskifteretten jordskifteavgjørelse med slike

**Bruksordningsregler for arealer med felles bruk i jordskifteområdet**

## 1. EIENDOMMER

Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 32 bnr. 274, gnr. 32 bnr. 276 (f\_VA1) (felt A), gnr. 32 bnr. 104 og gnr. 32 bnr. 282 (felt B), gnr. 32 bnr. 279 (felt C), gnr. 32 bnr. 16 (felt D), gnr. 32 bnr. 49 (barnehagetomta E1), gnr. 32 bnr. 273 (kollen f\_E2), gnr. 32 bnr. 15 (o\_GV2), gnr. 32 bnr. 258 (o\_TV4), gnr. 32 bnr. 275 (o\_V1), gnr. 32 bnr. 254 (o\_GS2), gnr. 32 bnr. 28 (f\_Lek 1 og f\_Lek2), gnr. 32 bnr. 102 (f\_P1), gnr. 32 bnr 113 (f\_GS7) og fremtidige eiendommer som fradeles disse.

## 2. ADKOMST

Eiendommene gnr. 32 bnr. 247, gnr. 32 bnr. 276 (f\_VA1) (felt A), gnr. 32 bnr. 104 og gnr. 32 bnr. 282 (felt B), gnr. 32 bnr. 279 (felt C), gnr. 32 bnr. 16 (felt D), gnr. 32 bnr. 49 (barnehagetomta E1), gnr. 32 bnr. 273 (kollen f\_E2) har adkomstrett fram til eiendommene

over gnr. 32 bnr. 275 (veg o\_V1) i henhold til vedtatt reguleringsplan, utbyggingsavtale og rammetillatelse:

- Områdeplan for Vestre Billingstad 2014003, med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 30.01.2018 av Asker kommune
- Utbyggingsavtale, godkjent av Asker kommunestyre 30.01.2018 sak nr. 8
- Rammetillatelser

Ved motstrid mellom disse dokumentene skal siste dokument ha forrang foran et eldre dokument.

#### 2.A MIDLERTIDIG ADKOMST

Midlertidig adkomst i anleggsperioden for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering, avfallshåndtering, samt midlertidig gang- og sykkelforbindelse løses iht. nevnte områdeplan, områdeplanbestemmelser, utbyggingsavtaler og rammetillatelser.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøy på adkomstveger, turveger og gang- og sykkelveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med ekstraordinært vedlikehold som følger av slik bruk.

All kjøring på veger nevnt i punkt 1 skal utøves på en aktsom måte.

#### 3. PARKERINGSPLASS

Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil mm, samt handicaplasser i henhold til vedtatt områdereguleringsplan, utbyggingsavtale og rammetillatelse:

- Områdeplan for Vestre Billingstad 2014003, med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 30.01.2018 av Asker kommune
- Utbyggingsavtale, godkjent av Asker kommunestyre 30.01.2018 sak nr. 8
- Rammetillatelser

Ved motstrid mellom disse dokumentene skal siste dokument ha forrang foran et eldre dokument.

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøper og godkjent rammetillatelse.

Midlertidig parkeringsplasser på terrenget er etablerte gjennom privatrettslige avtaler.

#### 4. BARNEHAGE

Det skal etableres en barnehage på gnr. 32 bnr. 49 (barnehagetomta E1)

Ansatte og brukere av gnr. 32 bnr. 49 (barnehagetomta E1) har rett til å benytte angitte parkeringsplasser innen gnr. 32 bnr. 102 (f\_P1). Retten gjelder 50% av parkeringsplassene og i tidsrommet 07.00 – 17.00. Parkeringsplassene angis i samråd mellom felt A og VBInfra (senere VBDrift).

Allmenhetens rett til å benytte barnehagens parkeringsplasser på P1, etter barnehagens stengtids, skal også tinglyses på det aktuelle gårds- og bruksnummer, før delområde A og felt

E1 og E2 kan få brukstillatelse. Rettigheten kan kun slettes etter samtykke fra Asker kommune.

Dersom barnehagen endrer åpningstid, skal VBInfra (senere VBDrift) godkjenne endret tidsrom for bruk av parkeringsplassene.

Barnehagens uteområder inkluderer taket på den del av eiendommen gnr. 32 bnr. 49 der energisentralen er lokalisert. I tillegg til dette har barnehagens brukere rett til opphold på gnr. 32 bnr. 273 (kollen f\_E2). Denne retten utelukker ikke allmennhetens rett til fri ferdsel.

Deler av uteoppholdsareal E2 kan brukes midlertidig som riggområde for delområdene C og D i anleggsprioriteten. Riggområdet skal legges til rivningstomter og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon og landskap, og tilbakeføres og opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

#### 5. BIL- OG SYKKELDELING

Det etableres parkeringsplasser til bilpool ordning og eventuelt privat sykkelpool ordning i henhold til utbyggingsavtalen. Utbyggerne etablerer min 2 bilpool plasser pr. 100 boliger innenfor planområdet ved overlevering av de enkelte felt og inngår avtale med leverandør på vegne av VBInfra senere VBDrift.

Avtalen for bilpool og eventuelt sykkelpool forvaltes og finansieres av VBInfra senere VBDrift.

Bilpool leverandør har rett til parkering av biler og sykler innenfor planområde på plassering anvist av VBInfra senere VBDrift. Hvis parkering og tilhørende installasjoner flyttes skal grunneier holdes skadesløs.

VBDrift har rett til å kjøpe eller leie flere p-plasser til markedspris fra beboerne eller utbyggerne for å sikre nødvendig kapasitet for bilpoolen forutsatt at det er tilgjengelige plasser.

Avtalen for bilpool ordningen har en bindingsperiode på min. 5 år regnet fra tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for de enkelte byggetrinn.

#### 6. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Felt A, B, C og D deler kostnader til drift og vedlikehold på følgende fellesområder:

- F\_Lek1 og f\_lek2
- Kollen f\_E2
- Strøksaksene definert i reguleringsplanen f\_GB1, f\_GB5, f\_GC1, f\_GD1, f\_GD2,
- Friområder: N1, N2, N3, N4 og N5
- Gang- og sykkelveg: f\_GS6
- Parkeringsområde: f\_P1
- Torg: f\_T1, f\_T2 og f\_T3
- Gangveg: f\_GV1, f\_GV2 og f\_GV3
- Andre: f\_V6 og f\_fortau.

Felt A, B, og C deler kostnader til drift og vedlikehold på følgende fellesområder:

- Overvannshåndtering fra jordet (gnr 32 bnr 1) langs felt A (gnr 32 bnr 274). I henhold til avtale om håndtering av overvann, dato signert av Skjulestad 21.02.2019.

Kostnader til drift og vedlikehold fordeles til sameiene etter eierbrøk for seksjonene med brukstillatelse.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon er det fastsatt en vektet sameiebrøk.

Dersom en eller flere av næringsseksjonene ønsker utvidelse av avtale om drift og vedlikehold av tiliggende områder, bekostes dette av den aktuelle part.

#### 7. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV- og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningsveier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspireres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

#### 8. FJERNVARME

Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst til nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

#### 9. VANN OG AVLØP

Eiendommene under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Brukshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoblingspunkt, med lik andel på hver.

#### 10. ALLMENNHETEN

Allmennheten har rett til å ferdes på private gatetun, strøksaksene, gang- og sykkelveier, felles park- og grøntanlegg, felles uteoppholdsarealer, stier/turveier, nærmiljøanlegg, ballbaner, lekeplasser, barnehagens uteoppholdsareal etter barnehagens stengetid, naturområder og torg.

Områdeplan for Vestre Billingstad 2014003, med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 30.01.2018 av Asker kommune.

## 11. RETTIGHETER

Det enkelte felt har rett til å grave frem underjordiske konstruksjoner for vedlikehold og utbedringer av egne anlegg. Dette fordrer fullstendig tilbakestilling av arealet slik det var før tiltaket.

VBInfra vil inngå avtale med Asker kommune om rettigheter til fremtidig rehabilitering av offentlig hovedledningsanlegg i strøksakser og gatetun.

Og slike:

### Grenser

Grensepunktene er umerkede punkt.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0g, øst = 100g, sør = 200g og vest = 300g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grensene er gjengitt på kart i målestokk: 1:700, som følger som vedlegg til denne avgjørelsen.

### Grensebeskrivelse

#### Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 274

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 102

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
18	Umerket grensepunkt			6637701,47	582891,06
		322,10	44,92		
289	Umerket grensepunkt			6637716,75	582848,82

## Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 274

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 254

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Umerket grensepunkt			6637574,80	582978,24
		66,42	8,34		
4	Umerket grensepunkt			6637579,00	582985,45
		Bue med radius 26,50 meter			
		(59,12	6,19)		
5	Umerket grensepunkt			6637582,71	582990,41
		Bue med radius 3,00 meter			
		(8,04	3,73)		
6	Umerket grensepunkt			6637586,41	582990,88
		Bue med radius 18,00 meter			
		(371,55	5,07)		
7	Umerket grensepunkt			6637590,98	582988,69
		380,84	5,94		
8	Umerket grensepunkt			6637596,65	582986,93
		382,14	84,65		
9	Umerket grensepunkt			6637677,99	582963,49

## Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 274

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 28

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
9	Umerket grensepunkt			6637677,99	582963,49
		322,52	8,89		
10	Umerket grensepunkt			6637681,07	582955,15
		222,50	1,99		
11	Umerket grensepunkt			6637679,20	582954,46
		322,54	22,64		
12	Umerket grensepunkt			6637687,05	582933,22
		22,80	2,00		
13	Umerket grensepunkt			6637688,92	582933,92
		322,57	31,50		
14	Umerket grensepunkt			6637699,85	582904,38

## Grense 4

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 274

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
14	Umerket grensepunkt			6637699,85	582904,38
			Bue med radius 32,50 meter (256,20 2,32)		
15	Umerket grensepunkt	322,50	5,00	6637698,38	582902,59
16	Umerket grensepunkt	250,39	1,17	6637700,11	582897,90
17	Umerket grensepunkt	322,15	6,39	6637699,29	582897,07
18	Umerket grensepunkt			6637701,47	582891,06

## Grense 5

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 102

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
22	Umerket grensepunkt	318,99	6,09	6637719,84	582900,36
25	Umerket grensepunkt			6637721,63	582894,54
			Bue med radius 17,00 meter (359,92 20,96)		
26	Umerket grensepunkt	2,18	4,96	6637738,57	582882,20
27	Umerket grensepunkt			6637743,53	582882,37

**Grense 6**

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 102

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
18	Umerket grensepunkt			6637701,47	582891,06
			Bue med radius 33,50 meter (52,79 7,42)		
19	Umerket grensepunkt			6637706,48	582896,53
			Bue med radius 5,00 meter (9,24 6,43)		
20	Umerket grensepunkt	368,69	4,59	6637712,84	582897,46
21	Umerket grensepunkt	66,45	5,87	6637716,89	582895,29
22	Umerket grensepunkt			6637719,84	582900,36

**Grense 7**

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 28

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 254

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
9	Umerket grensepunkt	382,08	46,84	6637677,99	582963,49
42	Umerket grensepunkt			6637722,99	582950,48
			Bue med radius 4,00 meter (333,96 4,62)		
43	Umerket grensepunkt			6637725,34	582946,50

**Grense 8**

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 28

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 276

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43	Umerket grensepunkt	197,09	6,36	6637725,34	582946,50
44	Umerket grensepunkt			6637718,99	582946,79
			Bue med radius 4,00 meter (232,05 4,17)		
45	Umerket grensepunkt	266,84	23,39	6637715,34	582944,78
46	Umerket grensepunkt	366,70	6,85	6637703,70	582924,49
47	Umerket grensepunkt			6637709,63	582921,07

## Grense 9

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 28

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
47	Umerket grensepunkt			6637709,63	582921,07
		267,19	15,16		
48	Umerket grensepunkt			6637702,16	582907,88
		Bue med radius 32,50 meter (262,88 4,19)			
14	Umerket grensepunkt			6637699,85	582904,38

## Grense 11

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 254

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 28

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
57	Umerket grensepunkt			6637701,37	582963,00
		382,15	24,03		
58	Umerket grensepunkt			6637724,46	582956,35

## Grense 12

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 28

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
58	Umerket grensepunkt			6637724,46	582956,35
		82,33	45,62		
60	Umerket grensepunkt			6637736,96	583000,22
		182,29	23,99		
61	Umerket grensepunkt			6637713,89	583006,81
		282,28	45,56		
57	Umerket grensepunkt			6637701,37	582963,00

## Grense 13

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 254

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
50	Umerket grensepunkt			6637693,24	582965,34
		382,16	8,46		
57	Umerket grensepunkt			6637701,37	582963,00

## Grense 14

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 254

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
49	Umerket grensepunkt			6637600,43	582992,07
		181,12	7,91		
62	Umerket grensepunkt			6637592,87	582994,38
		Bue med radius 12,00 meter (142,33 13,65)			
64	Umerket grensepunkt			6637584,45	583005,12
		103,83	63,91		
65	Umerket grensepunkt			6637580,61	583068,91

## Grense 15

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 254

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
65	Umerket grensepunkt			6637580,61	583068,91
		205,94	6,01		
66	Umerket grensepunkt			6637574,63	583068,35
		303,87	9,56		
67	Umerket grensepunkt			6637575,21	583058,81

## Grense 17

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 174

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
179	Umerket grensepunkt			6637594,79	583125,89
		382,29	6,73		
178	Umerket grensepunkt			6637601,27	583124,04

## Grense 18

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
186	Umerket grensepunkt			6637636,94	583193,93
		182,31	9,37		
187	Umerket grensepunkt			6637627,93	583196,50

## Grense 19

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
193	Umerket grensepunkt	182,37	7,95	6637662,55	583258,33
194	Umerket grensepunkt			6637654,90	583260,50

## Grense 20

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 174

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
74	Umerket grensepunkt	88,86	6,76	6637574,03	583052,15
67	Umerket grensepunkt			6637575,21	583058,81

## Grense 22

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 16

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
76	Umerket grensepunkt	63,34	25,70	6637790,55	582882,12
77	Umerket grensepunkt			6637804,55	582903,68
	Bue med radius 2,00 meter (39,90 1,43)				
78	Umerket grensepunkt	162,73	6,62	6637805,71	582904,52
79	Umerket grensepunkt			6637800,19	582908,18

## Grense 23

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 113

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
86	Umerket grensepunkt			6637723,22	582920,21
		292,06	6,29		
84	Umerket grensepunkt			6637722,44	582913,97
		318,07	18,51		
83	Umerket grensepunkt			6637727,62	582896,21
		Bue med radius 11,00 meter			
		(360,07	13,49)		
82	Umerket grensepunkt			6637738,54	582888,29
		2,07	45,64		
81	Umerket grensepunkt			6637784,16	582889,77
		Bue med radius 8,00 meter			
		(32,71	7,41)		
80	Umerket grensepunkt			6637790,61	582893,41
		63,35	17,60		
79	Umerket grensepunkt			6637800,19	582908,18

## Grense 24

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 275

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
86	Umerket grensepunkt			6637723,22	582920,21
		167,35	2,00		
87	Umerket grensepunkt			6637721,48	582921,19
		267,09	10,93		
88	Umerket grensepunkt			6637716,08	582911,69
		Bue med radius 8,00 meter			
		(316,85	11,24)		
89	Umerket grensepunkt			6637719,02	582900,84
		366,28	0,95		
22	Umerket grensepunkt			6637719,84	582900,36

## Grense 25

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 16

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
79	Umerket grensepunkt			6637800,19	582908,18
		63,33	45,07		
90	Umerket grensepunkt			6637824,74	582945,97

## Grense 26

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 273

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
90	Umerket grensepunkt			6637824,74	582945,97
		172,12	64,08		
91	Umerket grensepunkt			6637766,70	582973,15
		115,26	11,45		
92	Umerket grensepunkt			6637763,98	582984,27

## Grense 27

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 275

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
92	Umerket grensepunkt			6637763,98	582984,27
		Bue med radius 90,00 meter (257,79 26,47)			
95	Umerket grensepunkt			6637747,69	582963,41
		267,19	49,65		
86	Umerket grensepunkt			6637723,22	582920,21

## Grense 28

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 16

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 273

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
90	Umerket grensepunkt			6637824,74	582945,97
		63,33	55,76		
96	Umerket grensepunkt			6637855,11	582992,74
		37,43	9,19		
97	Umerket grensepunkt			6637862,76	582997,84
		137,05	24,85		
98	Umerket grensepunkt			6637849,10	583018,60
		36,09	28,06		
99	Umerket grensepunkt			6637872,77	583033,67
		36,51	26,46		
102	Umerket grensepunkt			6637895,00	583048,03
		136,78	20,78		
106	Umerket grensepunkt			6637883,65	583065,44

## Grense 29

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 275

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 273

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
106	Umerket grensepunkt			6637883,65	583065,44
	Bue med radius 394,50 meter (231,53 28,13)				
108	Umerket grensepunkt			6637858,90	583052,07
		268,64	1,54		
109	Umerket grensepunkt			6637858,17	583050,71
		236,27	25,73		
285	Umerket grensepunkt			6637836,50	583036,83
		238,65	8,89		
110	Umerket grensepunkt			6637829,20	583031,76
		203,41	1,50		
111	Umerket grensepunkt			6637827,70	583031,68
		240,11	67,73		
112	Umerket grensepunkt			6637772,97	582991,77
	Bue med radius 90,00 meter (244,25 11,71)				
92	Umerket grensepunkt			6637763,98	582984,27

## Grense 30

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 16

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
106	Umerket grensepunkt			6637883,65	583065,44
		136,81	1,99		
113	Umerket grensepunkt			6637882,56	583067,11
		28,56	10,08		
114	Umerket grensepunkt			6637891,64	583071,48
		27,14	26,92		
116	Umerket grensepunkt			6637916,15	583082,61
		Bue med radius 33,00 meter (41,05 11,15)			
117	Umerket grensepunkt			6637925,06	583089,31
		51,79	12,50		
118	Umerket grensepunkt			6637933,65	583098,40

## Grense 32

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
119	Umerket grensepunkt			6637923,05	583103,18
		251,73	8,96		
120	Umerket grensepunkt			6637916,89	583096,67
		Bue med radius 21,00 meter (238,77 8,40)			
142	Umerket grensepunkt			6637910,00	583091,86

## Grense 33

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 279

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
142	Umerket grensepunkt			6637910,00	583091,86
		227,01	27,36		
125	Umerket grensepunkt			6637885,06	583080,60
		229,05	9,76		
126	Umerket grensepunkt			6637876,30	583076,30
		134,98	1,51		
127	Umerket grensepunkt			6637875,51	583077,59
		Bue med radius 445,50 meter			
		(234,64	64,90)		
130	Umerket grensepunkt			6637819,98	583043,99
		240,20	0,83		
131	Umerket grensepunkt			6637819,31	583043,50
		382,33	1,93		
132	Umerket grensepunkt			6637821,17	583042,97
		239,87	6,17		
174	Umerket grensepunkt			6637816,17	583039,36

## Grense 34

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
174	Umerket grensepunkt			6637816,17	583039,36
		239,87	2,98		
133	Umerket grensepunkt			6637813,76	583037,61
		182,38	1,90		
134	Umerket grensepunkt			6637811,93	583038,13
		240,11	58,78		
135	Umerket grensepunkt			6637764,44	583003,50
		Bue med radius 104,50 meter			
		(253,64	44,12)		
140	Umerket grensepunkt			6637735,08	582970,57
		267,21	16,69		
141	Umerket grensepunkt			6637726,86	582956,05

## Grense 35

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 254

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
58	Umerket grensepunkt			6637724,46	582956,35
		382,16	0,69		
143	Umerket grensepunkt			6637725,12	582956,16
		Bue med radius 4,00 meter			
		(395,98	1,74)		
141	Umerket grensepunkt			6637726,86	582956,05

## Grense 36

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 254

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
141	Umerket grensepunkt			6637726,86	582956,05
		Bue med radius 4,00 meter			
		(38,76	3,46)		
142	Umerket grensepunkt			6637729,70	582958,03
		270,42	4,17		
288	Umerket grensepunkt			6637727,83	582954,30
		280,33	8,19		
43	Umerket grensepunkt			6637725,34	582946,50

## Grense 38

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 258

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
144	Umerket grensepunkt			6637906,08	583097,74
		137,32	3,04		
145	Umerket grensepunkt			6637904,40	583100,27
		Bue med radius 2,00 meter			
		(122,92	0,91)		
146	Umerket grensepunkt			6637904,08	583101,12
		108,26	14,06		
147	Umerket grensepunkt			6637902,26	583115,06
		Bue med radius 6,00 meter			
		(142,58	6,14)		
150	Umerket grensepunkt			6637898,45	583119,88
		Bue med radius 37,50 meter			
		(154,15	25,96)		
151	Umerket grensepunkt			6637878,94	583137,00
		131,55	35,07		
152	Umerket grensepunkt			6637862,26	583167,85
		Bue med radius 38,00 meter			
		(154,60	28,19)		
153	Umerket grensepunkt			6637840,94	583186,29
		Bue med radius 24,50 meter			
		(195,29	12,45)		
154	Umerket grensepunkt			6637828,52	583187,21
		211,74	19,03		
155	Umerket grensepunkt			6637809,81	583183,72
		Bue med radius 47,50 meter			
		(185,25	33,92)		
156	Umerket grensepunkt			6637776,80	583191,51
		Bue med radius 35,50 meter			
		(150,52	12,89)		
157	Umerket grensepunkt			6637767,61	583200,55

## Grense 39

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 279

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 258

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
158	Umerket grensepunkt			6637766,57	583196,93
	Bue med radius 38,50 meter (352,13 11,22)				
159	Umerket grensepunkt			6637774,77	583189,26
	Bue med radius 50,50 meter (385,03 36,52)				
160	Umerket grensepunkt			6637810,28	583180,75
	11,76 19,12				
161	Umerket grensepunkt			6637829,07	583184,26
	Bue med radius 21,50 meter (395,27 10,92)				
162	Umerket grensepunkt			6637839,96	583183,45
	Bue med radius 35,00 meter (354,60 25,98)				
163	Umerket grensepunkt			6637859,61	583166,45
	331,55 35,09				
164	Umerket grensepunkt			6637876,30	583135,58
	Bue med radius 40,50 meter (354,14 28,05)				
165	Umerket grensepunkt			6637897,38	583117,08
	Bue med radius 3,00 meter (342,50 3,07)				
166	Umerket grensepunkt			6637899,28	583114,67
	308,34 19,21				
167	Umerket grensepunkt			6637901,79	583095,62
	29,16 4,79				
144	Umerket grensepunkt			6637906,08	583097,74

## Grense 40

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 279

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
144	Umerket grensepunkt			6637906,08	583097,74
		337,42	7,06		
142	Umerket grensepunkt			6637910,00	583091,86

## Grense 41

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 279

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
284	Umerket grensepunkt	382,16	6,49	6637809,94	583041,15
174	Umerket grensepunkt			6637816,17	583039,36

## Grense 42

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
65	Umerket grensepunkt			6637580,61	583068,91
		Bue med radius 36,50 meter (93,75 11,53)			
175	Umerket grensepunkt	83,64	2,67	6637581,74	583080,38
176	Umerket grensepunkt			6637582,42	583082,97

## Grense 43

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
176	Umerket grensepunkt	382,19	7,75	6637582,42	583082,97
177	Umerket grensepunkt			6637589,87	583080,83

## Grense 44

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
179	Umerket grensepunkt	182,46	1,51	6637594,79	583125,89
180	Umerket grensepunkt			6637593,34	583126,30
181	Umerket grensepunkt	82,16	9,00	6637595,83	583134,95
182	Umerket grensepunkt	382,46	1,51	6637597,28	583134,54

## Grense 45

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
182	Umerket grensepunkt			6637597,28	583134,54
		382,28	6,94		
183	Umerket grensepunkt			6637603,95	583132,63

## Grense 46

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
187	Umerket grensepunkt			6637627,93	583196,50
		182,40	1,54		
188	Umerket grensepunkt			6637626,45	583196,92
		68,08	3,08		
189	Umerket grensepunkt			6637627,93	583199,62
		382,40	1,54		
190	Umerket grensepunkt			6637629,41	583199,20

## Grense 47

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
190	Umerket grensepunkt			6637629,41	583199,20
		382,24	9,33		
191	Umerket grensepunkt			6637638,38	583196,63

## Grense 48

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
194	Umerket grensepunkt			6637654,90	583260,50
		182,35	1,50		
195	Umerket grensepunkt			6637653,46	583260,91
		78,70	8,84		
196	Umerket grensepunkt			6637656,36	583269,26
		382,31	1,50		
197	Umerket grensepunkt			6637657,80	583268,85
		Bue med radius 144,00 meter			
		(74,26	21,86)		
198	Umerket grensepunkt			6637666,41	583288,95
		69,39	13,93		
199	Umerket grensepunkt			6637672,85	583301,30
		72,35	4,11		
200	Umerket grensepunkt			6637674,58	583305,03
		4,86	4,72		
201	Umerket grensepunkt			6637679,29	583305,39

## Grense 49

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
206	Umerket grensepunkt			6637711,14	583320,19
		390,71	7,43		
207	Umerket grensepunkt			6637718,49	583319,11

## Grense 50

Eiendom til venstre: Gnr. 39 bnr. 155

Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
207	Umerket grensepunkt			6637718,49	583319,11
		390,71	8,11		
208	Umerket grensepunkt			6637726,52	583317,93
		Bue med radius 28,00 meter			
		(384,73	7,58)		
209	Umerket grensepunkt			6637733,88	583316,13
		376,14	9,07		
210	Umerket grensepunkt			6637742,32	583312,81

## Grense 52

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15

Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
210	Umerket grensepunkt			6637742,32	583312,81
			Bue med radius 9,00 meter		
			(105,69 2,24)		
211	Umerket grensepunkt			6637742,12	583315,04
		376,45	6,97		
212	Umerket grensepunkt			6637748,62	583312,52
		317,09	2,38		
213	Umerket grensepunkt			6637749,25	583310,23

## Grense 53

Eiendom til venstre: Gnr. 39 bnr. 155

Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
213	Umerket grensepunkt			6637749,25	583310,23
			Bue med radius 26,50 meter		
			(387,84 4,63)		
214	Umerket grensepunkt			6637753,80	583309,35
		393,42	32,28		
215	Umerket grensepunkt			6637785,91	583306,02
			Bue med radius 26,00 meter		
			(399,04 4,65)		
216	Umerket grensepunkt			6637790,56	583305,95
		4,52	10,01		
217	Umerket grensepunkt			6637800,54	583306,66
			Bue med radius 27,00 meter		
			(398,89 4,01)		
218	Umerket grensepunkt			6637804,55	583306,59
		393,45	11,88		
219	Umerket grensepunkt			6637816,37	583305,37
			Bue med radius 10,00 meter		
			(13,08 6,08)		
220	Umerket grensepunkt			6637822,32	583306,61
		31,92	5,33		
221	Umerket grensepunkt			6637826,99	583309,17

## Grense 54

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15

Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
213	Umerket grensepunkt			6637749,25	583310,23
		317,09	10,61		
222	Umerket grensepunkt			6637752,06	583300,00
	Bue med radius 26,00 meter				
		(305,96	9,04)		
223	Umerket grensepunkt			6637752,91	583291,00
		294,81	19,48		
224	Umerket grensepunkt			6637751,32	583271,58
	Bue med radius 13,00 meter				
		(323,91	11,45)		
225	Umerket grensepunkt			6637755,52	583260,93
		352,89	15,10		
226	Umerket grensepunkt			6637766,67	583250,75
	Bue med radius 3,00 meter				
		(317,55	3,16)		
227	Umerket grensepunkt			6637767,53	583247,71
		282,31	12,83		
228	Umerket grensepunkt			6637764,01	583235,37

## Grense 55

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
228	Umerket grensepunkt			6637764,01	583235,37
		282,17	12,59		
229	Umerket grensepunkt			6637760,53	583223,27
		133,31	5,48		
230	Umerket grensepunkt			6637757,79	583228,02
		182,45	2,06		
231	Umerket grensepunkt			6637755,81	583228,58
		82,24	12,20		
232	Umerket grensepunkt			6637759,17	583240,31

## Grense 56

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15

Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
232	Umerket grensepunkt			6637759,17	583240,31
		82,24	6,94		
233	Umerket grensepunkt			6637761,08	583246,98
		Bue med radius 1,00 meter (117,80 1,05)			
234	Umerket grensepunkt			6637760,79	583247,99
		152,89	12,62		
235	Umerket grensepunkt			6637751,47	583256,50
		Bue med radius 19,00 meter (123,88 16,73)			
236	Umerket grensepunkt			6637745,34	583272,07
		94,79	7,81		
237	Umerket grensepunkt			6637745,98	583279,85

## Grense 57

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
237	Umerket grensepunkt			6637745,98	583279,85
		94,78	3,32		
238	Umerket grensepunkt			6637746,25	583283,16

## Grense 58

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15

Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
238	Umerket grensepunkt			6637746,25	583283,16
		94,85	8,36		
239	Umerket grensepunkt			6637746,93	583291,49
		Bue med radius 20,00 meter (105,99 6,96)			
240	Umerket grensepunkt			6637746,27	583298,42
		117,06	14,92		
210	Umerket grensepunkt			6637742,32	583312,81

## Grense 59

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
244	Umerket grensepunkt	22,94	7,44	6637739,29	583280,54
238	Umerket grensepunkt			6637746,25	583283,16

## Grense 60

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
237	Umerket grensepunkt	222,81	8,02	6637745,98	583279,85
245	Umerket grensepunkt			6637738,47	583277,04

## Grense 61

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 239

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
74	Umerket grensepunkt	190,20	10,10	6637574,03	583052,15
250	Umerket grensepunkt	90,11	1,80	6637564,05	583053,70
251	Umerket grensepunkt	Bue med radius 6,75 meter (140,76 9,64)		6637564,33	583055,48
252	Umerket grensepunkt	191,39	2,33	6637558,57	583063,22
253	Umerket grensepunkt	91,44	7,68	6637556,26	583063,53
254	Umerket grensepunkt			6637557,29	583071,14

## Grense 62

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 120

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
254	Umerket grensepunkt			6637557,29	583071,14
		50,85	12,79		
255	Umerket grensepunkt			6637566,21	583080,30
		380,90	3,62		
256	Umerket grensepunkt			6637569,67	583079,23
	Bue med radius 100,00 meter				
		(84,51	7,70)		
257	Umerket grensepunkt			6637571,52	583086,70
		82,12	4,94		
258	Umerket grensepunkt			6637572,89	583091,45
		250,83	5,92		
259	Umerket grensepunkt			6637568,76	583087,21

## Grense 63

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 239

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 120

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
259	Umerket grensepunkt			6637568,76	583087,21
		250,83	19,51		
260	Umerket grensepunkt			6637555,14	583073,23
		350,90	3,00		
254	Umerket grensepunkt			6637557,29	583071,14

## Grense 64

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 239

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
259	Umerket grensepunkt			6637568,76	583087,21
		Bue med radius 617,50 meter			
		(82,75	59,20)		
262	Umerket grensepunkt	76,64	14,11	6637584,60	583144,25
263	Umerket grensepunkt	80,18	6,05	6637589,66	583157,42
264	Umerket grensepunkt	72,32	5,28	6637591,52	583163,18
265	Umerket grensepunkt	64,55	12,45	6637593,74	583167,97
266	Umerket grensepunkt	59,20	6,87	6637600,32	583178,54
267	Umerket grensepunkt	63,76	9,79	6637604,43	583184,05
268	Umerket grensepunkt			6637609,71	583192,30

## Grense 66

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 246

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
272	Umerket grensepunkt	86,00	16,34	6637638,05	583261,56
273	Umerket grensepunkt			6637641,62	583277,51

## Grense 67

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 1

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 16

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
274	Umerket grensepunkt	363,34	88,35	6637793,53	582880,16
275	Umerket grensepunkt	395,34	21,22	6637867,63	582832,05
276	Umerket grensepunkt	58,25	21,89	6637888,79	582830,50
277	Umerket grensepunkt	361,98	14,97	6637902,14	582847,85
278	Umerket grensepunkt			6637914,52	582839,43

## Grense 68

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 276

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43	Umerket grensepunkt			6637725,34	582946,50
		279,78	0,77		
49	Umerket grensepunkt			6637725,10	582945,77
		Bue med radius 10,00 meter (273,82 2,05)			
50	Umerket grensepunkt			6637724,28	582943,89
		267,27	3,19		
51	Umerket grensepunkt			6637722,71	582941,11
		196,97	1,68		
52	Umerket grensepunkt			6637721,03	582941,19
		267,18	23,13		
47	Umerket grensepunkt			6637709,63	582921,07

## Grense 69

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 174

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
176	Umerket grensepunkt			6637582,42	583082,97
		82,14	44,67		
179	Umerket grensepunkt			6637594,79	583125,89

## Grense 70

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
182	Umerket grensepunkt			6637597,28	583134,54
		82,14	19,28		
279	Umerket grensepunkt			6637602,62	583153,07
		Bue med radius 46,50 meter			
		(71,26	15,79)		
280	Umerket grensepunkt			6637609,51	583167,28
		61,00	2,69		
281	Umerket grensepunkt			6637611,06	583169,48
		Bue med radius 302,50 meter			
		(64,08	28,26)		
282	Umerket grensepunkt			6637626,17	583193,36
		67,48	3,60		
187	Umerket grensepunkt			6637627,93	583196,50

## Grense 71

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 174

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
190	Umerket grensepunkt			6637629,41	583199,20
		Bue med radius 304,50 meter			
		(73,56	48,82)		
283	Umerket grensepunkt			6637649,11	583243,87
		78,66	17,61		
194	Umerket grensepunkt			6637654,90	583260,50

## Grense 72

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104

Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
205	Umerket grensepunkt			6637711,14	583319,29
		100,00	0,90		
206	Umerket grensepunkt			6637711,14	583320,19

## Grense 73

Eiendom til venstre: Gnr. 100 bnr. 1

Eiendom til høyre: Gnr. 32 Bnr. 103

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
290	Umerket grensepunkt			6637684,87	583318,70
		163,47	8,58		
291	Umerket grensepunkt			6637677,67	583323,36
		52,08	2,70		
292	Umerket grensepunkt			6637679,51	583325,32

Jordskifteavgjørelsen har slik

**slutning**

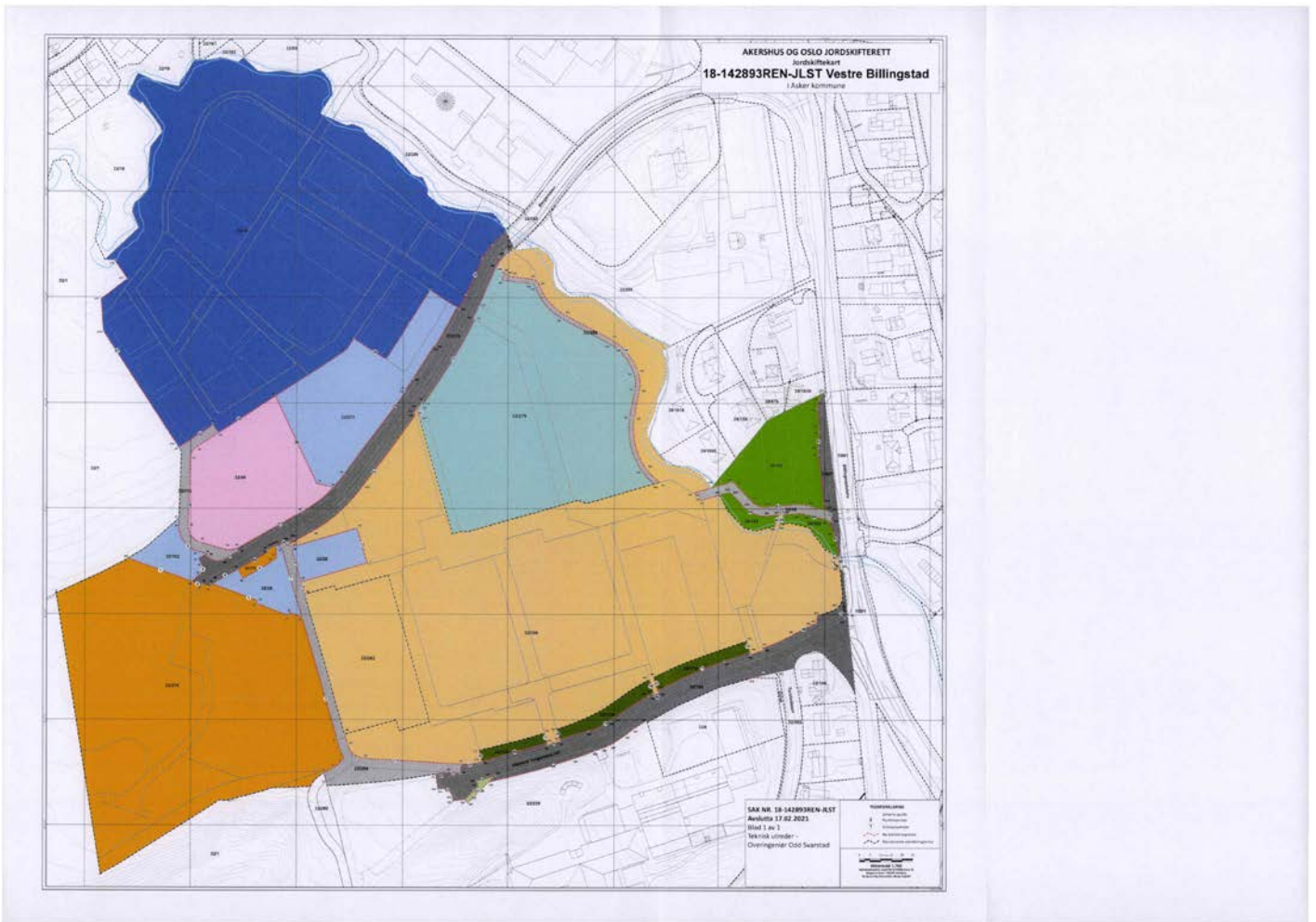
1. Ny eiendomsutforming fastsettes slik det framgår av grensebeskrivelsen ovenfor og jordskiftekartet som følger vedlagt.
2. Bruksordningsregler fastsettes slik det framgår ovenfor.

Rett utdrag



Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

<b>Kommune</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
Asker (3025)	32	1		0
Asker (3025)	32	15		0
Asker (3025)	32	16		0
Asker (3025)	32	28		0
Asker (3025)	32	49		0
Asker (3025)	32	102		0
Asker (3025)	32	103		0
Asker (3025)	32	104		0
Asker (3025)	32	113		0
Asker (3025)	32	120		0
Asker (3025)	32	174		0
Asker (3025)	32	239		0
Asker (3025)	32	246		0
Asker (3025)	32	254		0
Asker (3025)	32	258		0
Asker (3025)	32	273		0
Asker (3025)	32	274		0
Asker (3025)	32	275		0
Asker (3025)	32	276		0
Asker (3025)	32	279		0
Asker (3025)	39	155		0



**OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT**

Dok 226

Kartverket Tinglysing  
Postboks 600 Sentrum  
3507 HØNEFOSSVår referanse  
18-142893REN-JOOV/JLSTDato  
02.07.2021**Tinglysing - 18-142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD**

Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Asker (3025)	32	1		0
Asker (3025)	32	15		0
Asker (3025)	32	16		0
Asker (3025)	32	28		0
Asker (3025)	32	49		0
Asker (3025)	32	102		0
Asker (3025)	32	103		0
Asker (3025)	32	104		0
Asker (3025)	32	113		0
Asker (3025)	32	120		0
Asker (3025)	32	174		0
Asker (3025)	32	239		0
Asker (3025)	32	246		0
Asker (3025)	32	254		0
Asker (3025)	32	258		0
Asker (3025)	32	273		0
Asker (3025)	32	274		0
Asker (3025)	32	275		0
Asker (3025)	32	276		0
Asker (3025)	32	279		0
Asker (3025)	39	155		0

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

**Postadresse**  
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

**Besøksadresse**  
Stortorget 26, Lillestrøm  
Jernbanegata 3, Kongsvinger  
Albert Moeskausvei 59, Sarpsborg

**E-post**  
joovpost@domstol.no

**Telefon**  
21553120

**Internet**  
<http://www.domstol.no/joov>

**Organisasjonsnr.**  
926726439



Kjøtt kopi bekreftes:

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 926726439  
Oslo og Østre Viken jordskifterett  
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

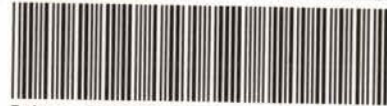
Med hilsen  
Oslo og Østre Viken jordskifterett

  
Helene Gram  
førstekonsulent

Vedlegg  
- tinglysingsutdrag med gjenpart  
- jordskiftekart i to eksemplarer



Side 1 av 4

Doknr: 3287379 Tinglyst: 05.11.2020  
STATENS KARTVERK

## Avtale

Mellom  
**Asker kommune**  
**Org. 944 382 038**  
og  
**Billingsstad Energi**  
**Org.nr 921 660 944**

om  
samordning av ledninger i grunnen

### 1. Bakgrunnen for avtalen

I planområde Vestre Billingsstad med plan ID 2014003 skal det etableres en felles infrastruktur, blant annet VA-rør og fjernvarmerør. I henholdt til §15-7(3) a, § 15-8 (4) b, TEK17 og VA-norm til Asker kommune skal minimum avstand til VA-rør være minimum 3m fra rør mindre enn Ø500mm, og 5m fra rør som er Ø500mm eller mer.

Under detaljprosjekteringen ble det avdekket strekninger hvor avstand mellom VA-rør og fjernvarmerør ikke lot seg overholde. Senere ble omfanget redusert ved å prosjektere kompensierende tiltak, slik at avstand kan reduseres uten negative konsekvenser for verken VA-rør eller fjernvarmerør. Tilgjengelighet til senere vedlikehold er sikret med prosjekterte kompensierende tiltak.

Det er fortsatt noen strekninger hvor avstandskravet verken er oppnådd, eller hvor det ikke er oppnådd løsning som ivaretar de ovennevnte hensyn gjennom kompensierende tiltak. Det er derfor blitt utarbeidet tegninger som viser alle forskjellige strekninger merket med avtalt farge (vedlagt, R200, R201, R202, R203, R204, R205):

- Grønn merking - påkrevd avstand overholdt,
- Gul merking - sikkerheten og tilgjengeligheten til VA-rør ivaretatt,
- Rød merking («Rød sone») - avstand ikke overholdt, umulig med kompensierende tiltak innen rimelig omfang.

Forhold i rød sone reguleres av denne avtalen.

Reguleringene i denne avtalen bygger på en underliggende forutsetning om at begge parter i avtalen skal vise aktsomhet for hverandres rør/ledninger.

### 2. Innhold

- Varselnett skal legges ut langs hele rørtase for fjernvarme i hele planområdet, ett over hvert rør. Varselnettet skal merkes med FJERNVARME.
- Eier av VA-anlegg, eller den som på dennes vegne, utfører grave- eller vedlikeholdsarbeid i rød sone, skal varsle eier av fjernvarme i rimelig tid på forhånd slik at påvisning av fjernvarmerør og vurdering av eventuelle tiltak kan finne sted.



Rett kopi bekreftes

Handwritten signatures and initials, including 'RECT' and 'TJS'.

Asker  
kommune

Side 2 av 4

## KOMMUNALTEKNIKK

- Dersom kommunen må gjennomføre avbøtende tiltak for å sikre fjernvarmerør under reparasjon/vedlikehold av sitt VA-anlegg, skal ekstra kostnader forbundet med det dekkes av eier av fjernvarmerør. Eier av VA-anlegg skal så langt praktisk mulig gi eier av fjernvarmerør mulighet til å kommentere og eventuelt justere på de avbøtende tiltakene og tilhørende kostnadskonsekvenser, innen en rimelig frist.
- Ved akutte reparasjoner hvor kommunen må iverksette umiddelbare tiltak for å sikre forsyning av VA, vil eier av fjernvarmeanlegget bli informert så fort det lar seg gjøre og faktureres for merkostnader forårsaket av sikring av fjernvarmeanlegget.
- Skade som måtte oppstå på fjernvarmeanlegget som følge av brudd/vannlekkasje på VA-rør, fordi fjernvarme rør ligger nærmere vann- og avløpsledning enn avstandskravet på 3 m, er kommunen uvedkommende.
- Dersom hensyn knyttet til VA-nett pga. sitt endrede behov tilsier det, kan kommunen kreve, at deler av fjernvarmerør i rød sone tilpasses (flyttes) innen en rimelig frist. En slik vurdering skal skje i samarbeid med eier av fjernvarmerør (se kontaktpunkt i pkt.3) Kommunen dekker ingen kostnader for eier av fjernvarmerør knyttet til slik tilpasning (flytting).
- Eventuelt tap eller skade som oppstår hos tredjepart som følge av skade på fjernvarmeanlegg som ligger i rød sone som skyldes reparasjoner/ vedlikehold på kommunale vann - og avløpsledning er, er kommunen uvedkommende.
- Ved planlagte vedlikeholdsarbeider eller fornyelse av fjernvarmerør skal eier av VA nett varsles god tid i forveien. Arbeider skal utføres på en slik måte at de er til minst mulig ulempe for partene.
- Ved akutte reparasjoner av fjernvarmerør, skal eier av VA nett bli informert så fort det lar seg gjøre. Eventuelle skader som blir påført VA anlegget skal utbedres og bekostes av eier av fjernvarme.
- Kommunen eller dens entreprenør plikter å varsle eier av fjernvarmeanlegget dersom skade på fjernvarmerør oppdages (gjelder generelt). Ordinære drifts- og vedlikeholdsarbeider av offentlig veianlegg, f.eks. brøyting, kantklipping, grøfting gjennomføres uten varsling av eier av fjernvarmeanlegget.
- Avtalen gjelder den/de som til enhver tid eier fjernvarmeanlegget. Avtalen skal tinglyses på gnr/bnr 32/275, 32/274, 32/102, 32/16 32/104 og kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

AE  
CJ  
RIS  
FK



Asker  
kommune

KOMMUNALTEKNIKK

Side 3 av 4

**3. Kontaktpunkt:**

Asker kommune, v/virksomhetsleder, Kari Ekerholt, mob. 93 62 48 96, epost kari.ekerholt@asker.kommune.no

Billingsstad Energi, v/daglig leder, Per Just Skaret, mob. 92 28 25 53, epost per.just.skaret@enaktiva.no

**4. Signatur:**

Asker kommune

Dato: 26/6-20 Sign: Kari Ekerholt

v/virksomhetsleder, Kari Ekerholt

Billingsstad Energi

Dato: 28/5-19 Sign: Ola Lindh

Ola Lindh  
Styrets leder

Per Just Skaret  
Styremedlem/adm.dir

**5. Signatur fra grunneiere for tinglysning:**

Eier av gnr/bnr 32/104, 32/275

JM NORGE AS,

Org nr: 829 350 122

Sign: [Signature]

Frode Brogren Lid HANS T. LANDSVÆRK

Eier av 32/16 og 32/102

SANDEKRA AS,

Org nr: 160916871

Sign: [Signature]

Eier av gnr/bnr 32/274, 32/275

BERGERVEIEN 24 AS,

Org nr: .....

Sign: Katharina Hernes Harald Thassen  
 KATHARINA HERNES HARALD THASSEN

Eier av gnr/bnr 32/275

BERGERVEIEN 12 AS,

Org nr: 915 499 166

Sign: Care Brynjesen Thorbjørn Barrett Selø  
 CARE BRYNJESEN Thorbjørn Barrett Selø

Erik Resnæss  
 ERIK RESNÆSS



Asker  
kommune

Side 4 av 4

KOMMUNALTEKNIKK

Eier av gnr/bnr 32/275

ABB HOLDING AS,

Org nr:.....

Sign: 

Thorbjørn Barrett Sele



Rekvirent iht. følgebrev/  
rekvirent ikke oppgitt:  
980579883  
org.nr./fødselsnr.Doknr.: 2586097 Tinglyst: 12.06.2020  
STATENS KARTVERK

**OVERENSKOMST  
OM  
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG  
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert  
kiosk)  
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

**Elvia AS**  
(nedenfor kalt Netteier)

og

**Sandekra AS**  
(nedenfor kalt Grunneier)Retur:  
Elvia AS avd. Oslo  
v/Rettigheter  
Postboks 990 Skøyen  
0247 OSLO

Org.nr: 980 579 883

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 32 og bnr. 16 i Asker kommune, med eiendomsadresse: Elvetangen 5 er det inngått slik overenskomst om rettighetsreserv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett (nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 27/4-2020  
Nettstasjon nr.: D0486

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

## 1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

### 1.2 Transport og ferdse

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdse, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

### 1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

### 1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

## 2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak med tanke på anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak med tanke på anlegget, bæres av Netteier.

### 2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

## 3 ERSTATNING

### 3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr. 0.

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene.

### 3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

#### 4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

##### 4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnssprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.




##### 4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier.

#### 5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

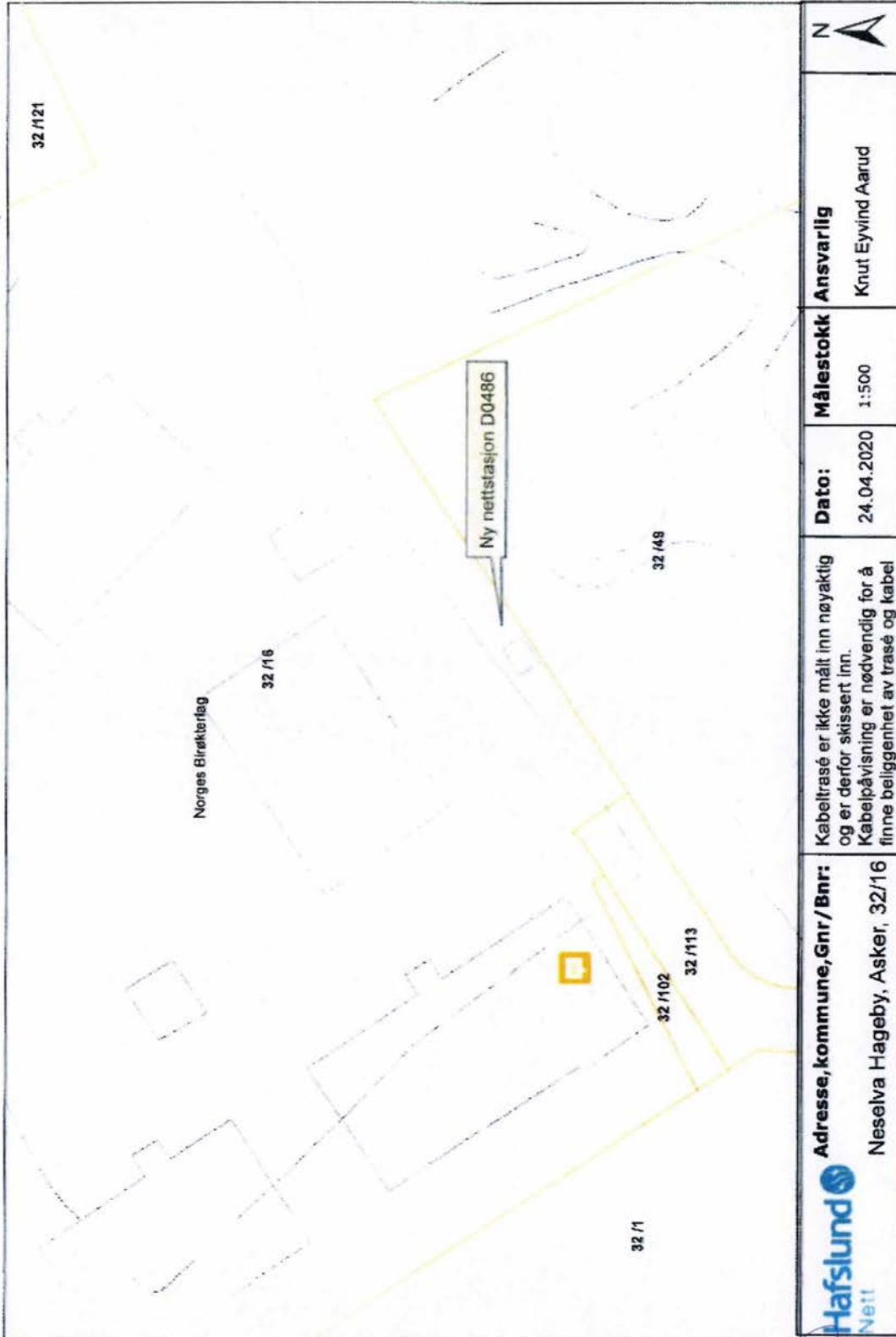
Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	<i>Oslo</i>	Dato:	<i>3/4-20</i>	Sted:	Oslo	Dato:	<i>10/5-2020</i>
Grunneier1 signatur:	<i>Sandelaas</i> 			<p style="text-align: center;"><b>Elvia AS</b> <b>NO 980 489 698 MVA</b></p>			
(Blokkbokst.):	<i>CHRISTENSOHLBERG</i>						
Foretaksnr./ personnr.:	<i>980916871</i>						
Grunneier 2 signatur:							
(Blokkbokst.):				Leder signatur:			
Foretaksnr./ personnr.:				(Blokkbokst.):	<i>Berit Letting</i>		
Gr.eier3 signatur:				Saksbeh., signatur:			
(Blokkbokst.):				(Blokkbokst.):	<b>AARUD KNUT EYVIND</b>		
Foretaksnr./ personnr.:							

27/4-2020

Overenskomst



	<b>Adresse, kommune, Gnr/Bnr:</b> Neselva Hageby, Asker, 32/16	Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel	<b>Dato:</b> 24.04.2020	<b>Målestokk</b> 1:500	<b>Ansvarlig</b> Knut Eyvind Aarud
--	---	--	----------------------------	---------------------------	---------------------------------------



innsender iht. følgebrev/  
innsender ikke oppgitt.  
991640711  
.....  
org.nr./fødselsnr.



Doknr.: 77765 Tinglyst: 18.05.2018  
STATENS KARTVERK

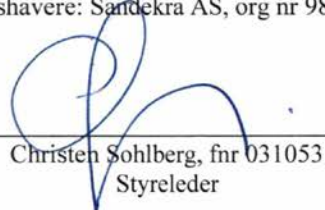
### ERKLÆRING

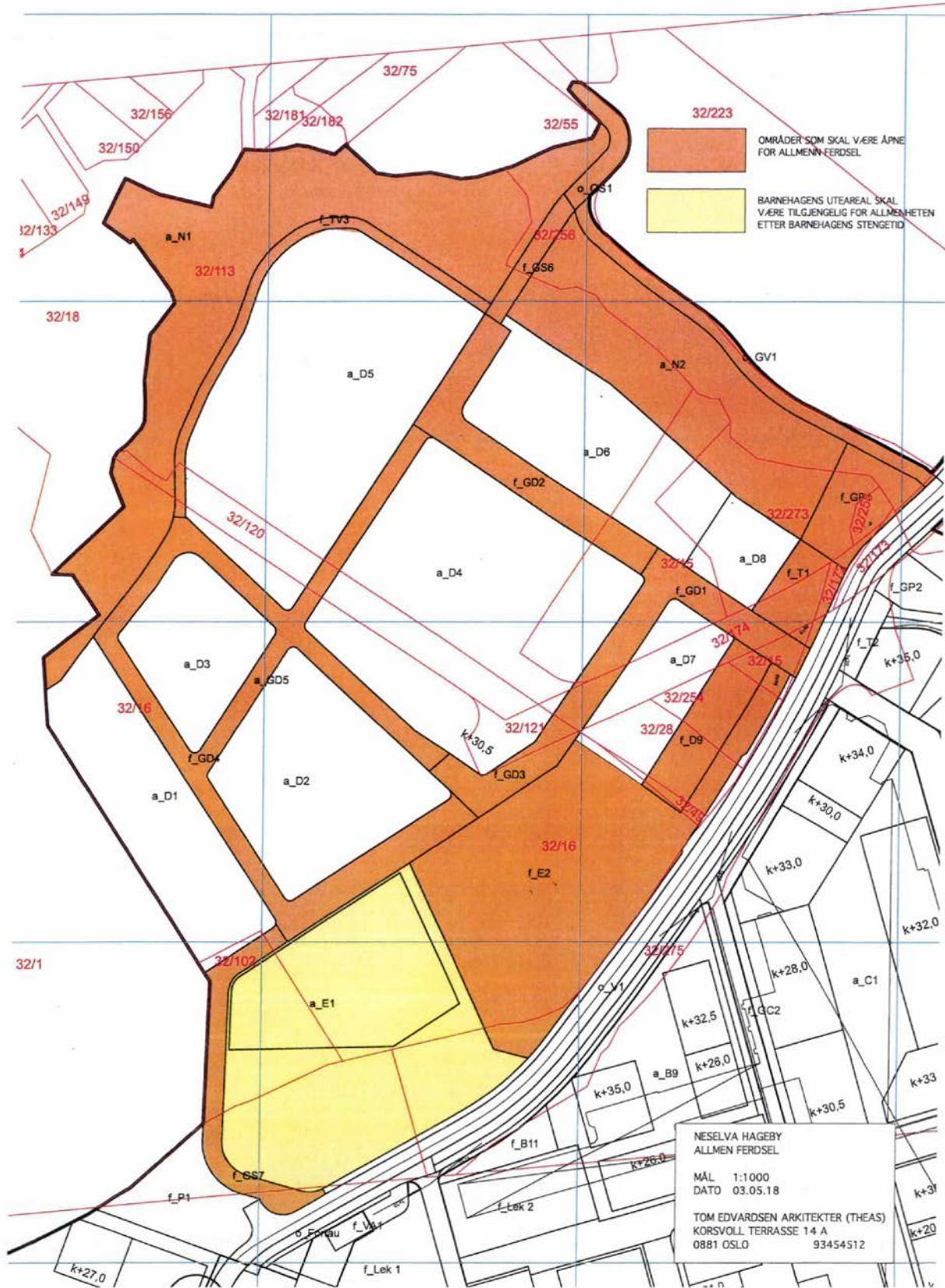
Undertegnede hjemmelshavere av gnr 32 bnr 15, 16, 28, 49, 102, 113, 120, 121, 174 og 254 alle i Asker kommune gir herved ferdselsrett for allmenheten over eiendommen. Ferdselsretten gjelder til fots og på sykkel. Området for ferdselsretten er vist på vedlagt kart.

Denne erklæring tinglyses på gnr 32 bnr 15, 16, 28, 49, 102, 113, 120, 121, 174 og 254 alle i Asker kommune, og kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes godkjenning.

Sandvika, 7. mai 2018

Hjemmelshavere: Sandekra AS, org nr 980 916 871

  
Christen Sohlberg, fnr 031053 [REDACTED]  
Styreleder



Stempelmerker kr. 570.-  
 påsatt originaldokumentet og kassert  
 den 15/7-1972  
 av Hemdrskriveren, kv.

Dbnr. 9068  
 den 15/7 1972

## S K J Ø T E

Undertegnede Norges Birøkerlag skjøter og  
 overdrar herved til A/S Jarlsberg Mineralvann, Oslo  
 våre eiendommer:

g.nr. 32, bnr. 120 og 121 i Asker  
 tilsammen 1835 kvm. veigrunn.  
 Kjøpesummen er kr. 30,- pr. kvm. som utgjør kr. 55.050,-  
 som er betalt.

Kjøperne kan ikke uten saklig grunn motsette seg  
 at selgerne, som eiere av g.nr.32 bnr.16 i Asker, kobler  
 seg inn på kjøpernes vann- og kloakkledning.  
 Eventuelt vederlag blir å betale etter den praksis som  
 følges i slike saker. Hvis uenighet skulle oppstå herom,  
 avgjøres saken ved skjønn i overensstemmelse med reglene  
 i tvistemålslovens kap. 32.

Festekontrakt av 4/5-70 mellom partene bortfaller.

Asker, den 12/7-72

Oslo, den 13/7-72

NORGES BIRØKERLAG

A/S JARLSBERG MINERALVANN

*Ommund Strandberg*  
*Ottar Lundemo*  
*Jon Hegdal*  
*Karl Edv. Olsen*  
*Nils-Berthel Kvinge*

*A. Fugstovsen*

Vi bekrefter herved at Ommund Strandberg, Ottar Lundemo,  
 Jon Hegdal, Karl Edv. Olsen og Nils-Berthel Kvinge  
 har undertegnet skjøtet i vårt nærvær, og at de er  
 over 20 år.

*A. Fugstovsen* *Rny*



## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Elvetangen 3  
1396 BILLINGSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Odd André Engh**Telefon:** 900 44 917  
**E-post:** odd.andre.engh@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre