

aktiv.

Elvetangen 21, 1396 BILLINGSTAD

**Moderne 2-roms endeleilighet
med heisadkomst i 2. etasje.
balkong og sentral beliggenhet
med kort vei til buss og tog**



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 640,-
Total ink omk.: Kr 4 357 640,-
Felleskostn.: Kr 2 658,-
Selger: Nirak Boliger AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 46/52 kvm
Tomtstr.: 8568.4 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 283
Snr. 45
Oppdragsnr.: 1110260046

Velkommen til ditt nye hjem!

Leiligheten ligger i et moderne sameie fra 2020 på Billingstad, mellom Holmen og Sandvika. Nærområdet byr på fine turmuligheter sommer som vinter med turstier rundt Øvre Billingstad og Åstad. Billingstad og Slepender 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 2. etasje og har åpen stue- og kjøkkenløsning. Videre inneholder boligen entré med garderobeplass, romslig bad og soverom. Det er bod i kjelleretasjen.

Høydepunkter:

- Lys og trivelig fra 2020
- 1-stavs parkett
- Vannbåren varme
- Balansert ventilasjon
- Heisadkomst og dørcalling
- Bod i kjelleren
- Kort vei til tog og buss

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	51
Budskjema	429

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 52 kvm

TBA: 10 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 46 kvm Bad, stue/kjøkken, soverom, entré

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod i felles rom

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. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra realopplysninger 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8568.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av flott felles opparbeidet tomteareal.

Beliggenhet

Elvetangen 21 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 Slependsen 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 Slependsen.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighetsbygg med hovedkonstruksjoner i stål og betong. Utvendige fasader kledd med teglstein og stedvis liggende trepanel. Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av takstmann med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggscommentar

Eiendommen er ikke min Lars Kjøle, men eies av Nirak Boliger AS. Boligen har vært en utleieleilighet som er vært 100% utleid siden kjøp av denne.

Innhold

BRA-i, 2. etasje: Bad, stue/kjøkken, soverom, entré. Balkong på 10 kvm med adkomst fra stuen.

Standard

Stue:

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet og har 1-stavs parkett på gulvet samt lysmalte vegger. Rommet har god plass til sofaseksjon med tilhørende mediemøbler, i tillegg til spise plass i tilknytning til kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på 10 kvm.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp (induksjon), samt vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad:

Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulvet. Badet er innredet med servant nedfelt i innredning, veggmontert toalett, dusjløsning med vegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Det er avløpsrør og sluk av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er mindre fall på hovedgulvet enn 1:100 fra topp flis ved terskel til topp flis ved dusjdøren. I henhold til preaksepterte ytelser skal det da være en membranoppkant ved dørterskel på 15 mm. Det er målt et fall på 5 mm fra topp flis ved dør til flis før nedsenk, noe som avviker fra gjeldende krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrom. Det totale fallet fra sluk til topp flis vurderes som tilfredsstillende.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 7379217

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

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

Varmekabler på bad

Energimerke

C

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 250 000

Omkostninger kjøper

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (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))

107 640 (Omkostninger totalt)

119 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 357 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 369 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 372 340 (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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 988 019 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 952 077 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

44/8582

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: Forretningsførerhonorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring a-konto, TV-anlegg/bredbånd.

Kontingent huseierforening kr. 80,00

Akonto energi kr. 475,93

Vedlikehold hageanlegg kr. 23,10

Bod kr. 80,00

Felleskostnader kr. 1 762,99

Fiberaksess kr. 236,00

Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et akonto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk . Sameiet har avtale med ISTA for årlig avregning av fjernvarme. Eierskifteskjema ISTA finner man på <https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/>

A konto beløp for energi dekker forbruk av vann- og avløp (m3) til kommunen og energiforbruk til varmtvann og gulvvarmen. (Forbruk avregnes 1 gang pr år mot innbetalt beløp.) Strøm (elektrisitet) i egen leilighet faktureres direkte til beboer fra strømleverandør som en velger selv.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 658

Andel fellesformue

Kr 13 924

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Neselva Hageby 1 Boligsameie

Organisasjonsnummer

925.346.365

Om sameiet

Bod: seksjon 125, det følger 1 bod med hver leilighet, resterende tilhører utbygger/eller den som har kjøpt ekstra bod.

Siden årsmøtet 2024 har styret hatt 19 styremøter.

Løpende kommunikasjon med beboere, leverandører, utbygger, entreprenør, underleverandører, kommune, m.fl.

Oppfølging og håndtering av reklamasjonssaker på vegne av sameiet:

- Vannavrenning på balkongene
- Vannlekkasjer
- Setningsskader
- Elektrokontroll
- Avviste saker
- Feil på teknisk anlegg
- Pendling av tappevannstemperatur

Håndtering av forsikrings saker blant annet i forbindelse med skader påført ved innbrudd

Håndtering av prising av ladestrøm

Håndtering av energiavregningen

Arrangering av julegrantenning med sang av barnekoret fra Holmen kirke

Arrangert beboermøte

Stiftelse av Neselva Hageby Huseierforening

Rettslig tvist om fordeling av kommunale avgifter som endte med at saken ble innstilt i Forlikrådet.

Planlegging, vurdering og anskaffelse av løsninger og avtaler:

- Omfattende arbeid med innhenting av tilbud for beising
- Planlegging, arrangering og gjennomføring av dugnad
- Innkjøp av gulvaskemaskin og sikring av denne
- Arbeid med tilbud og installering av bedre sikring av bodområder
- Ny leverandør for håndtering av ladekostnader for elbilladere.
- Ny leverandør av delebiltjenester; Hyre

Overvåking og justering av teknisk utstyr:

- Sirkulasjonspumper, vakuumsutskiller, ventilasjonsaggregat, vifte ved garasjeport, radiatorer, frostsikring vannrør, nedsmelting garasjenedkjørsel, astrour for utebelysning, fyringskurve for gulvvarme, trykk i ekspansjonskar (via Assemblin), vending av brannslukkingsapparat på fellesområder, sikringer i felles underfordelere, brannsentraler, m.fl.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 283, seksjonsnummer 45 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler Vestre Billingstad - nybygg leilighetsbygg D.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.09.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei.

Eiendommen 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 17 m2

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_2

Delareal 8 376 m2

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570_1

Delareal 8 568 m2

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 608 m2

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_1

Delareal 8 568 m2

Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig

OmrådenavnBS8

Delareal 8 568 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 02202011101

Navn Holmen - Slependsen

Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 29.01.2013
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 02202014003
Navn Vestre Billingstad
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.01.2018
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15649/02202014003_Bestemmelser.pdf
Delareal 784 m2
Formål Gatetun
Feltnavn f_GD4
Delareal 69 m2
RPHensynsonenavnH320_
Faresone Flomfare
Delareal 3 160 m2
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn D2
Delareal 1 693 m2
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn D3
Delareal 166 m2
RPHensynsonenavnH310_1
Faresone Ras- og skredfare
Delareal 2 792 m2
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn D1
Delareal 2 179 m2
RPHensynsonenavnH310_2
Faresone Ras- og skredfare
Delareal 139 m2
Formål
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte
hovedformål
Feltnavn GD5
Delareal 5 854 m2
Bestemmelsesområdeutforming

Adgang til utleie

Ved utleie skal styre varsles og leietaker skal legges inn på Vibbo.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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 tinglysning 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. 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. 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.

Ansvarlig megler

Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

Ansvarlig megler bistås av

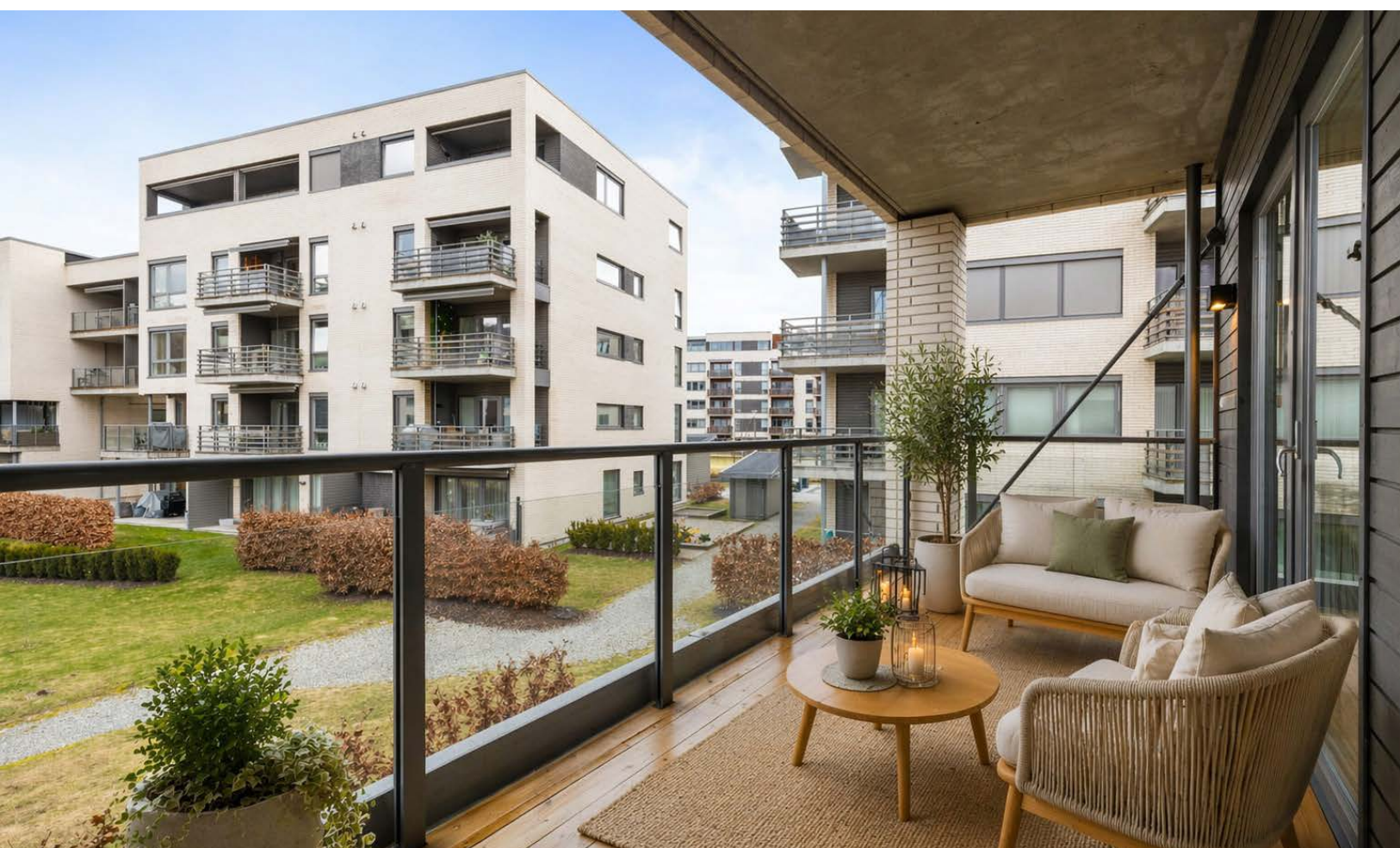
Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

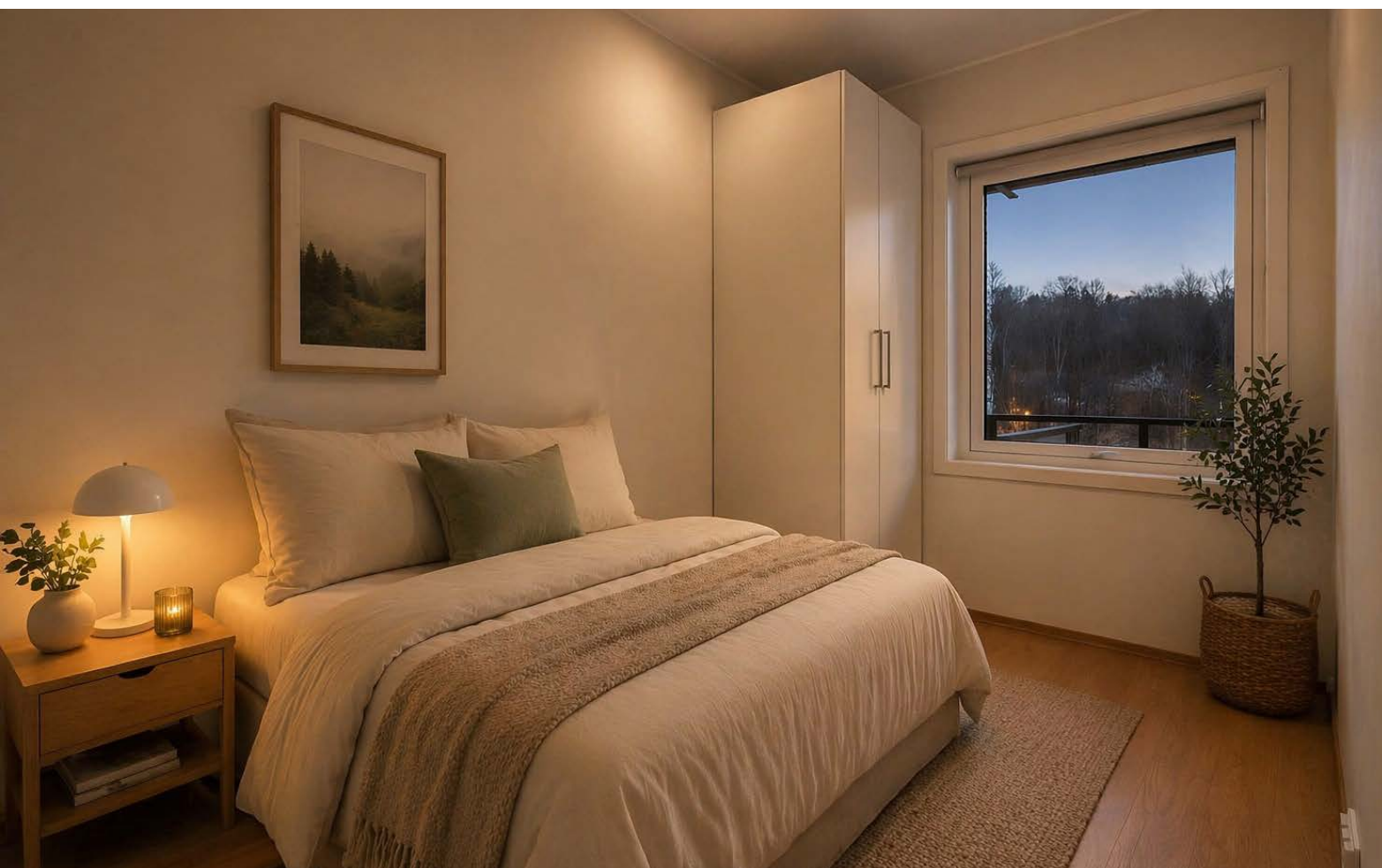
16.04.2026

















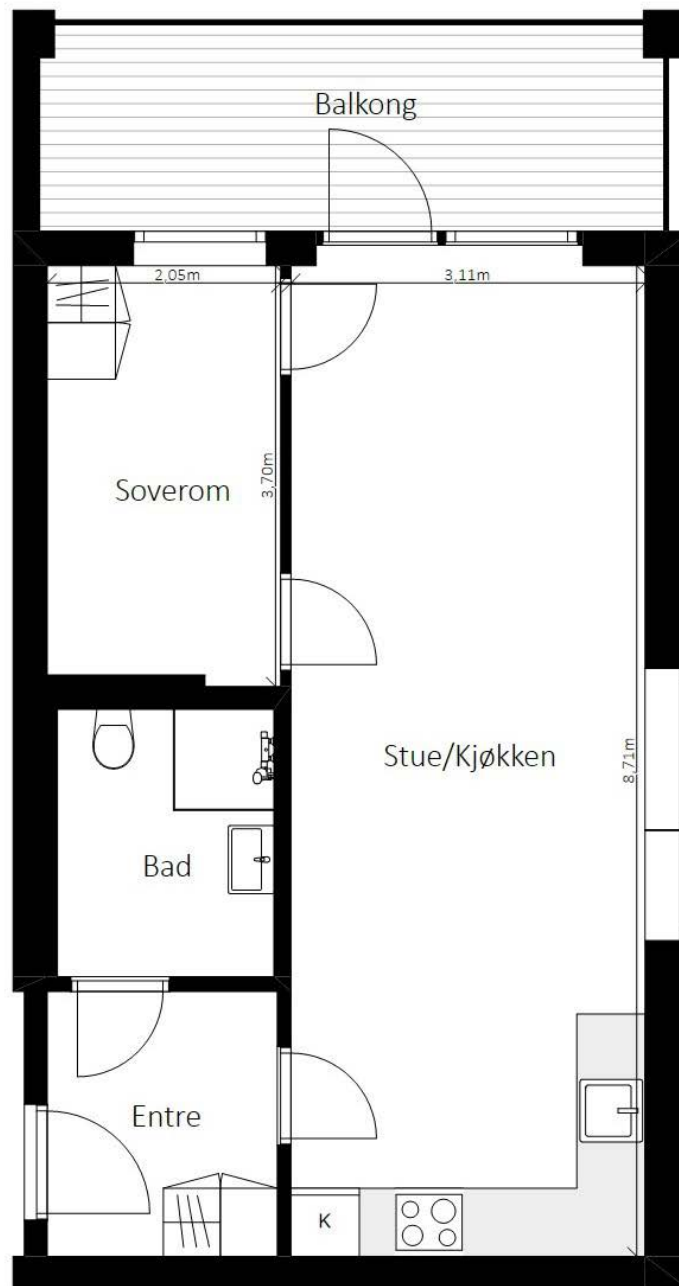








Elvetangen 21, 1396 Billingstad Leilighet







Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Elvetangen 21 , 1396 BILLINGSTAD
-  ASKER kommune
-  # gnr. 32, bnr. 283, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 22644-1065

PropCloud ref nr: PL8941

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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. Det er ikke fremlagt FDV- dokumentasjon vedrørende bygget/leiligheten.

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 bolig. (* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

OPPVARMING:

Vannbåren varme
Varmekabler på bad

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

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 besiktigelse i rørskap i himlingen på badet, hvor også stoppekranene er plassert.

Det er utført en enkel visuell kontroll av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

Det er avløpsrør og sluk av plast. Avløpsrør er hovedsakelig skjult i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt basert på alder.

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.

Det er installert fjernvarme. Felles varmesentral er ikke vurdert da dette inngår i felles bygningsdeler og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Rørskap er plassert på vaskerommet. Undersøkelse av vannbåren varme krever fagkompetanse. For utvidet kontroll bør man kontakte fagperson innen varme og sanitær. Inspeksjonen er foretatt på et visuelt nivå av overflater og gulv.

Sikringsapparat med automatsikringer plassert i entrè.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

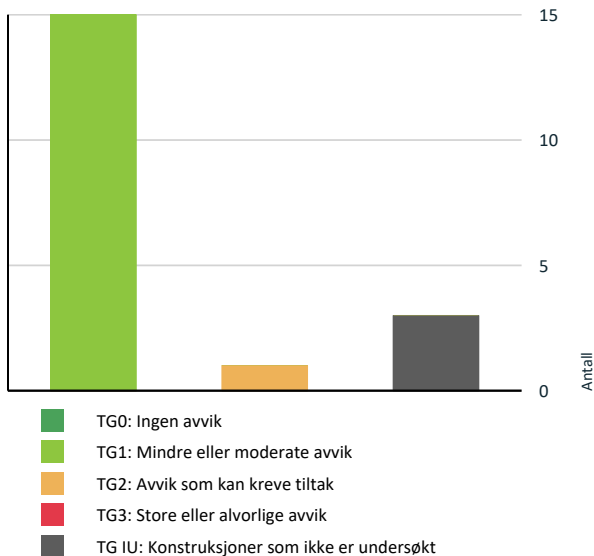
[Gå til side](#)

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, 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. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passerer i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Boenheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden. Det er en skrue som subber i karmen på det store vinduet ved kjøkkenet. Vinduet kan justeres, eventuelt kan skruen slipes for å unngå dette.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Uttraget balkong mot nord i betongkonstruksjon med toppdekke av terrassebord. Rekkverk i metall og glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Måling utført i stue/kjøkken viser et totalavvik på 4 mm. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er benyttet en prefabrikkert baderomskabin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himlingen av betong er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er mindre fall på hovedgulvet enn 1:100 fra topp flis ved terskel til topp flis ved dusjdøren. I henhold til preaksepterte ytelser skal det da være en membranoppkant ved dørterskel på 15 mm. Det er målt et fall på 5 mm fra topp flis ved dør til flis før nedsenk, noe som avviker fra gjeldende krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrom. Det totale fallet fra sluk til topp flis vurderes som tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall og eventuelt membranoppkant ved dørterskel i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Riss og sprekker i flisfuger bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og minimere fuktpåkjenning mot underliggende konstruksjon.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk 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.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Marginale svelling i side på vasken. vær oppmerksom og tørk av ved vannsøl.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. spalte dør på 18 mm

2. ETASJE > BAD

TO IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong 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. Prefabrikkert baderomskabin med betongvegger. Fuktmåling på overflater er foretatt uten påviste avvik, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, induksjonstopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Må styres med bryter ved matlaging.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap i himlingen på badet, hvor også stoppekranene er plassert.

Det er utført en enkel visuell kontroll av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør og sluk av plast. Avløpsrør er hovedsakelig skjult i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt basert på alder.

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 innelima, energibesparelse, redusert brannfare og høyere ytelse på ventilasjonsanlegget.

TG II Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme. Felles varmesentral er ikke vurdert da dette inngår i felles bygningsdeler og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG II Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Rørskap er plassert på vaskerommet. Undersøkelse av vannbåren varme krever fagkompetanse. For utvidet kontroll bør man kontakte fagperson innen varme og sanitær. Inspeksjonen er foretatt på et visuelt nivå av overflater og 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 bygningsakkyndig 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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

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.
2020
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
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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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. Avvik kan forekomme.

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.

Tilstandsrapport



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

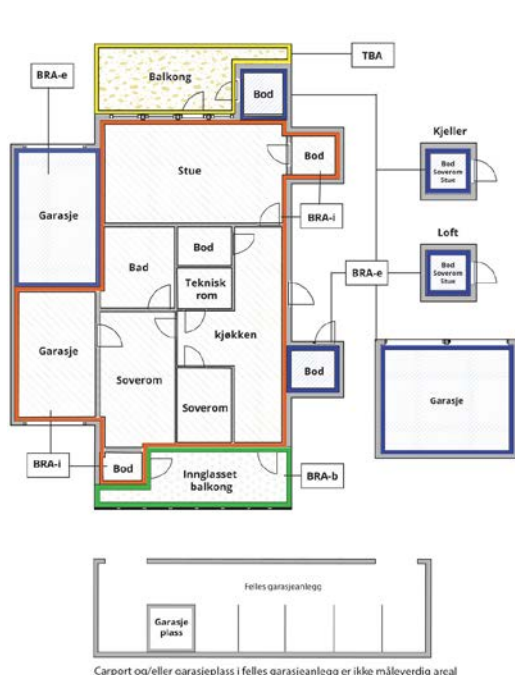
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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'er
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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	46	6		52	10
SUM	46	6			10
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, entré	Bod i felles rom	

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.

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.

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.

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
15.4.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	32	283		45	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Elvetangen 21

Hjemmelshaver

Nirak Boliger AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Se megleropplysning

Tilknytning vann

Se megleropplysning

Tilknytning avløp

Se megleropplysning

Regulering

Se megleropplysning

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	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	16.04.2026	

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

Lars Kjølø

Boligen

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Elvetangen 21

1396 Billingstad

3203-32/283/0/45



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggscommentar

Eiendommen er ikke min Lars Kjøle, men eies av Nirak Boliger AS. Boligen har vært en utleieleilighet som er vært 100% utleid siden kjøp av denne.

Lars Kjøle

Nabolagsprofil

Elvetangen 21 - Nabolaget Billingstad - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Bergerveien Linje 250, 250N, 260E, 270	7 min 0.6 km
Billingstad stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 18.9 km
Oslo Gardermoen	52 min

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	18 min 1.5 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	19 min 1.6 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	11 min 1 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	7 min 0.6 km
Holmen videregående skole 76 elever	11 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

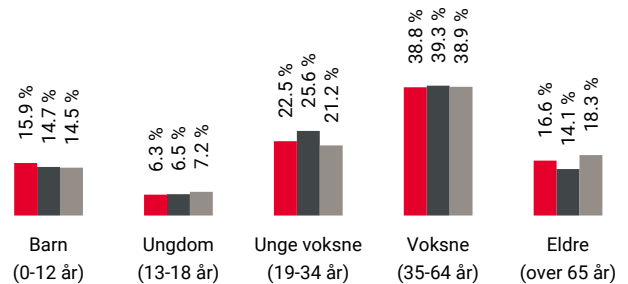
Veldig bra 92/100



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	10 min 0.6 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år) 78 barn	13 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 naboeene 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

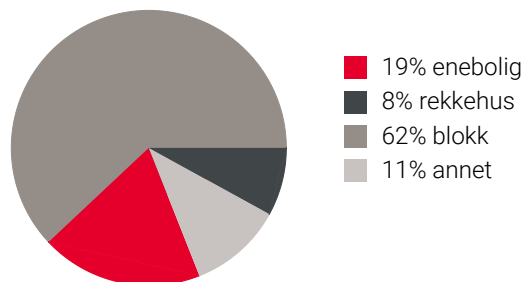
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100

 **Gateparkering**
Lett 91/100

Sport

-  Nesbru videregående 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Mellom-Nes skole 18 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.5 km
-  Feel24 Billingstad 5 min 
-  Nesbru Trim & Helse 16 min 

Boligmasse







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

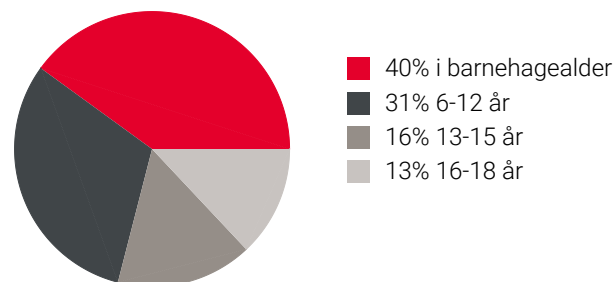
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Slepnden senter 23 min 
-  Vitusapotek Nesbru 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

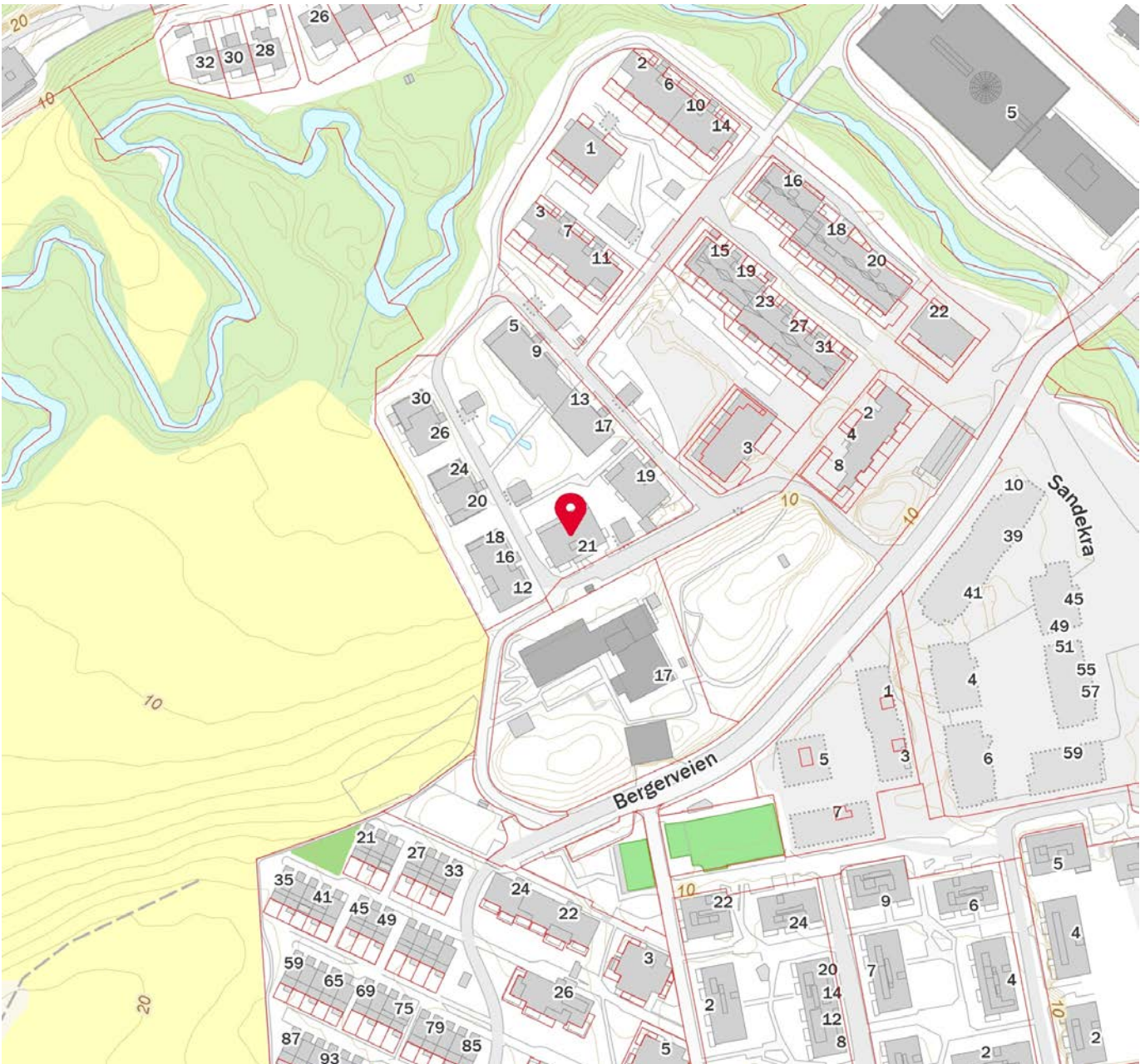
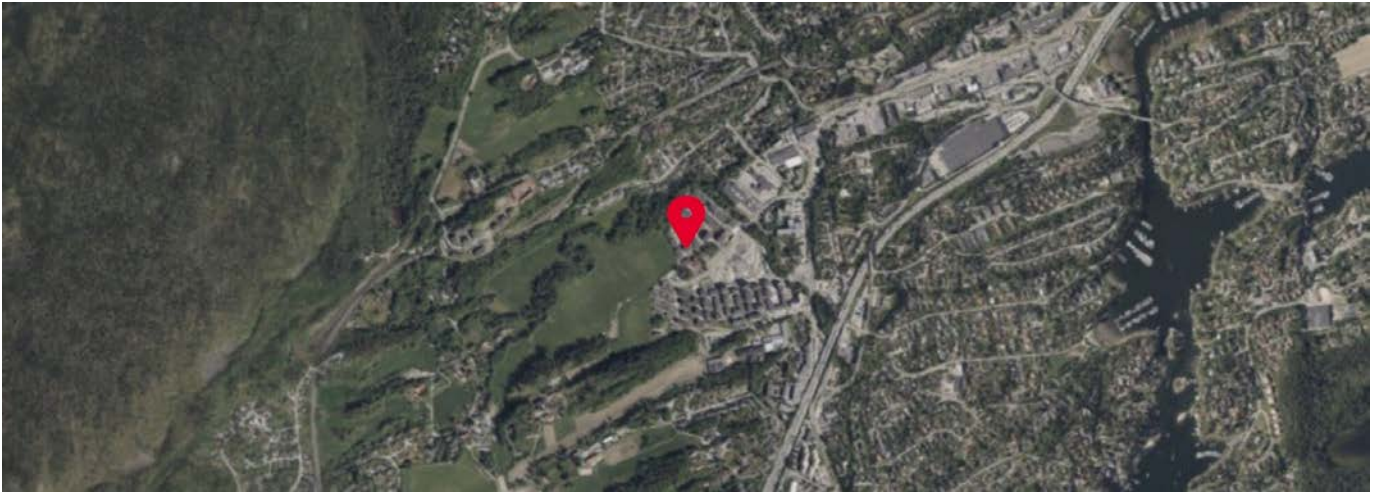


0% 47%

-  Billingstad
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		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 naboene 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

Deres ref.: 1110260046 . Vår ref.: 2926-1-045

Dato: 26.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Neselva Hageby 1 Boligsameie
Organisasjonsnr: 925346365
Seksjonseier: Nirak Boliger As
Medeier:
Leilighetsnummer: 045
Adresse: Elvetangen 21, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer: 45
Gnr. 32
Bnr. 283

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7379217.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Linjen "Felleskostnader" på faktura reduseres med 8,9375% fra 01.01.2026. Det legges til en ny linje på felleskostnadene kalt "Vedlikehold hageanlegg", fra 01.01.2026. Fordeles etter eierbrøk. Totalt 50 000 kr hele året, for hele sameiet. Denne kostnaden blir tilbakebetalt til seksjonseiere som deltar på dugnad. Månedskostnad for garasje øker fra 200 kr til 225 kr fra 01.01.2026. Det innføres kostnad per bod på 80 kr i måneden fra 01.01.2026. Garasje: seksjon 124 hvor man eier ideell andel, må tinglyses separat. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prislister, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Bod: seksjon 125, det følger 1 bod med hver leilighet, resterende tilhører utbygger/eller den som har kjøpt ekstra bod. Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et akonto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk. Sameiet har avtale med ISTA for årlig avregning av fjernvarme. Eierskifteskjema ISTA finner man på <https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/> A konto beløp for energi dekker forbruk av vann- og avløp (m3) til kommunen og energiforbruk til varmtvann og gulvvarmen. (Forbruk avregnes 1 gang pr år mot innbetalt beløp.) Strøm (elektrisitet) i egen leilighet faktureres direkte til beboer fra strømlieferandør som en velger selv. Strøm (elektrisitet) til ladeboks i garasjen for lading av bil faktureres brukeren direkte fra Borettslag, som er sameiets valgte leverandør.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 658,02,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent huseierforening	80,00	
Akonto energi	475,93	
Vedlikehold hageanlegg	23,10	
Bod	80,00	

Felleskostnader	1 762,99
Fiberaksess	236,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	621,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	13 924,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Egeland pr. e-post: eirik.egeland@obos.no eller telefon: 22 98 89 94.

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/Malene Valkvæ Jenssen, e-post: neselvahageby1@styrerommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2926

NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Holmen kirke (Menighetssalen), Nesbruveien 55B, 1396 Billingstad.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter
8. Vedtektsendring: Vedlikeholdsplikt for utsiden av ytterdører overføres til seksjonseier
9. Vedtektsendring: Sameiets verneting
10. Endring av Husordensreglene: Økning av felleskostnader for vedlikehold av hageanlegg
11. Valg av medlemmer til styret
12. Valg av medlemmer til valgkomitéen

Med vennlig hilsen,

Styret i NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Malene Valkvæ Jenssen 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

Kandidater velges på årsmøte.

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. Årsrapport og årsregnskap 2024 - 2026.pdf

2. Revisjonsberetning 2024 - 2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 289.600. Av disse vil kr 39.600 tilfalle styret for perioden fra årsmøtet 2023 til ekstraordinært årsmøte i 2024.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at styrehonoraret vedtas.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 289.600 kr

Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det stemmes over styrets forslag som et helhetlig endringsforslag først. Dersom det faller stemmes hver vedtektsendring om separat.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslagene til vedtektsendringer vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner helhetlig endringsforslag til vedtektene.

Vedlegg

3. Helhetlig endringsforslag.pdf

Sak 8

Vedtektsendring: Vedlikeholdsplikt for utsiden av ytterdører overføres til seksjonseier

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene sier i dag at sameiet har vedlikeholdsplikt for utsiden av ytterdører og at seksjonseier har vedlikeholdsplikt for innsiden. Sameiet har overholdt denne plikten ved å bestille service på ytterdører, men styret anser service på enkelte leilighetsdører som en kostnad som bør være en særkostnad.

Dersom vedtektsendringen godkjennes vil sameiets avtale med Asker Lås endres slik at det blir opp til seksjonseier å bestille og betale for service på egen leilighetsdør ved felles bestilling.

Dette medfører endringer av:

- 5-1 i kulepunkt 2 bokstav i)
- Det tilføres et kulepunkt j) i 5-1 som spesifiserer at hele ytterdøren er seksjonseiers vedlikeholdsplikt
- Siste setning i 5-2 kulepunkt (2) endres slik at utsiden av ytterdører ikke er omfattet i sameiets vedlikeholdsplikt.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektsendringen vedtas. Saken faller dersom sak 7 godkjennes.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringene som følger av saksbeskrivelsen godkjennes.

Sak 9

Vedtektsendring: Sameiets verneting

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det tilføres under 15-4 at i saker der det egner seg så benytter man seg av forliksrådet ved eventuelle tvister.

Slik ser endringen ut:

15-4 Sameiets verneting

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler, eller forliksrådet hvor dette er aktuelt. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette instans.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektsendringen vedtas. Saken faller dersom sak 7 godkjennes.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen som følger av saksbeskrivelsen godkjennes.

Sak 10

Endring av Husordensreglene: Økning av felleskostnader for vedlikehold av hageanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret anslår et årlig beløp for nødvendig vedlikeholdsarbeid som vårt hageanlegg krever. Dette innebærer bl.a.:

- Raking av plen
- Gjødsling
- Luking av bedd
- Barking
- Feiing
- Grusing
- Vanning
- Klipping av hekk
- Annet nødvendig sesongarbeid

Styret vil tillegge kostnaden for dette til felleskostnadene. Kostnaden vil synliggjøres som en egen post kalt "Vedlikehold av hageanlegg". Hver seksjon som deltar i dugnadsarbeidet i løpet av året vil få tilbakebetalt det innbetalte beløpet for denne posten, ved utgangen av kalenderåret.

Styret har i utgangspunktet kompetanse til å gjøre dette gjennom et styrevedtak, men ønsker at årsmøtet tar stilling til saken.

Bakgrunnen for dette forslaget er at vedlikehold av hageanlegget er tid- og ressurskrevende. Sameiet er avhengig av sameiernes innsats for å holde kostnadene nede. Det vil medføre en betydelig kostnad å kjøpe tjenester for å gjøre dette arbeidet, og denne kostnaden kan reduseres gjennom sameiernes bidrag. Det bemerkes at alle kostnader som inndrives gjennom denne posten, utelukkende vil gå til hageanlegget og vedlikehold av dette.

Dersom årsmøtet vedtar forslaget vil det tilføres sameiets Husordensregler som nytt siste avsnitt under punkt 5. Fellesområder og underoverskrift Utendørs:

"Styret anslår et årlig beløp for kostnader knyttet til nødvendig vedlikeholdsarbeid for sameiets hageanlegg. Kostnaden føres som en egen post i felleskostnadene og fordeles etter sameiebrøken. Innbetalt beløp tilbakebetales ved slutten av kalenderåret, dersom seksjonen har deltatt i dugnadsarbeidet i løpet av året."

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Det tilføres et nytt avsnitt i Husordensregler under punkt 5. Fellesområder og underoverskrift Utendørs: "Styret anslår et årlig beløp for kostnader knyttet til nødvendig vedlikeholdsarbeid for sameiets hageanlegg. Kostnaden føres som en egen post i felleskostnadene og fordeles etter sameiebrøken. Innbetalt beløp tilbakebetales ved slutten av kalenderåret, dersom seksjonen har deltatt i dugnadsarbeidet i løpet av året."

Sak 11

Valg av medlemmer til styret

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.

Innstilling

Medlemmer av valgkomitéen

- Leder: Beate Wolff
- Medlemmer: Judy Warset og Håvard Presttun

Valgkomitéens innstilling

Valgkomitéen har i perioden siden forrige årsmøte arbeidet med det formålet å kunne rekruttere nye styremedlemmer våren 2025.

Valgkomitéen har hatt en grundig prosess med å vurdere styret, dets sammensetning og dets samlede kompetanse. Valgkomitéen har i arbeidet med å finne nye styremedlemmer lagt vekt på kompetanse, bakgrunn, kapasitet, og kjønnsmessig representasjon. Valgkomitéen har gjennomført samtaler med alle medlemmene av det nåværende styret og aktuelle kandidater.

Resultatet av prosessen er at valgkomitéen har identifisert tre sterke kandidater med profiler som tilfredsstillende kriteriene som valgkomitéen satte for sitt søk. Valgkomitéen innstiller enstemmig på denne bakgrunn; Harald Nergård, Jorunn Kolmos og Håkon Wirak som nye styremedlemmer våren 2025. Harald Nergård og Jorunn

Kolmos innstilles i en periode frem til 2027, mens Håkon Wirak innstilles i en periode frem til 2026. Videre innstilles Joachim Singstad og Håvard Presttun som varamedlemmer frem til 2026.

Den nye styresammensetningen, uten varamedlemmene, vil da bestå av:

1. Malene V. Jenssen (styreleder frem til 2026)
2. Alexander R. Sagen (styremedlem frem til 2026)
3. Jorunn Kolmos (innstilles som styremedlem frem til 2027)
4. Harald Nergård (innstilles som styremedlem frem til 2027)
5. Håkon Wirak (innstilles som styremedlem frem til 2026)

Valgkomitéen ønsker å bemerke at alle leilighetstyper vil være representert i styret som innstilles, men det vil være et flertall av representanter fra de mindre leilighetene. Utover dette ønsker valgkomitéen å understreke at de innstilte kandidatene har betydelig erfaring med økonomisk styring, budsjettering, organisering og styrearbeid, noe som vil bidra til å styrke den formelle kompetansen i styret.

Det er valgkomitéens samlede oppfatning at de foreslåtte kandidatene har kapasitet, ønske og vilje til å drive driften av sameiet fremover. Nærmere informasjon om kandidatene ligger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem (til 2027) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (til 2027):

- Harald Nergård
- Jorunn Marie Kolmos

Valg av 1 styremedlem (til 2026) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (til 2026):

- Håkon Wirak

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håvard Presttun
- Joachim Singstad

Vedlegg

1. Vedlegg til innstilling.pdf

Sak 12

Valg av medlemmer til valgkomitéen

Valgkomitéen innstiller på kandidater til styret ved årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

-

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- -
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Malene Valkvæ Jenssen	Elvetangen 21
Styremedlem	Kim Richard Henden Klem	Elvetangen 19
Styremedlem	Alexander René Sagen	Elvetangen 21
Styremedlem	Nedzad Sehic	Elvetangen 19
Styremedlem	Rolf Erik Heftye	Elvetangen 16
Varamedlem	Hans-Kristian Torset	Benterudstranda 7
Varamedlem	Nicolas Obregon Whittle	Nordengveien 48 B

Valgkomiteen

Leder	Aase Beate Wolff	Elvetangen 28
Medlem	Judith Ellen Zelasko Warset	Elvetangen 26
Medlem	Håvard Presttun	Elvetangen 12

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post: neselvahageby1@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no)

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Neselva Hageby 1 Boligsameie

Sameiet består av 125 seksjoner.

Neselva Hageby 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925346365, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 283

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

Neselva Hageby 1 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styrets arbeid siden årsmøtet 2024

Siden årsmøtet 2024 har styret hatt 19 styremøter.

- Løpende kommunikasjon med beboere, leverandører, utbygger, entreprenør, underleverandører, kommune, m.fl.
- Oppfølging og håndtering av reklamasjonssaker på vegne av sameiet:
 - Vannavrenning på balkongene
 - Vannlekkasjer
 - Setningsskader
 - Elektrokontroll
 - Avviste saker
 - Feil på teknisk anlegg
 - Pendling av tappevannstemperatur
- Håndtering av forsikrings saker blant annet i forbindelse med skader påført ved innbrudd
- Håndtering av prising av lade strøm
- Håndtering av energiavregningen
- Arrangering av julegrantenning med sang av barnekoret fra Holmen kirke
- Arrangert beboermøte
- Stiftelse av Neselva Hageby Huseierforening
- Rettslig tvist om fordeling av kommunale avgifter som endte med at saken ble innstilt i Forlikrådet.
- Planlegging, vurdering og anskaffelse av løsninger og avtaler:
 - Omfattende arbeid med innhenting av tilbud for beising
 - Planlegging, arrangering og gjennomføring av dugnad
 - Innkjøp av gulvvaskemaskin og sikring av denne
 - Arbeid med tilbud og installering av bedre sikring av bodområder
 - Ny leverandør for håndtering av ladekostnader for elbilladere.
 - Ny leverandør av delebiltjenester; Hyre
- Overvåking og justering av teknisk utstyr
 - Sirkulasjonspumper, vakuums skiller, ventilasjonsaggregat, vifte ved garasjeport, radiatorer, frostsikring vannrør, nedsmelting garasjenedkjørsel, astrour for utebelysning, fyringskurve for gulvvarme, trykk i ekspansjonskar (via Assemblin), vending av brannslukkingsapparat på fellesområder, sikringer i felles underfordelere, brannsentraler, m.fl.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 4 745 437.

Dette er kr 130 129 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består av:

Mellomlegg fra Obos og Lundby Rygg	28 999
Forsikring refusjon av egenandel	10 000
Opprydding kundereskontro	98
Nettinnbetalinger	47 750
Skilt	1 677
Tilskudd, Enova SF	41 361
SUM ANDRE INNTEKTER	129 885

Kostnader

De totale driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 4 161 745 mot budsjetterte kr 4 187 751.

Vesentlige avvik

- Drift og vedlikehold er kr 465 059 lavere enn budsjettet.
- Kommunale avgifter er kr 639 942 høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 680 152 og foreslås ført mot egenkapital.

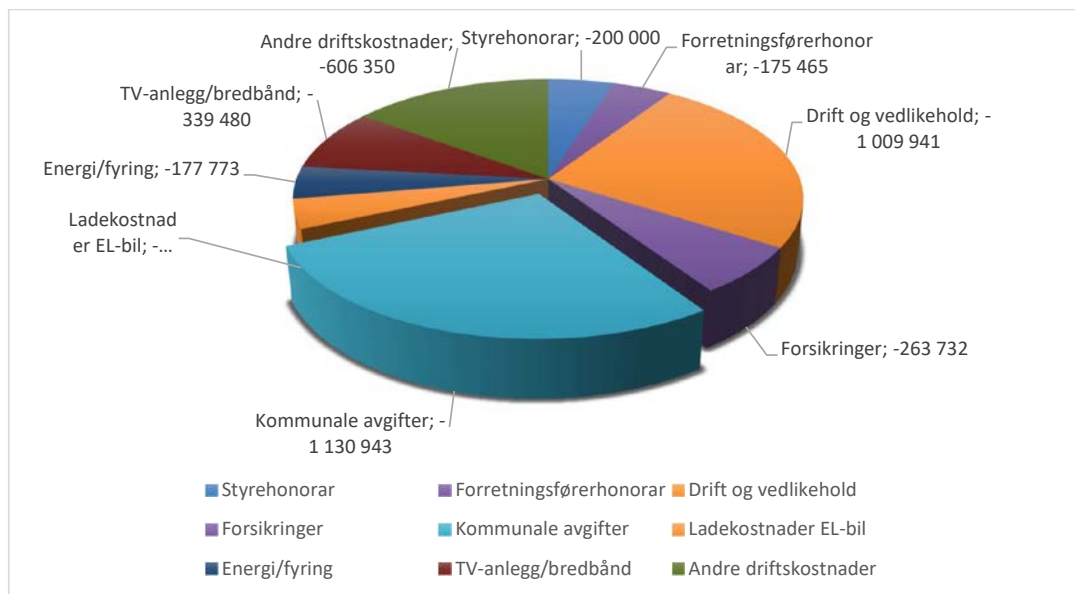
Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 2 824 851.

Arbeidskapitalen = sameiets egenkapital, da sameiet ikke har anleggsmidler eller langsiktig gjeld.

Dette tilsvarer en dekning på i overkant av 5 husleieinnkrevninger i sameiet, og er innenfor kravet til god likviditet med tanke på alminnelige drift og vedlikeholdsarbeider.

Kostnadsdiagram 2024



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025, men det bemerkes at det er budsjettet med et underskudd på kr -1 243 476 som følge av større vedlikeholdsarbeider.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 925 346 365, KUNDENR. 2926

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 459 957	4 210 530	4 465 308	4 779 392
Ladeinntekter EL-bil		155 595	219 974	150 000	150 000
Andre inntekter	3	129 885	17 248	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 745 437	4 447 752	4 615 308	4 929 392
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-35 250	-35 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-289 600
Revisjonshonorar	6	-10 875	-10 875	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-175 465	-166 865	-177 000	-183 000
Konsulenthonorar	7	-58 573	-171 249	-140 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-1 009 941	-779 932	-1 475 000	-2 626 242
Forsikringer		-263 732	-229 792	-246 000	-283 000
Kommunale avgifter	9	-1 130 943	-983 216	-491 001	-1 224 805
Ladekostnader EL-bil		-160 414	-139 648	-150 000	-150 000
Kostnader sameie		0	0	-50 000	0
Energi/fyring	10	-177 773	-226 467	-240 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-339 480	-339 480	-356 500	-348 312
Andre driftskostnader	11	-606 350	-422 555	-617 000	-741 909
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 161 745	-3 698 278	-4 187 751	-6 188 868
DRIFTSRESULTAT		583 692	749 473	427 557	-1 259 476
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	96 460	40 774	0	16 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		96 460	40 774	0	16 000
ÅRSRESULTAT		680 152	790 248	427 557	-1 243 476
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		680 152	790 248		

NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 925 346 365, KUNDENR. 2926

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		210	8 759
Forskuddsbetalte kostnader		45 513	55 696
Andre kortsiktige fordringer	13	28 154	70 559
Driftskonto OBOS-banken		355 092	743 280
Sparekonto OBOS-banken		3 394 238	2 140 883
SUM OMLØPSMIDLER		3 823 208	3 019 177
SUM EIENDELER		3 823 208	3 019 177
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 824 851	2 144 699
SUM EGENKAPITAL		2 824 851	2 144 699
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		99 086	99 354
Leverandørgjeld		662 328	468 092
Skyldige offentlige avgifter	14	71	0
Energiavregning	15	236 872	306 885
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		998 357	874 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 823 208	3 019 177
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 15.04.2025

Styret i Neselva Hageby 1 Boligsameie

Malene Valkvæ Jenssen/s/

Alexander René Sagen/s/

Kim R. Henden Klem/s/

Rolf Erik Heftye/s/

Nedzad Sehic/s/

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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 665 808
Fiberaksess	339 480
Garasje plass	234 493
Gebyr kommune avgifter	220 170
Gebyr kommune avgifter	6
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 459 957

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Mellomlegg fra Obos og Lundby Rygg	28 999
Forsikring refusjon av egenandel	10 000
Opprydding kundereskontro	98
Nettinnbetalinger	47 750
Skilt	1 677
Tilskudd, Enova SF	41 361
SUM ANDRE INNETEKTER	129 885

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 280
Kreditnota HRP AS	4 082
Andre konsulentonorarer, Asplan Viak AS	-34 375
SUM KONSULENTHONORAR	-58 573

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-159 725
Drift/vedlikehold VVS	-90 407
Drift/vedlikehold elektro	-114 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 127
Drift/vedlikehold heisanlegg	-188 550
Drift/vedlikehold brannsikring	-271 829
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-106 581
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 088
Egenandel	
forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-9 259
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 009 941

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-633 204
Feieavgift	-489
Renovasjonsavgift	-497 250
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 130 943

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi

Elektrisk energi -174 006

Fjernvarme -3 767

SUM ENERGI / FYRING -177 773**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -5 900

Annen leiekostnad -26 160

Håndverktøy -9 520

Annet driftsmateriale -5 869

Vaktmestertjenester -186 375

Renhold ved firmaer -128 655

Snørydding -54 044

Gressklipping -159 775

Andre fremmede tjenester -16 678

Andre kontorkostnader -2 382

Kontingenter -3 900

Bank- og kortgebyr -4 753

Øreavrunding 0

Velferdskostnader -2 337

Tap på fordringer, -2

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -606 350**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter bank 96 134

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 326

SUM FINANSINTEKTER 96 460**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt felleskostnader nov og des 2024, innkreves i 2025 8 982

Ladeinntekt Des 2024, utbetalt januar i 2025 19 172

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 28 154**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -71

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -71**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -1 665 261

SUM INTEKTER -1 665 261

KOSTNADER

Fjernvarme	761 181
Strøm	161 353
Vann	505 855
SUM KOSTNADER	1 428 389

SUM ENERGIAVREGNING	-236 872
----------------------------	-----------------

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.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7379217. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Til årsmøtet i Neselva Hageby 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Neselva Hageby 1 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
21 av 42 Revisjonsberetning 2024 - 2926.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VEDTEKTER

for

Neselva Hageby 1 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt 10.06.2020 i forbindelse med seksjonering av sameiet og endret på årsmøtene 18.06.21 og 19.04.23.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Neselva Hageby 1 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 10.6.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 123 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene), 1 næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen) og 1 næringsseksjon for boder (heretter bodene eller bodseksjonen) i eiendommen gnr. 32, bnr. 283 i Asker kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i parkeringsseksjonen og bodseksjonen, se § 4, § 12 og § 13 i vedtektene for garasje og bodsameiet.

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

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

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

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

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

(6) Seksjonseier har ansvar for at leietaker(e) er informert om og følger vedtekter og ordensregler i sameiet. Leietaker må ha tilgang til Vibbo, noe som per dags dato medfører at leietaker må ha et mobilabonnement i Norge. Dersom leietaker ikke forstår norsk plikter seksjonseier å gå gjennom husordensreglene med leietaker. Seksjonseier må gjøre leietaker kjent med eventuelle endringer i husordensreglene i utleieperioden.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Solskjermingsalternativer i vedlegg 1 (Veiledning for montering av utstyr for solskjerming, levegger og varmeovner) i Husordensreglene er ikke søknadspliktige til styret/årsmøtet så lenge de ikke er veldig store i forhold til omgivelsene, eller bryter andre vedtekter/regler.

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

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

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

3-2 Eksklusiv rett til bruk av fellesarealer

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av deler av fellesarealet for enkelte seksjoner.

Arealene består av markterrasser for seksjoner i 1. etasje. Arealene og hvilke seksjoner som har eksklusiv bruksrett er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene, se vedlegg 1 (Områdeskisse uteareal).

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser og boder, gjesteparkering og bilpoolordning

4-1 Parkeringsplasser

4-1-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 124.

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller utbygger Neselva Hageby AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Usolgte plasser eies av utbygger Neselva Hageby AS. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 2 (Vedtekter for Neselva Hageby 1 garasjesameie).

4-1-3 Kostnadsfordeling

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

4-1-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-1-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

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

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

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

4-1-6 Gjesteparkering

For hele Neselva Hageby er det avsatt felles gjesteparkeringsplasser. Alle eierseksjonssameier innenfor Neselva Hageby har lik bruksrett til plassene og adkomstrett til disse.

4-1-7 Bilpoolordning

(1) I hht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad så skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. På sameiets fellesareal er det opprettet 3 parkeringsplasser for bilpoolordningen i nedkjøringen til garasjen. Sameiet er forpliktet til å vederlagsfritt stille disse plassene til disposisjon for bilpoolordningen, herunder fri bruk og adkomst og kan ikke fatte vedtak om flytting av plassene til andre steder på sameiets eiendom eller andre begrensninger som vanskeliggjør bruken av plassene for bilpoolordningen.

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

4-2 Boder

4-2-1 Organisering

Sameiets boder er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 125.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett

Bodene eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger Neselva Hageby AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver boligseksjon. Overskuddsboder eies av utbygger Neselva Hageby AS eller de seksjonseierne som har kjøpt ekstra bod. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter, se vedlegg 3 (Vedtekter for Neselva Hageby 1 bodsameie).

4-1-3 Kostnadsfordeling

Bodseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (5).

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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) ytterdører til boligen

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

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

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller 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 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, vannbåren gulvvarme, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 124. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

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

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

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

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

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. 11-4.

(5) Bodene i kjelleren er organisert som en egen næringsseksjon nr. 125. For hver bod i kjelleren som bodseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Bodseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen, samt en forholdsmessig andel av strøm, energi, forsikring og andre kostnader som direkte kan tilknyttes seksjonen.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to perioder (en periode er mellom to ordinære årsmøter) hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for en periode av gangen. Nytt styre tiltrer på første styremøte etter valget som sittende styret innkaller til. 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.

(7) Årsmøtet velger en valgkomité som innstiller på kandidater til styret.

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede

på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen og bodseksjonen har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Neselva Hageby 1 Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av 100 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/100 av seksjonsnummer 124.

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Neselva Hageby 1 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Neselva Hageby Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 124, med mindre Neselva Hageby 1 Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Neselva Hageby 1 bodsameie (bodseksjonen)

Sameiets boder er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 125. Bodene eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger Neselva Hageby AS og ligger i et eget

tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver boligseksjon. Overskuddsboder eies av utbygger Neselva Hageby AS eller de seksjonseierne som har kjøpt ekstra bod.

Sameier som har bruksrett til en bod i kjelleren, har én ideell eierandel som utgjør 1/139 av seksjonsnummer 125.

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

(3) For bodseksjonen, Neselva Hageby 1 bodsameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Neselva Hageby 1 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 125, med mindre Neselva Hageby 1 bodsameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

13 Neselva Hageby Huseierforening

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

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

14 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 Neselva Hageby AS til Neselva Hageby Huseierforening i to trinn.

I trinn I overføres B-aksjer fra Neselva Hageby AS 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.

15 Diverse opplysninger

15-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

15-2 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.

15-3 Generelle plikter

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

15-4 Sameiets verneing

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler, eller forliksrådet hvor dette er aktuelt. Sameierne vedtar eiendommens verneing som rette instans.

ooOOoo

VEDLEGG

Funksjon:	Navn:	Kort om bakgrunn
Styremedlem (velges til 2027)	Jorunn Kolmos	Jorunn jobber som økonomisjef og har omfattende administrativ og økonomisk kompetanse. Hun har solid erfaring med styrearbeid, både fra sin profesjonelle karriere og en hytteforening med 50 hytter hvor hun har hatt roller som styremedlem, styreleder og revisor. Jorunn har bodd hele livet i Asker og er godt kjent med området og kommunen. Hun har bodd i Elvetangen siden 2020 og ønsker å bidra til en effektiv og god forvaltning av sameiet.
Styremedlem: (velges til 2027)	Harald Nergård	Harald har kjøpt leilighet med overtagelse i mai etter å ha vært leietaker. Harald har utdanning innenfor økonomi/finans og jobber til daglig i bank. Harald er svært motivert og har stor arbeidskapasitet for å bidra til sameiets drift og ivareta felles interesser.
Styremedlem (velges til 2026)	Håkon Wirak	Håkon har betydelig ledererfaring fra privat næringsliv med ansvar for budsjetter, kontrakter og ansatte. Han har hatt styreverv i næringslivet, boligsameier og velforening med 110 hytter. Håkon er arbeidsom, har god dugnadsånd og høy gjennomføringsevne. Han flyttet til Elvetangen i 2020 og har bodd mesteparten av livet i kommunen.
Varamedlem (velges til 2026)	Joachim Singstad	Joachim har erfaring som styremedlem og styreleder i boligsameie. Han jobber i produktavdelingen på Culinas hovedkontor og har bakgrunn som restaurantsjef med ansvar for drift og ansatte. Som varamedlem vil Joachim bruke sin erfaring for å bidra til et godt bomiljø og en velfungerende hverdag for alle i sameiet.
Varamedlem) (velges til 2026)	Håvard Presttun	Håvard er utdannet siviløkonom med dobbelgrad innenfor finans og internasjonal business. Håvard har erfaring fra bank, granskning, internrevisjon og risikostyring. Til daglig jobber Håvard som seniorrådgiver i Finanstilsynet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 2926 Selskapsnavn: NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 925346365

Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Holmen kirke (Menighetssalen), Nesbruveien 55B, 1396 Billingstad.

Antall stemmeberettigede som deltok: 67

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 29

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:

Malene Valkvæ Jenssen er valgt.

✓ Vedtatt. Enstemmig 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. Enstemmig 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:

Eirik Egeland ble foreslått som protokollvitne. Joachim Singstad og Jan Gustavsen ble foreslått som protokollvitner.

✓ 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.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 289.600. Av disse vil kr 39.600 tilfalle styret for perioden fra årsmøtet 2023 til ekstraordinært årsmøte i 2024.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at styrehonoraret vedtas.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 289.600 kr

✓ Vedtatt. 23 stemmer imot. 1 blank stemme. Alminnelig flertall

7. Endring av vedtekter

Det stemmes over styrets forslag som et helhetlig endringsforslag først. Dersom det faller stemmes hver vedtektsendring om separat.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslagene til vedtektsendringer vedtas.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Etter kommentarer fra salen meddeler møteleder at vedtektene stemmes over sak for sak, i sak 8 og sak 9 istedenfor den helhetlige vedtektsendringen i sak 7. Det ble ikke stemt over sak 7. Ingen protester fra forsamlingen.

8. Vedtektsendring: Vedlikeholdsplikt for utsiden av ytterdører overføres til seksjonseier

Vedtektene sier i dag at sameiet har vedlikeholdsplikt for utsiden av ytterdører og at seksjonseier har vedlikeholdsplikt for innsiden. Sameiet har overholdt denne plikten ved å bestille service på ytterdører, men styret anser service på enkelte leilighetsdører som en kostnad som bør være en særkostnad.

Dersom vedtektsendringen godkjennes vil sameiets avtale med Asker Lås endres slik at det blir opp til seksjonseier å bestille og betale for service på egen leilighetsdør ved felles bestilling.

Dette medfører endringer av:

- 5-1 i kulepunkt 2 bokstav i)
- Det tilføres et kulepunkt j) i 5-1 som spesifiserer at hele ytterdøren er seksjonseiers vedlikeholdsplikt
- Siste setning i 5-2 kulepunkt (2) endres slik at utsiden av ytterdører ikke er omfattet i sameiets vedlikeholdsplikt.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektsendringen vedtas. Saken faller dersom sak 7 godkjennes.

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringene som følger av saksbeskrivelsen godkjennes. (To tredjedels flertall)

✓ Vedtatt. 4 stemmer imot. Ingen blanke stemmer. Saken ble vedtatt med to tredjedels flertall.

9. Vedtektsendring: Sameiets verneting

Det tilføres under 15-4 at i saker der det egner seg så benytter man seg av forliksrådet ved eventuelle tvister.

Slik ser endringen ut:

15-4 Sameiets verneting

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler, eller forliksrådet hvor dette er aktuelt. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette instans.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektsendringen vedtas. Saken faller dersom sak 7 godkjennes.

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringen som følger av saksbeskrivelsen godkjennes. (To tredjedels flertall)

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

10. Endring av Husordensreglene: Økning av felleskostnader for vedlikehold av hageanlegg

Styret anslår et årlig beløp for nødvendig vedlikeholdsarbeid som vårt hageanlegg krever. Dette innebærer bl.a.:

- Raking av plen
- Gjødsling
- Luking av bedd
- Barking
- Feiing
- Grusing
- Vanning
- Klipping av hekk
- Annet nødvendig sesongarbeid

Styret vil tillegge kostnaden for dette til felleskostnadene. Kostnaden vil synliggjøres som en egen post kalt "Vedlikehold av hageanlegg". Hver seksjon som deltar i dugnadsarbeidet i løpet av året vil få tilbakebetalt det innbetalte beløpet for denne posten, ved utgangen av kalenderåret.

Styret har i utgangspunktet kompetanse til å gjøre dette gjennom et styrevedtak, men ønsker at årsmøtet tar stilling til saken.

Bakgrunnen for dette forslaget er at vedlikehold av hageanlegget er tid- og ressurskrevende. Sameiet er avhengig av sameiernes innsats for å holde kostnadene nede. Det vil medføre en betydelig kostnad å kjøpe

tjenester for å gjøre dette arbeidet, og denne kostnaden kan reduseres gjennom sameiernes bidrag. Det bemerkes at alle kostnader som inndrives gjennom denne posten, utelukkende vil gå til hageanlegget og vedlikehold av dette.

Dersom årsmøtet vedtar forslaget vil det tilføres sameiets Husordensregler som nytt siste avsnitt under punkt 5. Fellesområder og underoverskrift Utendørs:

"Styret anslår et årlig beløp for kostnader knyttet til nødvendig vedlikeholdsarbeid for sameiets hageanlegg. Kostnaden føres som en egen post i felleskostnadene og fordeles etter sameiebrøken. Innbetalt beløp tilbakebetales ved slutten av kalenderåret, dersom seksjonen har deltatt i dugnadsarbeidet i løpet av året."

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak:

Det tilføres et nytt avsnitt i Husordensregler under punkt 5. Fellesområder og underoverskrift Utendørs:
"Styret anslår et årlig beløp for kostnader knyttet til nødvendig vedlikeholdsarbeid for sameiets hageanlegg. Kostnaden føres som en egen post i felleskostnadene og fordeles etter sameiebrøken. Innbetalt beløp tilbakebetales ved slutten av kalenderåret, dersom seksjonen har deltatt i dugnadsarbeidet i løpet av året."

✓ Vedtatt. med 25 stemmer imot. Ingen blanke stemmer. Alminnelig flertall

11. Valg av medlemmer til styret

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.

Innstilling

Medlemmer av valgkomitéen

- Leder: Beate Wolff
- Medlemmer: Judy Warset og Håvard Presttun

Valgkomitéens innstilling

Valgkomitéen har i perioden siden forrige årsmøte arbeidet med det formålet å kunne rekruttere nye styremedlemmer våren 2025.

Valgkomitéen har hatt en grundig prosess med å vurdere styret, dets sammensetning og dets samlede kompetanse. Valgkomitéen har i arbeidet med å finne nye styremedlemmer lagt vekt på kompetanse, bakgrunn, kapasitet, og kjønnsmessig representasjon. Valgkomitéen har gjennomført samtaler med alle medlemmene av det nåværende styret og aktuelle kandidater.

Resultatet av prosessen er at valgkomitéen har identifisert tre sterke kandidater med profiler som tilfredsstillende kriteriene som valgkomitéen satte for sitt søk. Valgkomitéen innstiller enstemmig på denne bakgrunn; Harald Nergård, Jorunn Kolmos og Håkon Wirak som nye styremedlemmer våren 2025. Harald Nergård og Jorunn Kolmos innstilles i en periode frem til 2027, mens Håkon Wirak innstilles i en periode frem til 2026. Videre innstilles Joachim Singstad og Håvard Presttun som varamedlemmer frem til 2026.

Den nye styresammensetningen, uten varamedlemmene, vil da bestå av:

1. Malene V. Jenssen (styreleder frem til 2026)
2. Alexander R. Sagen (styremedlem frem til 2026)
3. Jorunn Kolmos (innstilles som styremedlem frem til 2027)
4. Harald Nergård (innstilles som styremedlem frem til 2027)
5. Håkon Wirak (innstilles som styremedlem frem til 2026)

Valgkomitéen ønsker å bemerke at alle leilighetstyper vil være representert i styret som innstilles, men det vil være et flertall av representanter fra de mindre leilighetene. Utover dette ønsker valgkomitéen å understreke at de innstilte kandidatene har betydelig erfaring med økonomisk styring, budsjettering, organisering og styrearbeid, noe som vil bidra til å styrke den formelle kompetansen i styret.

Det er valgkomitéens samlede oppfatning at de foreslåtte kandidatene har kapasitet, ønske og vilje til å drive driften av sameiet fremover. Nærmere informasjon om kandidatene ligger vedlagt.

Styremedlem (til 2027) (2 år)

Følgende ble valgt:

Kim Richard Henden Klem
Hans Kristian Torseth

Det ble gjennomført skriftlig avstemming.

Kim Richard Handen Klem og Hans Kristian Torseth stilte til valg under møtet.

Følgende stilte til valg:

Kim Richard Henden Klem
Jorunn Marie Kolmos
Harald Nergård

Hans Kristian Torseth

Styremedlem (til 2026) (1 år)

Følgende ble valgt:

Harald Nergård.

Valgt v/ akklamasjon

Håkon Wirak trakk seg fra valget under møtet.

Følgende stilte til valg:

Harald Nergård.

Håkon Wirak

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Joachim Singstad

Valgt v/ akklamasjon

Håvard Presttun trakk sitt kandidatur under møtet

Følgende stilte til valg:

Håvard Presttun

Joachim Singstad

12. Valg av medlemmer til valgkomitéen

Valgkomitéen innstiller på kandidater til styret ved årsmøtet. De som blir valgt konstituerer seg selv på eget møte. Kandidatene meldte seg selv under møtet.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tina Moer

Alina Zainullina

Aase Beate Wolff

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Tina Moer

Alina Zainullina

Aase Beate Wolff



Møtet ble hevet kl.: 20:20. Protokollen signeres av

Møteleder: Malene Valkvæ Jenssen /s/

Protokollvitne 1: Joachim Singstad /s/

Protokollvitne 2: Jan Gustavsen /s/

Ved valgene på generalforsamling har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Malene Valkvæ Jenssen	2024 – 2026
Styremedlem	Alexander René Sagen	2024 – 2026
Styremedlem	Kim Richard Henden Klem	2025 – 2027
Styremedlem	Hans Kristian Torseth	2025 – 2027
Styremedlem	Harald Nergård	2025 – 2026
Varamedlem	Joachim Singstad	2025 – 2026





Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2926

NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

26. februar 2026 kl. 19:00, Vestre Billingstad Naturbarnehage, Bergerveien, 1396 BILLINGSTAD.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Møtet er i gymsalen. Inngang er i andre etasje. Husk å ta av sko.

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. Bakgrunn for ekstraordinært årsmøte
6. Økonomi, felleskostnader og budsjett for 2026
7. Reklamasjoner og bygningsmessige forhold
8. Juridisk bistand, foreldelse og renter
9. Styrets informasjons- og innsynspraksis
10. Rolleavklaring: styret, forretningsfører og eksterne rådgivere
11. Videre oppfølging og vedtak

Med vennlig hilsen,

Styret i NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Egeland 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 Eirik Egeland 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

Bakgrunn for ekstraordinært årsmøte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kravet om ekstraordinært årsmøte skyldes en opplevelse av manglende innsyn, kommunikasjon og tillit til styrets håndtering av viktige saker med store økonomiske konsekvenser for sameiet.

Hovedpunktene er:

- **Økonomi:** Det siste året har det vært oppdaget feilberegning av felleskostnader og dobbeltfakturerings. Det er bedt om innsyn i grunnlaget for driftskostnader og budsjett for 2026.
- **Reklamasjoner og setningsskader:** Det er et ønske om mer informasjon knyttet til hva som er meldt til utbygger, hva som er akseptert, hvordan skadene skal utbedres, og orientering rundt innhenting av profesjonell bistand. Det er etterlyst dokumentasjon og bedre oppfølging.
- **Informasjon og kommunikasjon:** Styret beskyldes for å svare sent eller mangelfullt på henvendelser, begrenser kommentarer på informasjon i Vibbo, og har ikke sørget for tilstrekkelig åpenhet eller strukturert dialog i en krevende situasjon for sameiet.

Lars Christian Bjørge presenterer bakgrunnen for kravet om ekstraordinært årsmøte som også er forklart i vedlegg 1 på side 15 i innkallingen.

Forslag til vedtak

Styret har orientert om saken.

Vedlegg

1. Bakgrunn for krav om ekstraordinært årsmøte - Neselva Hageby 1.pdf

Økonomi, felleskostnader og budsjett for 2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Midlertidig / foreløpig regnskapsoversikt for 2025 (ikke revidert) er vedlagt i det første vedlegget til saken på side 18 og 19 i innkallingen.

Styret har i vedlegg 2 på side 2 (side 21 i innkallingen) laget en redegjørelse og oversikt over besvarelser for:

1. Beregningsgrunnlag for felleskostnader
2. Inntektsanalyse og inntektsbudsjett
3. Forklaring på variasjoner i driftsresultat og årsresultat
4. Avvik mellom budsjett og faktisk forbruk
5. Gjennomgang av utvikling i felleskostnader
6. Beregningsgrunnlag for felleskostnader
Fremleggelse og gjennomgang av budsjett for 2026 som forklarer driftskostnader og andre budsjetterte
7. kostnadsposter.
8. Gjennomgang av prinsipper for budsjettprosess og beregning av felleskostnader

--

"Avklaring av eventuelle avvik fra sameiets vedtekter"

Styret mener det ikke foreligger noe avvik i den praksis sameiet har, og gjeldende lover og regler, samt vedtekter. Styret viser til den utredning som noen av sameierne har innhentet. Der er dette vurdert og det fremgår:

"Sameiets vedtekter legger ingen føringer for hvem som skal godta budsjettet. Vedtektene kan derfor ikke tolkes slik at budsjettet skal fremlegges for eller vedtas av årsmøtet.

I henhold til eierseksjonsloven § 44 skal årsmøtet behandle saker som er angitt i møteinnkallingen, men de skal også behandle styrets eventuelle årsberetning, behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, samt velge styremedlemmer. Heller ikke loven kan forstås slik at budsjettet skal fremlegges for eller vedtas av årsmøtet.

Eierseksjonsloven angir ikke eksplisitt hvem som har ansvaret for å utarbeide eller godkjenne budsjettet. Likevel følger det av § 57 at styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Det må derfor anses som en naturlig del av styrets oppgaver å utarbeide budsjettet, ettersom dette er et nødvendig styringsverktøy for å sikre forsvarlig økonomisk drift av sameiet. Dette innebærer blant annet å planlegge fremtidige utgifter og fastsette nivået på felleskostnadene.

Det er imidlertid viktig å merke seg at styrets kompetanse ikke er ubegrenset. I henhold til sameiets vedtekter § 6-2 kreves det årsmøtevedtak for å vedta endringer i akontobetalingene, dersom disse skal økes utover ordinære felleskostnader eller benyttes til nye formål. I slike tilfeller er det ikke tilstrekkelig at styret vedtar budsjettet alene – endringer som medfører vesentlige økonomiske konsekvenser for seksjonseierne må godkjennes av årsmøtet. Dette utgjør en viktig begrensning i styrets myndighet i budsjettprosessen."

Styret har slik vi forstår det kompetanse til å vedta budsjettet. Hverken lov eller vedtekter kan tolkes slik at årsmøtet må vedta budsjettet. Det er i de tilfeller at styret øker felleskostnadene betydelig, over en viss prosent, at det kreves at det behandles på årsmøtet, eller dersom det feks skal benyttes til nye formål. Vedlikeholdsfond

er eksempel på et formål som vil kreve vedtak fra årsmøtet. De budsjetter som hittil er vedtatt i vårt sameie, mener styret at ikke er av den typen som årsmøtet må godkjenne, og derfor at styret har hatt nødvendig kompetanse. Følgelig at det ikke strider med vedtektene.

Forslag til vedtak

Styret har orientert om saken.

Vedlegg

2. Cantor 2926 2025 12 (3).pdf
3. Økonomisk utredning.pdf

Sak 7

Reklamasjoner og bygningsmessige forhold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Reklamasjon – tak bygg A og G

"Styret har bekreftet at det er reklamert på tak på bygg A og G grunnet vannansamlinger, basert på bekymringsmelding fra vaktmester om mangelfullt fall til sluk."

Som vist i reklamasjonssak A1469 (se vedlegg på side 52), tenker vaktmester at fall mot sluk ikke er helt riktig i det øyeblikket han inspiserer taket. Det ble kommentert i rapport for uke 23 i 2024.

Som følge av dette sender styret inn en reklamasjon, for å melde fra til Alento Ettermarked om eventuell feil/mangel innen reklamasjonsfristen. Vi mottar forklaring tilbake at det ikke er grunn til bekymring for skade på tak og velger å lukke saken inntil vi kan påvise at vann samler seg over tid.

Det er enda ikke observert ansamling av vann på tak over tid, altså er det sannsynligvis kun noe ansamling av vann kort tid etter nedbør. Dette er ikke uvanlig.

I senere tid har styret sett nærmere på produkter og utførelse av takene våre, som har gjort oss enda mer trygge på at takene er konstruert på en tilfredsstillende måte. Utredning om dette finnes i vedlegg på side 56 og gir en gjennomgang av tak iht krav.

—

"Det ønsker en redegjørelse som begrunner styrets aksept for utbyggers avvisning av reklamasjonen med begrunnelse for beslutningen og om faglig bistand er innhentet i vurderingen"

Styret har ikke akseptert at reklamasjon vedrørende tak avvises. Som redegjort for foreligger en åpen sak hvor det er anledning til å melde inn dersom man på nytt observerer unaturlige ansamlinger etter nedbør. Takene besiktiges kontinuerlig av drone og av vaktmester.

Som også redegjort for vurderes at takene er utarbeidet i tråd med TEK17 og videre at takene våre ikke påvirkes av vann, jf. FDV dokumentene.

Når det da ikke eksisterer en ikke-utbedret skade eller aktiv skade, så er det ikke noe å gå videre med per nå.

Hva gjelder vurdering knyttet til innhenting av faglig bistand/vurdering så er det slik at styret skal forvalte og drifte sameie innenfor gitte rammer. Styret kan ikke bekoste utredninger eller vurderinger av en ikke-eksisterende skade, og spesielt ikke når det ikke er noen konkrete holdepunkter for at det vil forekomme skade, og når man har en åpen adgang til å reklamere på vannansamlinger.

Det er naturlig for styre å besiktige takene igjen når snøen nå smelter ned, for da å se etter ansamlinger, og vil følge opp dette dersom aktuelt.

Dokumentasjon:

- Aktuelle protokoller hvor saker omkring tak er behandlet er to styremøter hhv. 21. mars og 24. april i 2024 (side 60-61), hvor styret besluttet innkjøp av drone med tilhørende forsikring, for å kunne besiktige tak og gjennomføre kontroller på en enkel og effektiv måte. Vurderinger knyttet til takets utforming og aktuelle produkter, er sammenfattet i eget dokument og ikke inntatt i en styreprotokoll.
- Utbyggers skriftlige svar/avvisning av reklamasjonen - se vedlagte reklamasjoner, sak A1906 og A1469 (side 50 og 52) som viser dialog med Alento Ettermarked angående saker på taket, samt vedlegg om reklamasjoner på tak, som lister opp de reklamasjoner på tak som styret er kjent med. Utover dette har ikke styret noe skriftlig dokumentasjon tilgjengelig å vise til.
- Eventuell dokumentasjon på ekstern faglig vurdering av fall, avrenning og samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK 17)
(Det er ikke innhentet ekstern faglig vurdering da dette per nå ikke anses nødvendig eller rimelig.)

--

Reklamasjon – setningsskader

a) Sluttbefaring med utbygger (vår/sommer 2025)

"Hva utbygger har akseptert og eventuelt avslått av reklamasjoner knyttet til setningsskader"

En utredning om setningsskader i området vårt, samt liste over aksepterte, pågående og avviste reklamasjoner finnes i vedlegg "Oppdatering ang. setningsskader" på side 54.

Videre finnes all skriftlig dialog med Alento Ettermarked angående setningsskader i vedlegg av sak A2599 (side 40) om oppfølging av setningsskader.

Dokumentasjon:

"Skriftlig protokoll fra sluttbefaring med utbygger"

Referat fra og mer informasjon om befaringer vi har hatt med Alento Ettermarked finnes i vedlegg med oppdatering ang. setningsskader, som tidligere henvist til i saken.

Bemerk at styret ikke har hatt noe "sluttbefaring" da dette ikke normalt praktiseres ifbm reklamasjonssaker og ettersom sakene ikke er avsluttet.

b) Utbedringer høsten 2025

"Redegjørelse for styrets aksept av utbedringer høsten 2025 knyttet til setningsskader, som ikke er tilfredsstillende, eller samsvarer med byggt teknisk forskrift"

Styret har ikke akseptert resultatet av de utbedringer som er gjort høsten 2025. Alento har ønsket å utbedre enkelte av skadene, og de har rett til å forsøke en retting. Vi har ikke akseptert det resultat vi nå står igjen med. Reklamasjonsfristen på disse består. Vurderinger videre er en del av setningsskade-prosjektet.

Dokumentasjon:

- Det finnes ingen saker om setningsskader i styreprotokoller før februar 2024.
- Aktuelle saker fra og med februar 2024 følger vedlagt 19.02.24, 08.07.24, 01.04.25, 19.08.25, 14.10.25 (side 66-72)

c) Videre utbedringsplan

"Fremleggelse av dokumentasjon på hvordan utbygger har skissert endelig utbedring av setningsskader. Og når utbedringene er planlagt utført."

Viser til vedlagt oppdatering om setningsskader.

Dokumentasjon:

- *Skriftlig korrespondanse mellom styret og utbygger som omhandler sakene*

Viser til vedlagt reklamasjonssak A2599 (side 40) om oppfølging av setningsskader. All skriftlig korrespondanse er holdt inne i denne saken for å ha alt tilgjengelig ett sted.

d) Håndtering før utløp av reklamasjonsfrist

"Redegjørelse for hvordan styret har behandlet og vurdert setningsskader før reklamasjonsfristen."

Setningsskader er omfattende behandlet og fulgt opp av styret før reklamasjonsfristen utløp. Vi har en rekke reklamasjoner inne, og vi har en åpen sak på området. Utbedringer som ikke tilfredsstillt krav følges opp videre i setningsskade-prosjektet. Saker hvor det er reklamert og det er gjort utbedringer, har nye reklamasjonsfrister slik at fem års fristen ikke uten videre kommer til anvendelse.

--

"Vurderinger styret har gjort knyttet til at ekstern faglig og juridisk bistand ikke ble innhentet relatert til kjente setningsskader innenfor reklamasjonsfristen."

Ekstern faglig og juridisk bistand er innhentet rettidig. Vi har reklamasjonsfrister i behold på en rekke saker hvor det er gjort utbedringer, og hvor det er åpne saker. Det er vurdert at området måtte få «sette seg» før man investerte større summer i å utrede, ettersom det ble vurdert viktig å ha et mest mulig riktig vurderingsgrunnlag for en ekstern vurdering.

Dokumentasjon:

- Utskrift fra relevante styreprotokoller som omhandler setningsskader fra perioden februar 2024 til oktober 2025

Følger vedlagt innkalling

e) Status ekstern fagkompetanse

"Oppdatering fra innleid geotekniker (engasjert september 2025)"

Oppdrag er inngått og området er befart. Se oppdragsbekreftelse på side 63.

Vi arbeider med å innhente all underlags-dokumentasjon som geotekniker trenger. Dette er en rekke dokumenter fra blant annet utbygger. Videre vurderes det om det skal gjøres en drone-scan eller om det er tilstrekkelig med As-built tegninger. Dette vil geotekniker vurdere for oss. Vi innhenter samtidig tilbud på drone-scan for å kunne ha dette som back-up dersom As-built tegningene ikke er tilstrekkelig.

--

"Begrunnelse for at anbefalt fotografering/dokumentasjon av området fortsatt ikke er gjennomført"

Drone-scan er ikke foretatt fordi dette er en stor kostnad, og man vil først få vurdert om as-built tegninger er tilstrekkelig. Geotekniker trenger enten den ene eller den andre, og har gitt uttrykk for at dersom as-built tegningene er gode, er det ikke nødvendig med drone-scan. Derfor er ikke denne foretatt enda. Vi må hele tiden gjøre vurderinger av hvilket arbeid som er rimelig og nødvendig, sett opp mot sameiets interesser og økonomi.

Forslag til vedtak

Styret har orientert om saken

Vedlegg

4. 260211 Reklamasjoner på tak.pdf
5. 260211 A2599 Oppfølging setningsskader.pdf
6. 260211 A1906 Takpapp løsnet hus C.pdf
7. 260211 A1469 Vannansamling på taket til bygg G.pdf
8. 260212 Oppdatering ang. setningsskader.pdf
9. 260213 Gjennomgang av tak iht krav.pdf
10. Aktuelle styreprotokoller reklamasjoner.pdf

Sak 8

Juridisk bistand, foreldelse og renter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

"Redegjørelse for styrets praksis knyttet til bruk av foreldelsesloven og renter"

Styret har gjort følgende vurdering av foreldelse og renter i sak om feilfordelte felleskostnader:

Utgangspunktet er at den alminnelige foreldelsesfristen er 3 år, jf. foreldelsesloven § 2. Foreldelsesfristen regnes fra den dagen da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse, jf. lovens § 3. Det gjelder tilleggsfrister ved uvitenhet. Dette følger av lovens § 10. I første ledd fremgår det at dersom fordringshaver ikke har gjort fordringen gjeldene, fordi han manglet nødvendig kunnskap om fordringen eller skyldneren, inntreer foreldelse tidligst ett år etter den dag da fordringshaver fikk, eller burde ha skaffet seg slik kunnskap.

Fordi det følger uttrykkelig av vedtektene at bodseksjonene skal bære sine utgifter som særkostnad må man legge til grunn at samtlige seksjoner har hatt, eller burde ha hatt kunnskap om kravet. Dette gjelder likeledes for boligsameiets krav ovenfor bodseksjonene. Derfor er det styrets oppfatning at dette kravet er foreldet etter regelen om alminnelig foreldelsesfrist, nemlig 3 år fra dette kom boligsameiet til kjennskap, som var i juni 2025. Denne delen av feilfordelingen er derfor bare tilbakeregnet 3 år fra juni 2025.

Når det gjelder feilfordelingen knyttet til garasjesameiet er styret av den oppfatning at dette ikke har vært informasjon som fordringshaver har hatt, eller burde ha hatt, på samme måte. Styret mener derfor at denne delen av feilfordelingen ikke er foreldet, jf. foreldelsesloven § 10, fordi det i slike tilfeller gjelder regler om at fordringen foreldes tidligst ett år etter at fordringshaver har fått nødvendig kunnskap, som var i juni 2025. Denne delen av beløpet er derfor tilbakeregnet fullt ut.

Når det gjelder renter er styret under den oppfattelse at det ikke påløper renter på for mye innbetalte felleskostnader. Dette har også forretningsfører understøttet. Bakgrunnen for oppfatningen baserer seg på gjeldende lovverk og vedtekter, samt praksis i sameiet. Som veiledning for dette har styret sett hen til at dersom en seksjon ikke innbetaler felleskostnadene i tide påløper det ikke renter på kravet. Dette sammenholdende med at vedtektene våre ikke regulerer renter på felleskostnader tilsier at det ikke påløper renter på for mye innbetalte felleskostnader.

På bakgrunn av innvendingene har styret besluttet å hente en "second opinion" gjennom OBOS-advokatene for å avklare spørsmål knyttet til foreldelse, og om det påfaller renter på krav om for mye innbetalte felleskostnader. Denne foreligger ikke endelig. Den er purret opp senest 17.02.26 og vi håper at den vil foreligge før ekstraordinært møte. Gjør den ikke det vil det orienteres om den straks den endelig foreligger.

--

"Grunnlaget for den valgte praksisen, herunder juridiske vurderinger"

Ovennevnte er bakgrunnen for at styret har valgt å tilbakeregne kravene for boder og garasjeplasser ulikt, og for at det ikke er utregnet renter på beløpene.

Hva gjelder juridiske vurderinger har styret i forkant av "praksisen" innhentet råd fra kontakter i det juridiske miljøet. Dette er jo en av fordelene ved å ha en jurist i styret, nettopp at det er besparende for sameiet hva gjelder de juridiske utfordringer styret møter på. Det foreligger ikke noe skriftlig knyttet til disse vurderingene. De er foretatt av styreleder, og andre jurister som styret har vært i kontakt med for å få andre synspunkter. Styret trenger ikke innhente juridiske vurderinger av alle "praktiseringer" styret foretar seg, når styret mener å ha kommet til riktig vurdering. Det var først når det bli gitt innsigelser til beløpene at styret så behov for da å innhente en ny vurdering på oppdrag fra sameiet. Da påløper det naturlig nok kostnader ifm. dette.

"Avklaring av om praksisen innebærer avvik fra sameiets vedtekter og/eller norsk lov."

Styret har redegjort for at det er styrets vurdering at praksisen er i tråd med norsk lov, og finner ikke holdepunkter for at vedtektene kan tolkes i noen annen retning.

"Redegjørelse for hvorfor styret mener dette er en så viktig sak, som krever avvik fra normale prinsipper i foreldelsesloven."

Styret mener ikke at det er noe avvik fra foreldelsesloven, og dette er grundig redegjort for.

"Redegjørelse for bruk av ekstern advokat knyttet til tvistesaken som er berammet i tingretten 20 og 21. januar d.å, på tross av at styreleder tidligere har informert sameiet at saken ikke skulle belaste sameiet økonomisk, da styreleder er selvprosederende."

Styret går ikke inn på beslutninger som er gjort i tilknytning den sivile saken, før denne er rettskraftig avgjort. Det foreligger en begrensning i sameiernes innsynsrett i dokumenter som det er knyttet innsyns-begrensninger til. Motpartens dokumenter, vurderinger, bruk av ekstern bistand, m.fl., i en pågående rettstvist, er åpenbart beskyttet mot en innsynsrett som sameier. Dette finnes det støtte for i rettspraksis og styret står ved den beslutningen.

Dokumentasjon:

- *Fremleggelse av kostnader knyttet til juridisk bistand brukt for å underbygge valgt praksis*

Endelig faktura fra OBOS-advokat foreligger ikke. Det er ikke brukt midler utover dette.

- *Fremleggelse av kostnader knyttet til ekstern advokat engasjert i pågående tvistesak i tingretten (20.–21. januar 2026)*

Fremlegges ikke, jf. ovenfor.

Forslag til vedtak

Styret har orientert om saken

Sak 9

Styrets informasjons- og innsynspraksis

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

"Gjennomgang av hvilke dokumenter sameiere har krav på innsyn i"

Eierseksjonsloven har ingen eksplisitte bestemmelser som gir seksjonseiere en generell rett til innsyn i sameiets bilag, regnskap eller styreprotokoller. Likevel kan eiere kreve innsyn i dokumenter som er nødvendige for å kontrollere driften, basert på ulovfestede prinsipper og styrets dokumentasjonsplikt.

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon forsvarlig.

Styreprotokollen er i hovedsak et internt dokument, og eiere har ikke automatisk rett til innsyn i denne, spesielt hvis den inneholder sensitive personopplysninger.

Generelt skal terskel for innsyn være lav ved spørsmål om vedlikehold, felleskostnader og fellesarealer.

Styret velges av årsmøtet og svarer til årsmøtet. Fra ett årsmøte og frem til det neste skal styre sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Som eier kan du kreve å få se dokumenter som gjelder økonomi og driften av fellesarealer, men styret kan nekte innsyn i sensitive, personlige saker eller interne diskusjoner.

Det er i utgangspunktet årsmøtet som beslutter innsyn. Dersom det ønskes innsyn i relevante dokumenter knyttet til drift, vedlikehold, felleskostnader og fellesarealer, kan dette løftes som sak til årsmøtet.

Styret skal drifte sameiet, og har informasjonsplikt overfor sameierne. Denne kan ivaretas gjennom publiseringer på Vibbo, orienteringer gjennom direkte kommunikasjon, eller gjennom beboermøter og årsmøter.

Styrearbeidet baserer seg i all hovedsak på frivillig innsats. Honoraret kompenserer ikke på langt nær den innsats som nedlegges. Styret har tillit fra årsmøtet til å drifte sameiet, og skal bruke sin arbeidstid på dette.

Styret har opplevd en enorm belastning ved henvendelser fra et lite utvalg seksjonseiere, som etterhvert har fått konsekvenser for det øvrige styrearbeidet. Det har til tider opptatt store deler av oppsatt tid på styremøter, slik at andre saker har måttet utsettes.

Når styret mottar så mange, lange henvendelser, fra et lite utvalg, og dette går på bekostning av det kravet som foreligger til styrets forsvarlige ivaretagelse av styrearbeidet, er styret nødt til å begrense denne typen kontakt.

Utgangspunktet er at årsmøtet kan fremme saker de ønsker orientert om. Et godt eksempel er spørsmål knyttet til driftskostnader og felleskostnader, som er en del av den årlige redegjørelsen på årsmøtene. Da er det viktig at sameierne fremmer spørsmål innenfor fristene, slik at dette kan behandles på årsmøtet. Og ikke at dette tas i lange eposter løpende gjennom året.

Styrets kapasitet skal fordeles slik at samtlige oppgaver ivaretas. Dette umuliggjøres når styret belastes slik det har vært belastet de siste to årene, med en klar opptrapping siste år.

Videre er det gjennomført 2 beboermøter hvor økonomi, reklamasjoner og setningsskader har vært tema. Styret finner det mildt sagt frustrerende at aktuelle temaer ikke er adressert der. At spørsmålsstiller ikke har møtt på beboermøtet, og at styret må gjøre et dobbelt-arbeid som en konsekvens.

--

"Hvordan styret praktiserer innsyn og informasjon utenom årsmøte"

Styret forsøker å besvare innkomne henvendelser, men det omfanget som er i vårt sameie er på ingen måte normalt.

Vårt sameie er beryktet i OBOS som et krevende sameie, blant annet på grunn av de mange henvendelser styret må håndtere, og som forretningsfører fra tid til annen må involveres i.

Styret har ikke kapasitet til å drifte sameiet på en måte som et har vært forventet den siste tiden. Flere styremedlemmer fratrer på grunn av den høye belastningen. Dette er hverken bærekraftig eller rimelig, og slettes ikke nødvendig.

Styret skal forvalte sameiet. Årsmøtet skal føre en slags kontroll for at arbeidet er utført i tråd med lover, vedtekter og beslutninger. Styret skal informere om det arbeidet styret gjør gjennom årsberetningen og ellers når det er nødvendig for å ivareta informasjonsplikten. Dette har styret gjort mer enn tilstrekkelig.

Styret vil foreslå at sameierne forholder seg til at årsmøtene er hoved-senter for innsynsforespørsler, utover det som orienteres løpende og gjennom beboer-møter. Videre at sameierne fremmer relevante temaer og spørsmål til de aktuelle beboermøtene hvor temaene behandles.

Utenom dette, og i normale former, vil styret forsøke å besvare henvendelser fortløpende. Det kan opplyses at styret svarer ut en hel del henvendelser løpende. Men de henvendelsene som ikke er besvart "tidsnok" eller "tilstrekkelig kvalitativt", er henvendelser som er omfattende, langtekkelige, bærer preg av en mistillit som årsmøtet ikke har, og fremsetter krav som skal via årsmøtet. Disse har måttet begrenses.

--

"Drøfting av forbedrede rutiner for åpenhet og informasjon"

Styret tar i mot konkrete forslag og korte innspill.

Forslag til vedtak

Styret har orientert om saken

Sak 10

Rolleavklaring: styret, forretningsfører og eksterne rådgivere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

"Forretningsfører (OBOS): rolle, ansvar og vurderinger"

Eierseksjonsloven § 61:

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet

Dette er altså løpende opp til styret, med mindre vedtektene sier noe annet. I vårt sameie sier ikke vedtektene noe annet og det ligger følgelig til styrets kompetanse.

--

"Bruk av advokat og tekniske rådgivere"

Styret har kompetanse til, og skal, innhente de vurderinger styret finner nødvendig og rimelig, innenfor det mandat styret har og for å kunne forsvarlig ivareta sameiet, sameiernes interesser, og ellers forvalte og drifte sameiet og dets økonomi. En begrensning i styrets adgang til å innhente nødvendige vurderinger eller ekstern faglig kompetanse vil kunne i konflikt med lover og regler, regler om styreansvaret, m.fl., og det kan derfor ikke uten videre pålegges begrensninger i denne adgangen. Dessuten styres styrets kompetanse av preseptorisk lovgivning, og det er ikke uten videre adgang til å begrense denne kompetansen.

--

"Avklaring av forventninger til kvalitet, responstid og dokumentasjon på henvendelser til styret fra sameiere."

Styret kan ta i mot seksjonseiernes innspill og ønsker, men det kan ikke uten videre pålegges styret å opprettholde slike ønsker eller forventninger.

Forslag til vedtak

Styret har orientert om saken

Sak 11

Videre oppfølging og vedtak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

"Eventuelle vedtak om videre utredninger og oppfølging"

Det kan ikke fattes vedtak i saker som ikke fremkommer av innkallingen, eller som krever 2/3 flertall, med mindre alle seksjonseierne er tilstede på det ekstraordinære årsmøtet.

--

"Eventuelle føringer eller pålegg til styret"

Det kan ikke legges føringer eller gis pålegg til styret i strid med lov eller vedtekter. Videre kan det ikke gis slike dersom det kreves endring i vedtekter, når ikke dette er fremmet som en sak til årsmøtet. Styret tar i mot innspill.

--

"Avklaring av videre rapportering til sameierne og en tidslinje på dette"

Styret kan ikke pålegges noe frist eller krav uten videre, men det vil lages rom for innspill til dette punkt.

Forslag til vedtak

Styret har orientert om saken

Bakgrunn for krav om ekstraordinært årsmøte – Neselva Hageby 1

Bakgrunnen for kravet om ekstraordinært årsmøte, er i hovedsak knyttet til at styret har informert om at de ikke ønsker å besvare spørsmål som et betydelig antall sameiere står bak, men at de kun svarer til årsmøtet.

Sakene det stilles spørsmål til, har en svært stor alvorlighetsgrad, og vil kunne påvirke sameiets økonomi vesentlig. Forholdene burde, på tross av styrets fremstilling, være enkle å imøtekomme. Man stiller derfor spørsmål til hvorfor styret åpenbart ikke vil gi innsyn i hvordan styret har behandlet og håndtert dette.

Oppsummert er forholdene knyttet til:

Økonomi:

Det ble av enkelte sameiere, ikke styret, avdekket manglende kontroll og nødvendig kunnskap relatert til hvordan felleskostnader skal beregnes, hvilke krav vedtektene stiller til budsjettbehandling, samt fordeling av sær/felleskostnader.

Det ble i tillegg avdekket at styret har vært ansvarlig for at sameierne har vært dobbeltfakturert for kostnader som også var belastet som særkostnader.

Dette skaper naturligvis usikkerhet om styret har den nødvendige forståelsen på området, og vi har derfor bedt om innsyn i hvilke poster som danner grunnlag for driftskostnadene som igjen kreves inn gjennom felleskostnadene. Dette er et dokument styret nødvendigvis besitter relatert til budsjettprosessen, og det er uforståelig at dette ikke kan deles med sameierne på forespørsel.

Grunnet historien og alvorlighetsgraden relatert til økonomi, er det nødvendig at denne oversikten fremlegges før et ordinært årsmøte til våren, slik at man kan sikre en felles forståelse for kostnadene.

I tillegg har vi bedt om at budsjettforslaget styret har utarbeidet for 2026 fremlegges.

Reklamasjoner og setningsskader:

Sameiet har hatt, og har fortsatt, store utfordringer knyttet til reklamasjoner og setningsskader. Dette har vært kjent for sittende styre siden de overtok ansvaret i januar 2024.

Dagens styre har både muntlig og skriftlig informert sameiet om at de har «full kontroll», men mye tyder på at dette ikke medfører riktighet.

Et eksempel på dette er at styret åpenbart har vært kjent med utbedringer bl.a. ved inngangspartier som det kunne fremstå at de i utgangspunktet hadde akseptert som en varig løsning. Dette på tross av at dette på ingen måte er ihht byggteknisk krav, eller løser problemet med setningsskadene.

Styret har valgt å ikke informere om status på reklamasjoner og setningsskader på årsmøtene de har vært ansvarlige for. Det har blitt informert overfladisk om forholdene på beboermøte 3. april 2024 samt på beboermøte 2. september 2025. Det ble imidlertid ikke på noen av møtene informert konkret hva styret har jobbet med mot utbygger knyttet til setningsskader.

Etter påtrykk fra enkelte sameiere, la omsider styret i november ut informasjon og status på reklamasjoner og setningsskader på Vibbo.

Knyttet til setningsskader ble det her bekreftet at samtlige setningsskader var meldt inn og godkjent av utbygger, men uten at disse ble ytterligere spesifisert. Det ble også informert om at styret nå hadde engasjert en geotekniker, noe som styret hadde blitt oppfordret til å gjøre på beboermøte i september fra enkelte sameiere.

Informasjonen som styret la ut på Vibbo, samt gjennomgikk på nevnte beboermøter inneholder imidlertid ikke hva styret konkret har fått akseptert fra utbygger, hvordan og når utbygger har tenkt å utbedre disse, og heller ikke hvordan styret har jobbet med setningsskadene før reklamasjonsfristen gikk ut.

Flere sameiere har derfor bedt styret om denne informasjonen, eksempelvis protokoll etter befaring med utbygger. Det er også stilt spørsmål til hvilke vurderinger styret har gjort ved å ikke knytte til seg profesjonelle rådgivere før i september 2025, og etter at reklamasjonsfristen gikk ut.

Det er uforståelig at styret, i så omfattende og alvorlige saker som vil kunne få store økonomiske konsekvenser for sameiet, ikke har sikret en bedre informasjonsflyt, samt nå ikke etterkommer forespørselen fra sameiere om innsyn.

Informasjon og kommunikasjon

Det er ikke akseptabelt at styret unnlater å besvare konkrete e-poster innen rimelig tid samt at man opplever at besvarelsene helt eller delvis ikke er fullstendige.

Styret har også innført at mye av den informasjon som legges ut på Vibbo, ikke er åpne for kommentarer. Dette er problematisk og forsterkes ytterligere ved at man ved flere anledninger har opplevd at innleggene inneholder påstander som ikke medfører riktighet eller er direkte feil.

Sameiet har store utfordringer, både knyttet til nevnte reklamasjoner, men også et høyt konfliktnivå og mye rot rundt økonomi. Det er derfor beklagelig at styret ikke har sikret en bedre informasjonsflyt og åpenhet, enten gjennom dialog eller faste beboermøter som referatføres og deles med sameierne i etterkant.

1 Resultatregnskap - år

Neselva Hageby 1 Boligsameie

År: 2025 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Hittil i år			Hele året		Neste år	
	Virkelig	Budsjett	Åvvik	Budsjett	Fjoråret Virkelig	Budsjett	
DRIFTSINNEKTER							
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 828 902	4 779 000	49 902	4 779 000	4 459 957	4 736 000	
LADEINNEKTER EL-BIL	163 380	150 000	13 380	150 000	155 595	150 000	
3914 Ladeinntekter elbil	163 380	150 000	13 380	150 000	155 595	150 000	
ANDRE INNEKTER	17 105	0	17 105	0	129 885	-1 074 925	
3900 Annen driftsrelatert inntekt	17 105	0	17 105	0	129 885	-1 074 925	
	0	0	0	0	0	-1 074 925	
Annet 2	0	0	0	0	28 999	0	
Forsikring	0	0	0	0	10 000	0	
Forsinkelsesrenter	0	0	0	0	98	0	
Nettinnbetalinger	1 800	0	1 800	0	47 750	0	
Skilt	1 606	0	1 606	0	1 677	0	
Startkapital	5 000	0	5 000	0	0	0	
Tilskudd	8 699	0	8 699	0	41 361	0	
SUM INNEKTER	5 009 387	4 929 000	80 387	4 929 000	4 745 437	3 811 075	
DRIFTSKOSTNADER:							
PERSONALKOSTNADER	-40 763	-35 000	-5 763	-35 000	-28 200	-36 660	
5400 Arbeidsgiveravgift	40 763	35 000	5 763	35 000	28 200	36 660	
STYREHONORAR	-289 600	-289 600	0	-289 600	-200 000	-260 000	
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	289 600	289 600	0	289 600	200 000	260 000	
AVSKRIVNINGER	-13 337	0	-13 337	0	0	0	
6000 Avskrivning på bygninger og annen fast eiendo	13 337	0	13 337	0	0	0	
REVISJONSHONORAR	-15 000	-12 000	-3 000	-12 000	-10 875	-12 400	
6700 Revisjonshonorar	15 000	12 000	3 000	12 000	10 875	12 400	
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-183 865	-183 000	-865	-183 000	-175 465	-191 235	
6710 Forrettingsførerhonorar	183 865	183 000	865	183 000	175 465	191 235	
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-38 209	-55 000	16 791	-55 000	-58 573	-257 500	
6720 Honorar Konsulent/ rådgivning	23 209	5 000	18 209	5 000	43 573	195 000	
	14 544	5 000	9 544	5 000	-4 082	195 000	
Diverse (Adhoc)	0	0	0	0	34 375	0	
OBOS Eiendomsforvaltning	5 565	0	5 565	0	13 280	0	
OBOS Prosjekt	3 100	0	3 100	0	0	0	
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberetti	15 000	50 000	-35 000	50 000	15 000	62 500	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 027 974	-1 926 242	-101 732	-1 926 242	-1 009 941	-1 408 684	
6601 Drift/vedl.hold bygninger	1 212 203	1 200 000	12 203	1 200 000	159 725	600 000	
6602 Drift/vedl.hold VVS	172 567	93 617	78 950	93 617	90 407	97 000	
6603 Drift/vedl.hold elektro	0	22 740	-22 740	22 740	114 375	48 458	
6604 Drift/vedl.hold utvendig	97 151	50 000	47 151	50 000	49 127	29 076	

	Virkelig	Hittil i år Budsjett	Avvik	Hele året Budsjett	Fjoråret Virkelig	Neste år Budsjett
anlegg						
6606 Drift/vedl.hold heiser	189 962	165 000	24 962	165 000	188 550	190 000
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	239 603	253 333	-13 730	253 333	271 829	260 000
6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	73 062	69 052	4 010	69 052	106 581	73 150
6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg	10 435	22 500	-12 065	22 500	14 088	11 000
6630 Egenandel forsikring	25 000	30 000	-5 000	30 000	6 000	30 000
6640 Kostnader dugnader	7 991	20 000	-12 009	20 000	9 259	70 000
FORSIKRINGER	-279 045	-283 000	3 955	-283 000	-263 732	-316 960
7500 Forsikringspremie	279 045	283 000	-3 955	283 000	263 732	316 960
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 088 831	-1 224 805	135 974	-1 224 805	-1 130 943	-1 058 689
6325 Renovasjonsgebyr	441 240	530 716	-89 476	530 716	497 250	419 663
6326 Vann- og avløpsgebyr	646 881	694 089	-47 208	694 089	633 204	638 562
6327 Feie- tilsynsgebyr	710	0	710	0	489	464
LADEKOSTNADER EL-BIL	-159 109	-150 000	-9 109	-150 000	-160 414	-150 000
4825 Ladekostnader EL-bil	159 109	150 000	9 109	150 000	160 414	150 000
ENERGI / FYRING	-281 187	-240 000	-41 187	-240 000	-177 773	-319 416
6200 Energi	264 152	240 000	24 152	240 000	174 006	250 000
6225 Fjernvarme	17 036	0	17 036	0	3 767	69 416
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-347 571	-348 312	741	-348 312	-339 480	-348 336
6670 TV-anlegg/bredbånd	347 571	348 312	-741	348 312	339 480	348 336
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-666 044	-741 909	75 865	-741 909	-606 350	-809 807
6300 Leie av tomter og lokaler	9 800	5 000	4 800	5 000	5 900	7 000
6335 Skadedyrarbeid/ soppkontroll	1 756	0	1 756	0	0	0
6360 Renhold	134 445	134 445	0	134 445	128 655	137 000
6490 Annen leiekostnad	26 144	26 000	144	26 000	26 160	26 500
6510 Håndverktøy	0	10 000	-10 000	10 000	9 520	5 000
6590 Annet driftsmateriale	8 542	7 600	942	7 600	5 869	10 000
6740 Vaktmestertjenester	198 683	194 762	3 921	194 762	186 375	179 498
6780 Snørydding	44 238	55 000	-10 763	55 000	54 044	59 966
6781 Gressklipping	155 026	155 026	0	155 026	159 775	231 063
6790 Annen driftskostnader	18 561	15 000	3 561	15 000	16 678	16 700
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	1 000	0	1 000	0	0	1 000
6870 Andre kostnader tillitsvalgte	2 758	0	2 758	0	0	750
6890 Annen kontorkostnad	1 828	124 476	-122 648	124 476	2 382	2 000
6940 Porto	112	0	112	0	0	150
7400 Kontingent, fradragsberettiget	3 200	4 000	-800	4 000	3 100	3 500
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	50 000	0	50 000	0	800	118 080
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	600	-600	600	0	600
7740 Øreavrunding	0	0	0	0	0	0

	Virkelig	Hittil i år Budsjett	Avvik	Hele året Budsjett	Fjoråret Virkelig	Neste år Budsjett
7770 Bank- og kortgebyr	4 660	5 000	-340	5 000	4 753	5 000
7780 Velferdskostnader	5 290	5 000	290	5 000	2 337	6 000
7830 Tap på fordringer, fradragsberettiget	0	0	0	0	2	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	-5 430 534	-5 488 868	58 334	-5 488 868	-4 161 745	-5 169 687
DRIFTSRESULTAT:	-421 147	-559 868	138 721	-559 868	583 692	-1 358 612
FINANSINNTJEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTJEKTER	112 081	16 000	96 081	16 000	96 460	96 534
8041 Annen renteinntekt	802	0	802	0	326	400
8050 Renteinntekt bankinnskudd	111 279	16 000	95 279	16 000	96 134	96 134
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	112 081	16 000	96 081	16 000	96 460	96 534
RESULTAT	-309 066	-543 868	234 802	-543 868	680 152	-1 262 078

Styret av 2025/2026 sin gjennomgang av sameiets historiske og nåværende økonomi

Innhold

Besvarelse av punkter i «Økonomi og felleskostnader».....	2
Besvarelse av punkter i «Budsjett 2026»	2
Gjennomgang av regnskap	3
2021	3
2022	4
2023	5
2024	6
2025 (Midlertidig)	7
Prinsipper for budsjettet for 2026	8
Budsjett for 2026 med noter	9
Sammenligning av felleskostnadsnivå med andre leiligheter i Asker kommune	10
Avvik mellom budsjettet resultat og faktisk resultat for driftsinntekter og driftskostnader.....	11
Utvikling av kostnader per post fra 2021 til budsjett for 2026	12
Budsjett for bolig-, bod- og garasjeavdelingene.....	13
Grafer	14
Utvikling av inntekter	14
Utvikling av felleskostnadsnivåer (inntektssiden)	15
Utvikling av kostnadsposter.....	16
Utvikling av spesifikke drifts og vedlikeholdskostnader.....	17
Resultat fra regnskap i 2021 til 2025 og budsjettet resultat for 2026	18
Utvikling av sameiets egenkapital og gjeld ved årets start	18

Besvarelse av punkter i «Økonomi og felleskostnader»

1. Beregningsgrunnlag for felleskostnader og gjennomgang av utvikling i felleskostnader

Se utviklingen av kostnadene på side 16 og 17 som gir grunnlag for utviklingen av felleskostnadene (inntektssiden) på side 15. Oversikten på side 11 viser at det i 3 av 5 år har vært budsjettert med et overskudd i sameiet. Nåværende styre har til gode å budsjettere med overskudd. På side 10 har styret laget en omfattende sammenligning av sameiets felleskostnader (på inntektssiden) i forhold til andre leiligheter i kommunen. Den viser at sameiet ikke driftes dyrt eller uansvarlig.

2. Inntektsanalyse og inntektsbudsjett

Utviklingen av de forskjellige inntektene er på side 14 og 15. Inntektsbudsjett er på side 9 med forklaring av hver inntektspost på side 8.

3. Forklaring på variasjoner i driftsresultat og årsresultat

Styret forsøker å forklare variasjoner i resultat fra år til år i vår gjennomgang av regnskapene for hvert år. Grafen på side 18 gir et overblikk over utviklingen. Variasjonene forklares i generell prisstigning og forskjellige prioriteringer fra år til år i oppfølging av reklamasjoner, i tillegg til at det er vanskelig å spå strømprisene. Det er også varierende tilfeller av servicebehov på heis, dører og annet utstyr som det er vanskelig å ta høyde for.

4. Avvik mellom budsjett og faktisk forbruk

Se side 11. Styret mener vi har klart å overholde budsjettet innenfor rimelighetens grenser.

Besvarelse av punkter i «Budsjett 2026»

Se budsjett på side 9 med tilhørende noter som forklarer driftskostnader og andre budsjetterte kostnadsposter utover driftskostnader.

På side 8 er det forklart prinsipper for budsjettprosess og beregning av felleskostnader

Gjennomgang av regnskap

2021

– Et avvikende overskudd på kr 172 052 (budsjett: kr 260 000; resultat: kr 432 052)

– Budsjett utarbeidet av styret til Tormod Strand 2020/2021

Kommentar:

Styret for 2026 vurderer at hovedårsaken til dette budsjettavviket er knyttet til at sameiet var nylig etablert, og vedlikeholdsbehovet utover det som dekkes av reklamasjonsretten var ukjent.

Oppsummering av vesentlige avvik på poster over kr 10 000:

- Det ble hentet inn kr 234.756 mer felleskostnadsinntekter enn budsjettet.
- Inntekt for garasje plassene var ikke budsjettet for som ble kr 178.950 høyere enn budsjettet.
- Sameiet mottok kr 30 000 i oppstartskapital fra salg av leiligheter, som ikke var budsjettet.
- Forretningsførerhonoraret var kr 33 033 høyere enn budsjettet.
- Konsulent- og juridisk bistand oversteg budsjettet, noe som førte til et merforbruk på kr 95 905.
- Det ble brukt kr 50 773 mindre enn budsjettet til drift og vedlikehold av bygninger.
- Serviceavtale for VVS var kr 10 000 dyrere enn antatt, og medførte et budsjettavvik på denne posten.
- Det var satt av kr 25 000 til elektrorelatert drift og vedlikehold, men ingen midler ble benyttet.
- Uteanlegg/vaktmestertjenester var budsjettet med kr 100 000, men kun kr 78 225,20 ble brukt, hvilket ga et positivt avvik på kr 23 775.
- Kun brannvarslingsavtalen med ABBR var budsjettet. Kostnader fra Everlite (røyklukeservice) og Honeywell (varslingsutstyr) førte til et negativt avvik på kr 64 899.
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg var budsjettet med kr 100 000, men posten ble ikke benyttet.
- For garasjeanlegg var det budsjettet kr 180 000, men kun kr 50 220 ble brukt, tilsvarende et positivt avvik på kr 129 780.
- Egenandel forsikring på kr 12 000 var ikke budsjettet.
- For renovasjonsgebyr ble det budsjettet for lavt, med et merforbruk på kr 55 673.
- Posten "Kostnader for sameiet" var budsjettet med kr 50 000, men det ble ikke brukt midler på dette.
- Fjernvarmekostnader var budsjettet med kr 100 000, men ingen utgifter ble registrert på denne posten, selv om relevante kostnader foreligger.
- Renholdsposten hadde et budsjett på kr 150 000, hvorav kr 105 135 ble benyttet, og bidro til et positivt avvik på kr 44 865.
- Leie av utstyr til energiavregning var ikke budsjettet, og førte til et negativt avvik på kr 21 634.
- For annet driftsmateriale ble kr 25 000 budsjettet, mens det faktiske forbruket utgjorde kr 3 684, noe som ga et positivt avvik på kr 21 316.

2022

– Et avvikende overskudd på kr 683 320 (budsjett: kr – 638 229; resultat: kr 30 091)

– Budsjett utarbeidet av styret til Tormod Strand (2021/2022)

Oppsummering av vesentlige avvik på poster over kr 10 000:

- Inntekter for fiberinternett ble høyere, ettersom sameiet inngikk kollektiv avtale. Det bidro til en større inntjening på kr 27 060.
- Sameiet fikk også tilbakebetalt noen fakturaer man hadde betalt som var relatert til reklamasjon.
- Det ble brukt kr 27 286 mer på konsulenttjenester enn budsjettert og kr 124 350 mindre på juridisk bistand enn budsjettert.
- Drift og vedlikehold av bygninger var budsjettert for det samme som i 2021, men det ble igjen brukt mindre og man brukte kr 71 675 mindre enn budsjettert.
- Det ble brukt kr 17 734 kr mindre på VVS ettersom det ikke ble utført serviceavtale og kun fakturert for ENWA og ISTA sine avtaler.
- Grunnet at Lundby og Rygg som leverte gartnertjenester frem til 2022 var veldig treige med faktureringen havnet kostnadene for gartnertjenester for 2021 og 2022 i dette regnskapsåret. Dette var hovedsakelig det som bidro til høyere kostnader på kr 442 522 for vedlikehold av utvendig anlegg. Det var budsjettert kr 100 000 på gressklipping i post under «Andre driftskostnader» der fakturaene kunne vært postert. Totalt bidro dette til høyere kostnader for gressklipping på kr 342 522
- Honeywell justerte brannvarslingsanlegget slik at det gir varsel om hvilket bygg brannalarmen er utløst i. Tidligere måtte brannvesenet sjekke brannsentralen på Elvetangen 19 før de viste hvilket bygg de skulle rykke ut til. Dette bidro til høyere kostnader på kr 21 888 for brannsikring.
- Det ble brukt kr 16 675 mindre på ventilasjonsanleggene enn budsjettert grunnet at en av fakturaene til Al Blikk og Ventilasjon ble postert på garasjeanlegget.
- Det ble brukt kr 101 868 mer på garasjeanlegget grunnet behov for en ekstra garasjevask utover hva som var i vaktmesteravtalen (kr 33 010,30), fakturaen fra Al Blikk og Ventilasjon (kr 15 515), signallys til regulering av inn- og utkjøring av garasjen (kr 28 083,75) samt noen serviceutrykninger fra Hörmann.
- Det var budsjettert med 10 egenandeler for forsikringen, men man endte kun opp med å betale for skadedyrforsikring og rettshjelp. Det bidro med positivt avvik på kr 56 663.
- Renovasjonsgebyret hadde et negativt avvik på kr 26 222 grunnet at rengjøring og luktabsorbent ikke var budsjettert for.
- Vann og avløpsgebyret hadde et positivt avvik på kr 581 318 grunnet feilbudsjettering og en tilbakebetaling på kr 44 161,20
- Det var likt som i fjoråret budsjettert kr 50 000 for «Kostnader sameiet» som ikke ble benyttet.
- Fjernvarmekostnader var igjen budsjettert med kr 100 000, men ingen utgifter ble registrert på denne posten, selv om relevante kostnader foreligger.
- For strømforbruk brukte man kr 23 254 mindre enn budsjettert.
- Det var ikke budsjettert for kollektiv avtale for fiber, så posten for TV-anlegg/bredbånd brukte kr 24 672 mer enn budsjettert.
- Renhold brukte kr 10 570 mindre enn budsjettert.
- Det ble brukt kr 96 057 mindre på annet driftsmateriale enn budsjettert
- Det ble brukt kr 21 490 mindre på vaktmestertjenester enn budsjettert.

2023

– Et avvikende overskudd på kr 528 135 (budsjett: kr 262 113; resultat: kr 790 248)

– Budsjett utarbeidet av styret til Jan Gustavsen (2022/2023)

Oppsummering av vesentlige avvik på poster over kr 10 000:

- Inntekter og kostnader for el-bil lading var ikke budsjettet for. El-bil lading hadde et overskudd på 80.000 kr.
- Det ble brukt kr 11 352 mindre på konsulenttjenester enn budsjettet og kr 22 601 mer på juridisk bistand.
- Det ble brukt kr 82 120 mindre på drift og vedlikehold av bygninger enn det som var budsjettet. Det var budsjettet samme beløp som i 2021 og 2022.
- Det var budsjettet kr 18 000 for drift og vedlikehold av elektro som ikke ble brukt.
- Drift og vedlikehold av utvendig anlegg hadde et negativt avvik på kr 234 226
 - Det ble brukt kr 99 112 på montering og installasjon av 2 stykk pullerter ved avfallsstasjonen ved bygg G,. Det ble tilbakeført kr 28 887,50 for sommervedlikeholdet til Lundby og Rygg for 2022, siden avsatt beløp for fakturaen i 2022 var for høyt. Fakturaen kom 31. mars i 2023.
 - Gressklippingavtalen skulle ikke vært postert her, ettersom posten var budsjettet med kr 48 000. Gressklippingavtalen alene kostet kr 138 000. I den passende posten var det budsjettet kr 150 000. Det kan derfor regnes som at det var et negativt avvik på drift og vedlikehold av hageanlegg på kr 84 226
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg var budsjettet med kr 65 000, men det ble kun benyttet kr 15 900 for et servicebesøk av Al Blikk og Ventilasjon.
- Drift og vedlikehold av garasjeanlegget (garasjeporten) var budsjettet med kr 64 000, men det ble kun benyttet kr 14 813 for servicebesøk og kr 2 540 for et skilt som indikerer maks høyde for biler som kjører inn i garasjen.
- Det ble budsjettet med ca 5 egenandeler fra forsikringen. Skadedyrforsikringen ble benyttet 1 gang og bygningsforsikringen ble brukt 1 gang. Det resulterte i et positivt avvik på kr 17 300.
- «Kostnader sameie» ble igjen budsjettet kr 50 000 for, men ikke brukt.
- Det ble ikke budsjettet for noe forbruk av fjernvarme. Strømbudsjettet ble spart inn med et positivt avvik på kr 209 533.
- Annet driftsmateriale ble budsjettet til kr 30 000, men kun kr 2 090 ble brukt.
- Snørydding ble budsjettet til kr 61 000, men kun kr 41 284 ble brukt. Den største variabelen i snøryddingsavtalen er at man betaler for hver maskinelle strøing, så det er vanskelig å budsjettere for.
- Det ble hentet inn kr 39 093 i renteinntekter.

2024

Et avvikende overskudd på kr 252 595 (budsjett: kr 427 557; resultat: kr 680 152)
Budsjett utarbeidet av styret til Jan Gustavsen (2023/2024)

Oppsummering av vesentlige avvik på poster over kr 10 000:

- Andre inntekter med et positivt avvik på kr 129 885
 - Omtvistet faktura fra Lundby og Rygg som endelig ble kreditert på totalt kr 28 995,50
 - Refusjon fra Tryg på kr 10 000
 - Støtte fra Enova på kr 41 361,47
- Det ble brukt kr 56 427 mindre enn budsjettert på konsulenttjenester og kr 25 000 mindre enn budsjettert på juridiske tjenester.
- Det ble brukt kr 640 275 mindre enn budsjettert på drift og vedlikehold av bygninger. Her var det satt av kr 500 000 til beising av fasade, som man valgte å utsette med et år.
- For VVS ble det brukt kr 19 593 mindre enn budsjettert.
- For elektro ble det brukt kr 84 375 mer enn budsjettert. Dette var hovedsakelig for en elkontroll der man fikk utført en omfattende kontroll av sameiets elektriske anlegg. Det ble avdekket over 100 avvik som utbygger måtte ta stilling til.
- For heisene ble det et negativt avvik på kr 43 550 som følge av lovpålagt heiskontroll og noen utrykninger.
- For brannsikring ble det et negativt avvik på kr 69 829
 - For å fikse en brannør i garasjen med hjelp av tømmer for kr 12 931
 - For å bytte batteri på brannvarslingsutstyr fra Honeywell kr 18 418,08
 - Det var generelt budsjettert for lite på denne posten for å dekke fast årlig serviceavtale med Brantek AS, Honeywell og ABBR
- For ventilasjonsanlegg ble det et negativt avvik på kr 76 581
 - Utført filterskift i 32 leiligheter som var dekket gjennom inntekter i «Andre inntekter» på kr 37 790
 - Innkjøp av 3 ekstra sett med luftfilter til ventilasjonsaggregat for garasjen for kr 40 798
- For garasjeanlegget (garasjeporten) ble det et positivt avvik på kr 55 912.
- Det ble budsjettert med ca 5 egenandeler av forsikringen, men brukt kun 1.
- Forsikringspremien ble kr 17 732 dyrere enn budsjettert
- «Kostnader sameie» ble budsjettert for igjen, men ikke brukt.
- Energikostnadene hadde et positivt avvik på kr 65 994
- Fjernvarme hadde et negativt avvik på kr 3 767
- Det var budsjettert for en økning av kostnadene for fiber, uten at det ble det. Det ga et positivt avvik på kr 17 020.
- Snørydding fikk et positivt avvik på kr 11 956
- Det ble hentet inn kr 96 134 mer i renteinntekter enn budsjettert.

2025 (Midlertidig)

– Et avvikende overskudd på kr 234 802 (budsjett: -kr 543 868; resultat: -kr 309 066)

– Budsjett utarbeidet av styret til Malene Valkvæ Jensen (2024/2025)

Oppsummering av vesentlige avvik på poster over kr 10 000:

- Kontingent for huseierforeningen var ikke budsjettert for, som førte til et positivt avvik på kr 49 200.
- Avskrivninger på gulvvaskemaskin ga et negativt avvik på kr 13 337
- Det ble brukt kr 23 209 mer enn budsjettert for konsulenttjenester.
- Det ble brukt kr 35 000 mindre enn budsjettert for juridisk bistand.
- For drift og vedlikehold av bygninger ble det brukt kr 12 203 mer enn budsjettert. Her består mye av kostnaden på beisingen som ble utført. Man fikk også inkludert beising av sykkelboder.
- For VVS ble det et negativt avvik på kr 78 950. Dette skyldes at sameiet har lagt ut for en faktura som Tryg skal erstatte på totalt kr 72 601,25.
- Det ble budsjettert for kr 22 740 for drift og vedlikehold av elektro, men man ble ikke fakturert noe. Ørnulf Wiig Installasjon har aktivt fulgt opp avvik fra el-kontroll.
- For drift og vedlikehold av utvendig anlegg ble det et negativt avvik på kr 47 151 som følge av:
 - Kostnadsbidrag til 5 stykk bommer som ble montert i regi av huseierforeningen til kr 57 524,10
- For heiser ble det et negativt avvik på kr 24 962 som følge av ekstraordinær service og noe feilbudsjettering av kostnadsøkning på serviceavtale.
- Serviceavtalene for brannsikring og vedlikeholdskostnader kostet kr 13 730 mer enn antatt, blant annet grunnet at det ble montert en lås på dør inn til angrepsvei for brannvesenet.
- For drift og vedlikehold av garasjeanlegget (hovedsakelig garasjeporten) ble det et mindre behov for drift og vedlikehold enn antatt og man brukte kr 12 065 mindre enn budsjettert.
- Kostnader dugnader var budsjettert med kr 20 000 men alt ble ikke benyttet. Det ble derfor et positivt avvik på kr 12 009.
- Som følge av at huseierforeningen tok på seg drift og vedlikehold av de nedgravde avfallsløsningene ble fordelingen av restavfallvolumet fordelt på en måte som var gunstig for sameiet. Tidligere ble vi fakturert for 10 000 liter restavfall. Når foreningen ble opprettet og den siste avfallsstasjonen ikke var åpnet ble vi fakturert for 4751 liter restavfall. Etter at den siste avfallsstasjonen med 5000 ekstra liter restavfall ble satt i drift ble vi fordelt 6071 liter restavfall. Dette har ført til et positivt avvik på kr 89 476 i forhold til budsjettet.
- Moms på vann- og avløpstjenester ble redusert fra 25 % til 15 % i juli. Det førte til lavere kostnader enn budsjettert for fastledd på vann og avløp og et positivt avvik på kr 47 208.
- Strømkostnadene ble kr 24 152 høyere enn budsjettert.
- Det ble budsjettert kr 10 000 for håndverktøy, men ikke brukt noe på denne posten.
- Det ble brukt kr 10 763 mindre på snørydding. Her kommer også sameiet gunstigere ut med snømåkingen som er kostnadsfordelt av huseierforeningen.
- Det ble budsjettert kr 124 476,19 kr i andre kontorkostnader for gulvvaskemaskin. Denne måtte konteres i Maskiner og anlegg (post 1200) og skal avskrives over 7 år med månedsbeløp á kr 1 481,85.
- Kontingentet til huseierforeningen førte til et negativt avvik for ikke fradragsberettiget kontingent på kr 50 000.
- Renteinntektene ble kr 95 279 høyere enn budsjettert.

Prinsipper for budsjettet for 2026

Styret har med dette budsjettet lagt høyde for at budsjettet skal dekke akkurat de faste årlige kostnadene man planlegger for. Tidligere år har man budsjettert med et positivt resultat (når ekstraordinære utgifter utover de faste årlige kostnadene ikke er tatt høyde for). Styret har budsjettert slik at man nå bruker en andel av sameiets oppsparte egenkapital til å dekke nødvendig vedlikehold, slik som fasadevask. Dersom årsmøtet ønsker en stabil egenkapital i årene som kommer så må det slik styret ser vedtas et vedlikeholdsfond av årsmøtet. Foruten det så vil sameiets formue sakte, men sikkert reduseres, og det vil være nødvendig å ta opp lån eller innkreves ekstraordinære innbetalinger for å dekke dyrt vedlikeholdsbehov som vil komme.

Nedenfor følger forklaring på beregning av inntektene:

Aa Kategori	# Beløp	Type	År	Tekst
BOD	133 440 kr	Bod	2026	80 kr per bod per måned
KONTINGENT HUSEIERFORENING	118 080 kr	Kontingent huseierforening	2026	80 kr per seksjon per måned
FIBERAKSESS	348 336 kr	Fiberaksess	2026	236 kr per seksjon per måned
GARASJEPLASS	270 000 kr	Garasjeplass	2026	225 kr per plass per måned
FELLESKOSTNADER	3 816 372 kr	Felleskostnader	2026	Tilsvarende de faste utgiftene til sameiet. Fordelt på eierbrøk (BRA/7935)
VEDLIKEHOLD HAGEANLEGG	50 000 kr	Vedlikehold hageanlegg	2026	Kostnad for dugnadsoppgaver. Fordelt på eierbrøk (BRA/7935)
ANDRE INNTEKTER	0 kr	Andre inntekter	2026	Brukes for å budsjettere for utbetalt oppgjør
FINANSINNTEKTER	96 534 kr	Finansinntekter	2026	Anslag på renteinntekter av bankinnskudd
LADEINNTEKTER EL-BIL	150 000 kr	Ladeinntekter EL-bil	2026	Anslag på ladeinntekter

Styret hadde i forkant av budsjettarbeidet foretatt en omfattende gjennomgang av dobbeltfakturering for kostnader relatert til garasje og bod. Man hadde også et ekstraordinært årsmøte for å bestemme om man skulle avskrive gjelden fra sameiet til seksjonseierne med en utjevning engangsbetaling. Årsmøtet besluttet mot denne løsningen.

Budsjett for 2026 med noter

	Budsjett 2026	Forklaring
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 736 000	
3600 Felleskostnader fast eiendom	4 736 000	Her er det en miks av felleskostnader og særkostnader forklart i skrevet
LADEINTEKTER EL-BIL	150 000	
391.4 Ladeinntekter elbil	150 000	
ANDRE INNTEKTER	-1 074 925	
3900 Annen driftsrelatert inntekt	-1 074 925	Utbetaling av oppgjør. Brukes ellers til postkasseskilt o.l.
INNTEKTER	3 811 075	
PERSONALKOSTNADER	36 660	
5400 Arbeidsgiveravgift	36 660	Arbeidsgiveravgift på 14,1 % av budsjettert styrehonorar
STYREHONORAR	260 000	
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	260 000	
REVISIØNSHONORAR	12 400	
6700 Revisjonshonorar	12 400	
FORRETNINGSFØRERHONORAR	191 235	
6710 Forretningsførerhonorar	191 235	
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	257 500	
		70000 geotekniker 30000 diverse annet setningsskader 50000 vanninntrengning garasje 25000 balkong
6720 Honorar Konsulent/rådgivning	195 000	20000 kr til oppstart avdelingsregnskap
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberetti	62 500	I forbindelse med hovedforhandling i januar.
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	1 408 684	
6601 Drift/vedl.hold bygninger	600 000	Generelt vedlikeholdsbehov av bygg og vask av fasade (400.000 kr)
6602 Drift/vedl.hold VVS	97 000	Serviceavtale med Assemblin + servicebehov
6603 Drift/vedl.hold elektro	48 458	Serviceavtale med Ørnulf Wiig + servicebehov
		Vårrenngjøring, maskinell og manuell. Manuell anslås til 15.000 kr. Fylling av gruskasse 7000 kr.
6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	29 076	Innkjøp av grøntmateriale 2000 kr
6606 Drift/vedl.hold heiser	190 000	Serviceavtale med Schindler + servicebehov
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	260 000	Avtale med ABBR. Serviceavtale med Honeywell, Everlite og Branntek + servicebehov
6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	73 150	Serviceavtale med Energima + servicebehov og ekstra filter
6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg	11 000	Serviceavtale med Hörmann + servicebehov
6630 Egenandel forsikring	30 000	Anslått bruk av 6 egenandeler for forsikringen
6640 Kostnader dugnader	70 000	Tiltent sum for dugnadskostnad
FORSIKRINGER	316 960	
7500 Forsikringspremie	316 960	
KOMMUNALE AVGIFTER	1 058 689	
6325 Renovasjonsgebyr	419 663	
6326 Vann- og avløpsgebyr	638 562	
6327 Feie- tilsynsgebyr	464	
LADEPUNKT	150 000	
4825 Ladekostnader EL-bil	150 000	Svarer til budsjettert inntekt i post 3914
ENERGI / FYRING	319 416	
6200 Energi	250 000	Styrets anslag på energikostnader. Høyst usikker.
6225 Fjernvarme	69 416	Energiforbruk til radiatorer, ventilasjon og aerotemper er for første gang tatt hensyn til
TV-ANLEGG/BREDBÅND	348 336	
6670 TV-anlegg/bredbånd	348 336	Svarer til budsjettert inntekt under post 3600
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	809 807	
6300 Leie av tomter og lokaler	7 000	Leie av Holmen kirke i forbindelse med ordinært årsmøte
6335 Skadedyrarbeid/soppkontroll	0	
6360 Renhold	137 000	Ukentlig renhold av byggene
6490 Annen leiekostnad	26 500	Leie av målestyr til ISTA
6510 Håndverktøy	5 000	Verktøy til dugnadsarbeid
		Postkasseskilt og diverse.
6590 Annet driftsmateriale	10 000	Kostnader for skilt skal for det meste svare til andre inntekter posten
6740 Vaktmestertjenester	179 498	Vaktmesteravtalen med ABVK + div oppgaver
6780 Snørydding	59 966	
6781 Gressklipping	231 063	
6790 Annen driftskostnader	16 700	OBOS nøkkel og kostnad for å sende SMS
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	1 000	Kurs for valgkomiteen
6870 Andre kostnader tillitsvalgte	750	Møtemat ved lange omfattende møter
6890 Annen kontorkostnad	2 000	Diverse nødvendige innkjøp til styrearbeidet
6940 Porto	150	
7400 Kontingent, fradragsberettiget	3 500	Norsk Huselerforening kontingent
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	118 080	Svarer til budsjettert inntekt under post 3600
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	600	Gave til avtreppende styremedlemmer
7740 Øreavrundning	0	
7770 Bank- og kortgebyr	5 000	
		Gave til avtreppende styremedlemmer og diverse kostnader i forbindelse med bevertning til dugnad o.l.
7780 Velferdskostnader	6 000	
7830 Tap på fordringer, fradragsberettiget	0	
DRIFTSKOSTNADER	5 169 687	
DRIFTSRESULTAT	-1 358 612	
FINANSINNTÆKT/KOSTNAD		
FINANSINNTÆKTER	96 534	
8041 Annen renteinntekt	400	
8050 Renteinntekt bankinnskudd	96 134	Anslag på hva inntekten vil havne på. Avhenger av balansen på sparekonto
FINANSPOSTER	96 534	
RESULTAT	-1 262 078	
ENDRING LIKVIDITET	-1 262 078	

Sammenligning av felleskostnadsnivå med andre leiligheter i Asker kommune

Oversikten nedenfor viser at sameiet ikke stiller dårlig i forhold til andre sameier i kommunen i forhold til å holde felleskostnadene nede. Sameier som havner bedre enn oss kan ha mindre grøntområder å vedlikeholde og kan ha flere seksjoner kostnadene fordeles mellom. Eventuelt er det rom for å stramme inn på kostnadene ved å inngå avtaler som slik styret ser det vil gi et dårligere servicenivå, slik som å for eksempel bytte fra Asker og Bærum Brann og Redning sin brannvarslingsavtale til Securitas sin.

Finn-kode	Adresse	BRA	Byggeår	Felleskostnader	Per m2	Beskrivelse
448645755	Biterudveien 5, 1383 Asker	118	1957	2 890	24,49	Mye dugnadsarbeid holder felleskost nede
422035359	Heggedal torg 22, 1389 Heggedal	84	2021	2 104	25,05	
443204943	Blomsterstykket 15, 1390 Vollen	100	2013	2 935	29,35	
446916607	Lundekroken 1, 1396 Billingstad	127	1952	4 000	31,50	Kun felleskostbehov til strøm, forsikring og komm. avg.
429432734	Skjæret 60, 1390 Vollen	87	2011	3 239	37,23	
NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE				2020	40,09	
451016900	Røykenveien 103, 1386 Asker	75	2026	3 033	40,44	
435078172	Landåstoppen, 1384 Asker	80	2025	3 260	40,75	
450898538	Røykenveien 103, 1386 Asker	67	2026	2 738	40,87	
446250896	Åstadyggen 9, 1396 Billingstad	84	2011	3 492	41,58	
429677675	Vestre vei 103, 1397 Nesøya	368	2004	15 386	41,81	Inkludert garasjeplasser
448078962	Billingstadlia 8, 1396 Billingstad	112	2005	4 698	41,95	
447048656	Heggedal torg 22, 1389 Heggedal	100	2021	4 260	42,60	
423206751	Bankveien 11, 1383 Asker	181	1996	7 751	42,82	
424087862	Landåstoppen Hus A1 Leil.nr. 29, 1384 Asker	83	2025	3 570	43,01	
448547309	Bergerveien 22, 1396 Billingstad	74	2021	3 231	43,66	
450874118	Røykenveien 103, 1386 Asker	50	2026	2 184	43,68	
426864548	Folabruveien 207, leil. A3-72, 1384 Asker	45	2026	1 998	44,40	
433694490	Fabrikkeveien 53, 3482 Tofte	97	2023	4 439	45,76	Oppvarming og varmtvann inkludert
446370050	Transistorfaret 2, 1396 Billingstad	91	2021	4 231	46,49	Varmtvann og fyring er inkludert
442259319	Leangveien 58 B, 1387 Asker	104	2023	4 903	47,14	
429790171	Fabrikkeveien 31, 3482 Tofte	150	2023	7 073	47,15	Utgifter til parkering inkludert.
449503981	Bleikervangen 63, 1387 Asker	58	2021	2 749	47,39	Noe fordelt likt. Energi/fyring inkludert
422550098	Bergerekra 3, 1396 Billingstad	114	2023	5 450	47,81	
433586030	Thorvald Olsens gate 5, 1396 Billingstad	101	2022	4 850	48,02	Varmtvann inkludert
431124547	Knud Askers vei 18E, 1383 Asker	120	1998	5 780	48,17	
433714868	Rortunet 8, 3470 Slemmestad	78	2021	3 769	48,32	
422699608	Askerveien 52, 1384 Asker	93	2024	4 714	50,69	
450572418	Heggeodden 2, 1389 Heggedal	45	2014	2 306	51,24	
447515116	Rortunet 10, 3470 Slemmestad	87	2021	4 471	51,39	
449352258	Askerveien 56, 1384 Asker	101	2023	5 201	51,50	a-konto fyring er inkludert i felleskost
422035933	Lundekroken 34, 1396 Billingstad	94	2008	5 066	53,89	Varmtvann inkludert
442139416	Folagrenda 12, 1384 Asker	79	2022	4 279	54,16	Servicekonsept Selvaag Pluss (1.156 kr måneden i tillegg til felleskost)
427026745	Bondistranda 46, 1386 Asker	127	2012	6 967	54,86	
345162176	Gamle Konglungvei 11, 1392 Vettre	185	1996	10 357	55,98	
430657001	Inga F. Gjerdrums vei 74, 1396 Billingstad	110	1994	6 454	58,67	Internett er inkludert
441174940	Torstadåsen 1, 1396 Billingstad	44	2026	2 592	58,91	
450596764	Blakstadmarka 24, 1386 Asker	72	2019	4 448	61,77	
450622768	Ove Jensens vei 8, 1388 Borgen	74	1971	4 616	62,38	TV/Internett inkludert
443470324	Søndre Borgen 12A, 1388 Borgen	106	2018	6 623	62,48	Fyring og varmtvann inkludert
450581003	Inga F. Gjerdrums vei 76, 1396 Billingstad	114	1994	7 167	62,87	TV/Internett inkludert
448230885	Blakstadmarka 24, 1386 Asker	102	2019	6 417	62,91	Fyring og TV/internett inkludert
410273008	Prestenga 6, 3470 Slemmestad	54	2015	3 500	64,81	TV/Internett inkludert
450299182	Fredbos vei 61, 1383 Asker	82	1972	5 350	65,24	
440211527	Nesvangen 19B, 1394 Nesbru	76	1987	4 972	65,42	
430118440	Asker / Huldreveien 63, H0401, 1388 Borgen	96	1969	6 618	68,94	TV/Internett inkludert
435680828	Veksterfaret 11, 1396 Billingstad	54	2025	3 795	70,28	MER/servicekonsept til kr 1395 i måneden
448553436	Bjørmdalsveien 11B, 1395 Hvalstad	77	2010	5 958	77,38	Internett er inkludert
450332130	Fredtunveien 24, 1386 Asker	49	2008	3 931	80,22	
425463096	Langenga 20 (H3-301), 1386 Asker	105	2023	18 056	171,96	
432074669	Nye Vakås vei 50, 1395 Hvalstad	118	2023	28 430	240,93	
448684956	Bankveien 10B, 1383 Asker	25	2020	6 068	242,72	
446916300	Busserullen 5, 1383 Asker	72	2021	17 523	243,38	
398614268	Nye Vakås vei 52A, 1395 Hvalstad	131	2023	35 854	273,69	

Avvik mellom budsjettert resultat og faktisk resultat for driftsinntekter og driftskostnader

DRIFTSINNTEKTER

År	Budsjettert resultat	Faktisk resultat	Avvik fra budsjett
2021	3282000	3371405	-3 %
2022	3455000	3690121	-6 %
2023	4219475	4447752	-5 %
2024	4615308	4745437	-3 %
2025	4929000	5009387	-2 %

DRIFTSKOSTNADER

År	Budsjettert resultat	Faktisk resultat	Avvik fra budsjett
2021	3022000	2942130	3 %
2022	4093229	3667524	12 %
2023	3957362	3698278	7 %
2024	4187751	4161745	1 %
2025	5488868	5430534	1 %

BUDSJETTERT OVERSKUDD/UNDERSKUDD

År	Budsjett
2021	260000
2022	-638229
2023	262113
2024	427557
2025	-559868

Utvikling av kostnader per post fra 2021 til budsjett for 2026

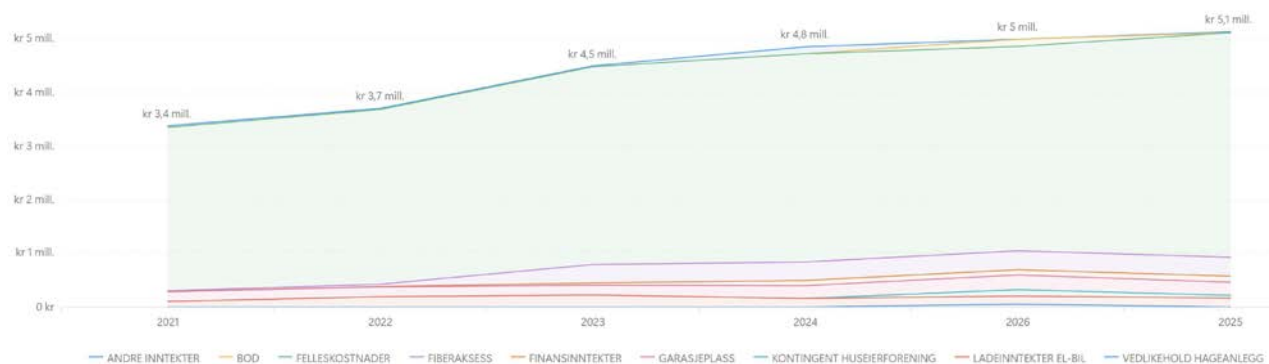
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	Regnskap	Regnskap	Regnskap	Regnskap	Midlertidig regnskap	Budsjett
DRIFTSINNEKTER						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 240 750	3 482 185	4 210 530	4 459 957	4 828 902	4 736 000
LADEINNEKTER EL-BIL	100 260	188 375	219 974	155 595	163 380	150 000
ANDRE INNEKTER	30 395	19 561	17 248	129 885	17 105	-1 074 925
SUM INNEKTER	3 371 405	3 690 121	4 447 752	4 745 437	5 009 387	3 811 075
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-24 675	-28 130	-28 200	-28 200	-40 763	-36 660
STYREHONORAR	-175 000	-199 500	-200 000	-200 000	-289 600	-260 000
REVISJONSHONORAR	-7 920	-10 250	-10 875	-10 875	-13 337	-12 400
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-187 033	-160 425	-166 865	-175 465	-15 000	-191 235
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-170 905	-152 936	-171 249	-58 573	-183 865	-257 500
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-610 109	-1 165 454	-779 932	-1 009 941	-38 209	-1 408 684
FORSIKRINGER	-198 241	-212 620	-229 792	-263 732	-2 027 974	-316 960
KOMMUNALE AVGIFTER	-856 589	-717 933	-983 216	-1 130 943	-279 045	-1 058 689
LADEKOSTNADER EL-BIL	-104 746	-218 807	-139 648	-160 414	-1 088 831	-150 000
KOSTNADER SAMEIE	0	0	0	0	-159 109	0
ENERGI / FYRING	-244 037	-376 746	-226 467	-177 773	-281 187	-319 416
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-21 780	-44 672	-339 480	-339 480	-347 571	-348 336
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-341 096	-380 050	-422 555	-606 350	-666 044	-809 807
SUM DRIFTSKOSTNADER	-2 942 130	-3 667 524	-3 698 278	-4 161 745	-5 430 534	-5 169 687
DRIFTSRESULTAT:	429 275	22 597	749 473	583 692	-421 147	-1 358 612
FINANSINNEKTK/KOSTNAD						
FINANSINNEKTER	2 777	7 585	40 774	96 460	112 081	96 534
FINANSKOSTNADER	0	-91	0	0	0	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	2 777	7 494	40 774	96 460	112 081	96 534
RESULTAT	432 052	30 091	790 248	680 152	-309 066	-1 262 078

Budsjett for bolig-, bod- og garasjeavdelingene

	Bolig	Garasje	Bod	Budsjet	Bolig	Garasje	Bod
	Fordeling						
INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	kr 4 332 791,00	kr 270 000,00	kr 133 440,00	4736231	91 %	6 %	3 %
3600 Felleskostnader fast eiendom, unntatt av Felleskostnader	kr 4 332 791,00	kr 270 000,00	kr 133 440,00	4736231	91 %	6 %	3 %
Felleskostnader	kr 3 816 375,00	kr 0,00	kr 0,00	3816375	100 %	0 %	0 %
Garasjeplass	kr 0,00	kr 270 000,00	kr 0,00	270000	0 %	100 %	0 %
Fiberaksess	kr 348 336,00	kr 0,00	kr 0,00	348336	100 %	0 %	0 %
Vedlikehold hageanlegg	kr 50 000,00	kr 0,00	kr 0,00	50000	100 %	0 %	0 %
Kontingent huseierforening	kr 118 080,00	kr 0,00	kr 0,00	118080	100 %	0 %	0 %
Bod	kr 0,00	kr 0,00	kr 133 440,00	133440	0 %	0 %	100 %
LADEINNTEKTER EL-BIL	kr 0,00	kr 150 000,00	kr 0,00	150000	0 %	100 %	0 %
3914 Ladeinntekter EL-bil	kr 0,00	kr 150 000,00	kr 0,00	150000	0 %	100 %	0 %
ANDRE INNTEKTER	-kr 1 074 925,00	kr 0,00	kr 0,00	-1074925	100 %	0 %	0 %
3900 Annen driftsrelatert inntekt	-kr 1 074 925,00	kr 0,00	kr 0,00	-1074925	100 %	0 %	0 %
INNTEKTER	kr 3 257 866,00	kr 420 000,00	kr 133 440,00	3811306	85 %	11 %	4 %
PERSONALKOSTNADER	kr 31 161,00	kr 2 749,50	kr 2 749,50	36660	85,00 %	7,50 %	7,50 %
5400 Arbeidsgiveravgift	kr 31 161,00	kr 2 749,50	kr 2 749,50	36660	85,00 %	7,50 %	7,50 %
STYREHONORAR	kr 221 000,00	kr 19 500,00	kr 19 500,00	260000	85,00 %	7,50 %	7,50 %
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	kr 221 000,00	kr 19 500,00	kr 19 500,00	260000	85,00 %	7,50 %	7,50 %
REVISJONSHONORAR	kr 10 540,00	kr 930,00	kr 930,00	12400	85,00 %	7,50 %	7,50 %
6700 Revisjonshonorar	kr 10 540,00	kr 930,00	kr 930,00	12400	85,00 %	7,50 %	7,50 %
FORRETNINGSFØRERHONORAR	kr 162 549,75	kr 14 342,63	kr 14 342,63	191235	85,00 %	7,50 %	7,50 %
6710 Forretningsførerhonorar	kr 162 549,75	kr 14 342,63	kr 14 342,63	191235	85,00 %	7,50 %	7,50 %
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	kr 247 500,00	kr 7 500,00	kr 2 500,00	257500	96,12 %	2,91 %	0,97 %
6720 Honorar Konsulent/rådgivning	kr 185 000,00	kr 7 500,00	kr 2 500,00	195000	94,87 %	3,85 %	1,28 %
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsber	kr 62 500,00	kr 0,00	kr 0,00	62500	100,00 %	0,00 %	0,00 %
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	kr 1 307 809,30	kr 70 361,00	kr 30 514,00	1408684	92,84 %	4,99 %	2,17 %
6601 Drift/vedl.hold bygninger	kr 600 000,00	kr 0,00	kr 0,00	600000	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6602 Drift/vedl.hold VVS	kr 97 000,00	kr 0,00	kr 0,00	97000	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6603 Drift/vedl.hold elektro	kr 31 733,33	kr 16 725,00	kr 0,00	48458	65,49 %	34,51 %	0,00 %
6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	kr 29 075,97	kr 0,00	kr 0,00	29076	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6606 Drift/vedl.hold heiser	kr 190 000,00	kr 0,00	kr 0,00	190000	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	kr 260 000,00	kr 0,00	kr 0,00	260000	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	kr 0,00	kr 43 186,00	kr 29 964,00	73150	0,00 %	59,04 %	40,96 %
6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg	kr 0,00	kr 10 450,00	kr 550,00	11000	0,00 %	95,00 %	5,00 %
6630 Egenandel forsikring	kr 30 000,00	kr 0,00	kr 0,00	30000	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6640 Kostnader dugnader	kr 70 000,00	kr 0,00	kr 0,00	70000	100,00 %	0,00 %	0,00 %
FORSIKRINGER	kr 273 118,00	kr 30 002,00	kr 13 840,00	316960	86,17 %	9,47 %	4,37 %
7500 Forsikringspremie	kr 273 118,00	kr 30 002,00	kr 13 840,00	316960	86,17 %	9,47 %	4,37 %
KOMMUNALE AVGIFTER	kr 1 058 689,00	kr 0,00	kr 0,00	1058689	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6325 Renovasjonsgebyr	kr 419 663,00	kr 0,00	kr 0,00	419663	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6326 Vann- og avløpsgebyr	kr 638 562,00	kr 0,00	kr 0,00	638562	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6327 Feie- tilsynsgebyr	kr 464,00	kr 0,00	kr 0,00	464	100,00 %	0,00 %	0,00 %
LADEPUNKT	kr 0,00	kr 150 000,00	kr 0,00	150000	0,00 %	100,00 %	0,00 %
4825 Ladekostnader EL-bil	kr 0,00	kr 150 000,00	kr 0,00	150000	0,00 %	100,00 %	0,00 %
ENERGI / FYRING	kr 223 999,00	kr 73 321,00	kr 22 096,00	319416	70,13 %	22,95 %	6,92 %
6200 Energi	kr 182 500,00	kr 52 500,00	kr 15 000,00	250000	73,00 %	21,00 %	6,00 %
6225 Fjernvarme	kr 41 499,00	kr 20 821,00	kr 7 096,00	69416	59,78 %	29,99 %	10,22 %
TV-ANLEGG/BREDBÅND	kr 348 336,00	kr 0,00	kr 0,00	348336	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6670 TV-anlegg/bredbånd	kr 348 336,00	kr 0,00	kr 0,00	348336	100,00 %	0,00 %	0,00 %
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	kr 771 372,34	kr 29 459,70	kr 8 974,98	809807	95,25 %	3,64 %	1,11 %
6300 Leie lokale	kr 7 000,00	kr 0,00	kr 0,00	7000	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6360 Renhold	kr 137 000,00	kr 0,00	kr 0,00	137000	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6490 Annen leiekostnad	kr 26 500,00	kr 0,00	kr 0,00	26500	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6510 Håndverktøy	kr 5 000,00	kr 0,00	kr 0,00	5000	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6590 Annet driftsmateriale	kr 7 465,00	kr 2 535,00	kr 0,00	10000	74,65 %	25,35 %	0,00 %
6740 Vaktmestertjenester	kr 143 598,40	kr 26 924,70	kr 8 974,98	179498	80,00 %	15,00 %	5,00 %
6780 Snørydding	kr 59 966,44	kr 0,00	kr 0,00	59966	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6781 Gressklipping	kr 231 062,50	kr 0,00	kr 0,00	231063	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6790 Annen driftskostnader	kr 16 700,00	kr 0,00	kr 0,00	16700	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	kr 1 000,00	kr 0,00	kr 0,00	1000	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6870 Andre kostnader tillitsvalgte	kr 750,00	kr 0,00	kr 0,00	750	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6890 Annen kontorkostnad	kr 2 000,00	kr 0,00	kr 0,00	2000	100,00 %	0,00 %	0,00 %
6940 Porto	kr 150,00	kr 0,00	kr 0,00	150	100,00 %	0,00 %	0,00 %
7400 Kontingent, fradragsberettiget	kr 3 500,00	kr 0,00	kr 0,00	3500	100,00 %	0,00 %	0,00 %
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	kr 118 080,00	kr 0,00	kr 0,00	118080	100,00 %	0,00 %	0,00 %
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	kr 600,00	kr 0,00	kr 0,00	600	100,00 %	0,00 %	0,00 %
7740 Øreavrundning	kr 0,00	kr 0,00	kr 0,00	0			
7770 Bank- og kortgebyr	kr 5 000,00	kr 0,00	kr 0,00	5000	100,00 %	0,00 %	0,00 %
7780 Velferdskostnader	kr 6 000,00	kr 0,00	kr 0,00	6000	100,00 %	0,00 %	0,00 %
7830 Tap på fordringer, fradragsberettiget	kr 0,00	kr 0,00	kr 0,00	0			
DRIFTSKOSTNADER	kr 4 656 074,39	kr 398 165,83	kr 115 447,03	5169687	90 %	8 %	2 %
DRIFTSRESULTAT	-kr 1 398 208,39	kr 21 834,18	kr 17 992,98	-1358381			
FINANSINNTekt/KOSTNAD				0			
FINANSINNTEKTER	kr 96 534,00	kr 0,00	kr 0,00	96534	100 %	0 %	0 %
8041 Annen renteinntekt	kr 400,00	kr 0,00	kr 0,00	400	100 %	0 %	0 %
8050 Renteinntekt bankinnskudd	kr 96 134,00	kr 0,00	kr 0,00	96134	100 %	0 %	0 %
FINANSPOSTER	kr 96 534,00	kr 0,00	kr 0,00	96534	100 %	0 %	0 %
RESULTAT	-kr 1 301 674,39	kr 21 834,18	kr 17 992,98	-1261847			
ENDRING LIKVIDITET	-kr 1 301 674,39	kr 21 834,18	kr 17 992,98	-1261847			

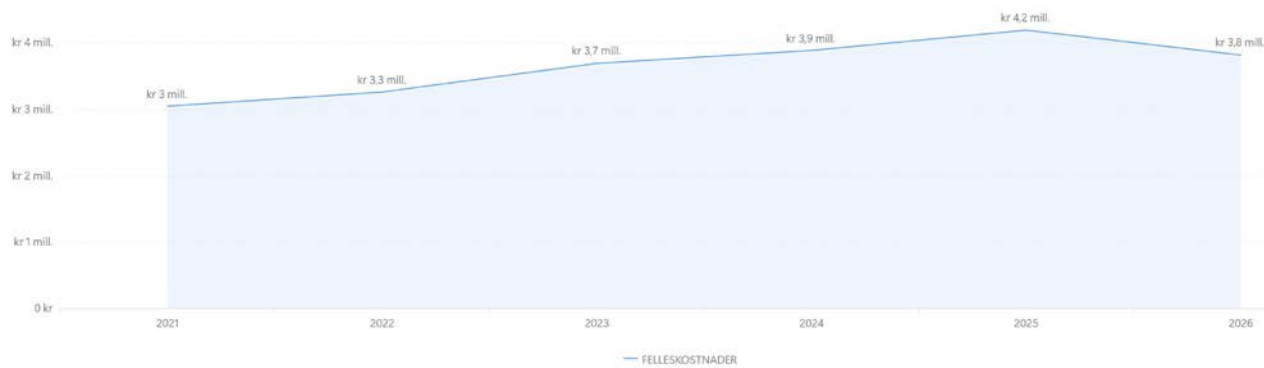
Grafer

Utvikling av inntekter



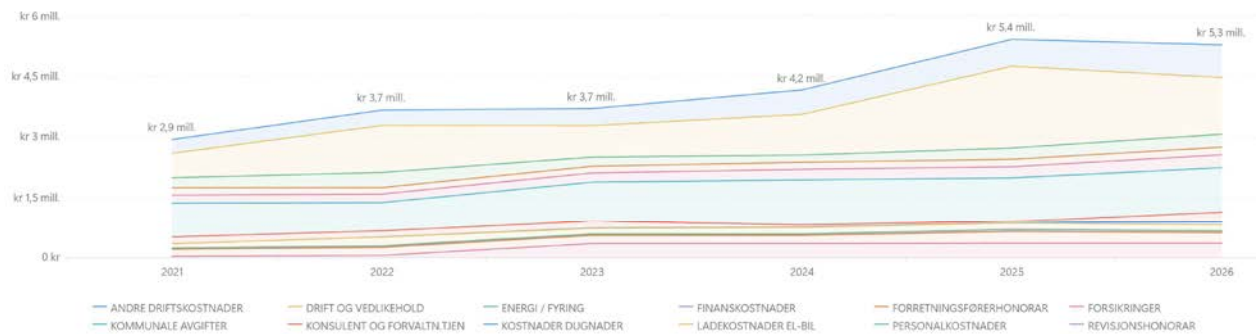
INNEKTSPOST	2021	2022	2023	2024	2025	2026
BOD	0	0	0	0	0	133440
VEDLIKEHOLD HAGEANLEGG	0	0	0	0	0	50000
FELLESKOSTNADER	3047040	3260365	3691050	3885984	4191059	3816372
GARASJEPLASS	178950	180000	180000	234493	240307	270000
FIBERAKSESS	14760	41820	339480	339480	348336	348336
KONTINGENT HUSEIERFORENING	0	0	0	0	49200	118080
LADEINNTEKTER EL-BIL	100260	188375	219974	155595	163380	150000
ANDRE INNTEKTER	30395	19561	17248	129885	17105	0

Utvikling av felleskostnadsnivåer (inntektssiden)



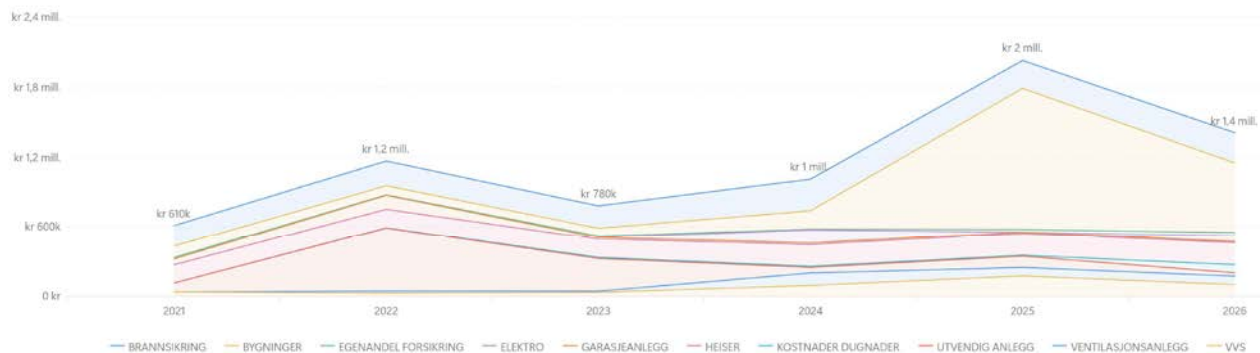
FELLESKOSTNADER	2026	3 816 372 kr
FELLESKOSTNADER	2025	4 191 059 kr
FELLESKOSTNADER	2024	3 885 984 kr
FELLESKOSTNADER	2023	3 691 050 kr
FELLESKOSTNADER	2022	3 260 365 kr
FELLESKOSTNADER	2021	3 047 040 kr

Utvikling av kostnadsposter



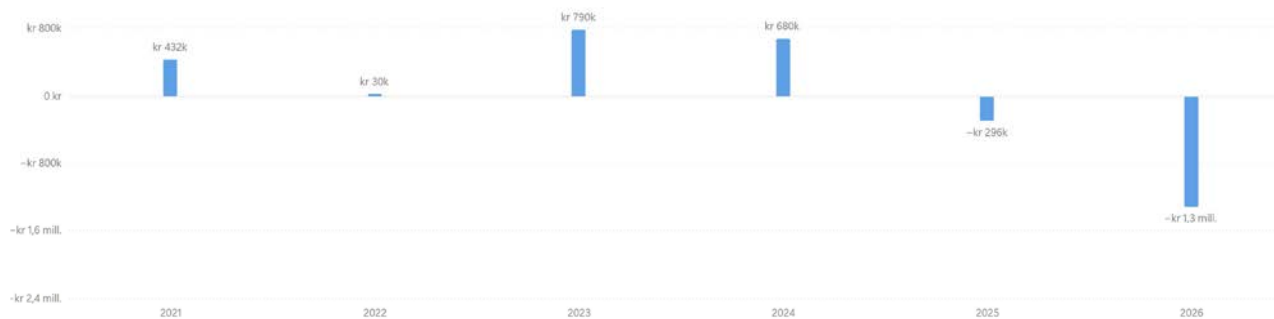
KOSTNADSPPOST	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PERSONALKOSTNADER	24675	28130	28200	28200	40763	36660
STYREHONORAR	175000	199500	200000	200000	289600	260000
REVISJONSHONORAR	7920	10250	10875	10875	15000	12400
FORRETNINGSFØRERHONORAR	187033	160425	166865	175465	183865	191235
KONSULENT OG FORVALTN TJEN	170905	152936	171249	58573	38209	257500
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	610109	1165454	779932	1009941	2027974	1408684
KOSTNADER DUGNADER	0	2362	9259	9259	7991	70000
FORSIKRINGER	198241	212620	229792	263732	279045	316960
KOMMUNALE AVGIFTER	856589	717933	983216	1130943	1088831	1058689
LADEKOSTNADER EL-BIL	104746	218807	139648	160414	159109	150000
ENERGI / FYRING	244037	376746	226467	177773	281187	319416
TV-ANLEGG/BREDBÅND	21780	44672	339480	339480	347571	348336
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	341096	380050	422555	606350	666044	809807

Utvikling av spesifikke drifts og vedlikeholdskostnader

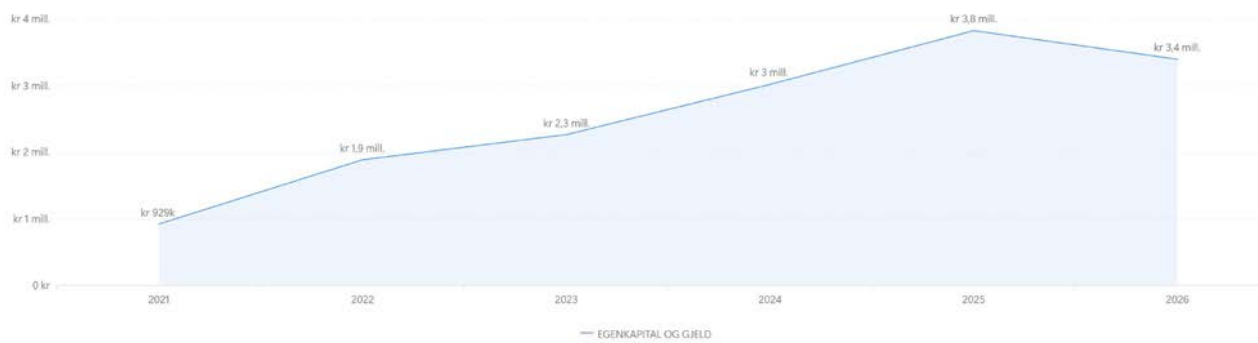


KOSTNADSPPOST	2021	2022	2023	2024	2025	2026
BYGNINGER	99227	78325	67880	159725	1212203	600000
VVS	35000	22266	31279	90407	172567	97000
ELEKTRO	0	0	0	114375	0	48458
UTVENDIG ANLEGG	76225	547522	282226	49127	97151	29076
HEISER	157538	159561	159191	188550	189962	190000
BRANNSIKRING	179899	211888	193017	271829	239603	260000
VENTILASJONSANLEGG	0	18325	9568	106581	73062	73150
GARASJEANLEGG	50220	121868	14813	14088	10435	11000
EGENANDEL FORSIKRING	12000	3337	12700	6000	25000	30000

Resultat fra regnskap i 2021 til 2025 og budsjettert resultat for 2026



Utvikling av sameiets egenkapital og gjeld ved årets start



Reklamasjoner på tak

Følgende er reklamasjoner på våre tak som styret er kjent med.

(mai 2023, sep 2024, mai 2025) Lekkasje tak leilighet A9

Meldt inn både direkte og via styret. Finner ikke dokumentasjon på styrets oppfølging av saken mot Alento i 2023.

Her har Alento dessverre måttet feilsøke og utbedre i tre runder, grunnet at feilen ikke ble ordentlig identifisert i første innledende forsøk på utbedring. De utførte til slutt et meget omfattende stykke arbeid, rev opp større deler av taket, identifiserte feilen og utbedret den helhetlig.

(sep 2023) REG1713 Misfargede takplater i himling, 3.etg bygg G

Reklamert via styret. Bygg G har 4 etasjer, dette gjelder altså ikke taket på bygget, men himlingen i nest øverste etasje.

Sak ble lukket av Alento med følgende kommentar:

«Det er ikke tegn til lekkasje ifra overrislingsanlegget. Denne saken er årsak ikke helt tydelig. Men vi har mistanke til at fuktigheten kan stamme ifra overliggende dekke.

Himlingsplatene er byttet og saken vil bli lukket for nå. Men skulle denne komme tilbake, må saken utredes nærmere.»

Styret har ikke mottatt noen videre henvendelser angående fuktighet her.

(jun 2024) A1469 Vannansamling på taket til bygg G

Vaktmester bemerket vann på taket etter nedbør. Styret opprettet reklamasjonssak til Alento for å undersøke om dette er normalt ift hva våre tak tåler.

Blitt enig med Alento Ettermarked om at vi lar saken ligge inntil vi kan påvise vannansamling etter regnfall.

(sep 2024) A1906 Takpapp løsnet hus C

Oppdaget og reklamert av styret. Takpapp på en vegg på taket til bygg C hadde begynt å løsne fra veggen.

Fikk utbedret saken hurtig for å unngå videre skader på taket. Området ble åpnet opp, takpappen festet og nytt lag sveiset på.

Lekkasje nedløpsrør bygg C

Ikke reklamert via styret, sak meldt inn til Alento av leilighet C13, styret har lite informasjon. Finner ikke dokumentasjon på at styret er orientert om saken.

Fått vite i møte med Alento Ettermarked at årsaken her var menneskelig feil ved konstruksjon av taket. Topp av nedløpsrør fra tak ikke installert riktig, slapp inn vann på utsiden av røret. Feil utbedret.

Lekkasje tak leilighet A10

Ikke reklamert via styret, meldt direkte til Alento Prosjekt av leilighet A10. Styret har dermed lite informasjon om saken. Feilen er utbedret.

Oppfølging setningsskader

A2599 • Spørsmål vedr. leilighet

ALENTO
ETTERMARKED

Prosjekt	Alento Ettermarked
Bygning	434 Neselva Hageby BT1
Enhet	Neselva Hageby BT1

Opprettelsesdato	5. feb. 2025, 19:26
Opprettet av	Styret Neselva Hageby 1

5. feb. 2025, 19:26

Tildelt til Leilighetsadministrator

Opprettet av:	Styret Neselva Hageby 1
Tildelt:	Leilighetsadministrator
Emne:	Oppfølging setningsskader
Beskrivelse:	<p>Hei, vi ønsker å avtale en befaring med dere for å se videre på setningsskader, slik som tidligere avtalt. Vi kan ta befaringen når det passer best for dere, eksempelvis når snøen letter og nyeste byggetrinn nærmer seg ferdig. Vedlagt er noen bilder av setninger i jorden og setningsskader på bygningene våre som vi har blitt oppmerksomme på. Det er liknende skader flere steder, derfor ønsker vi å ta en befaring sammen med dere for å se på problematikken helhetlig og bli enige om gode løsninger for begge parter. Melder inn en sak på dette slik at vi kan holde kommunikasjonen på ett sted og ha oversikt over status, slik som med elkontrollen. Derfor fint om denne saken kan forbli åpen ihvertfall frem til vi har hatt befaring og diskutert saken nærmere. Mvh Alexander Sagen</p>



1.1, 2024-12-09, 17.42



1.2, 2024-12-09, 17.42

Oppfølging setnings-skader

A2599 • Spørsmål vedr. leilighet

ALENTO
ETTERMARKED



1.3, 2024-12-09, 17.46



1.4, 2024-12-09, 17.42

6. feb. 2025, 08:49

Oppdatert av:	Jon André Nilsen, Alento AS
Beskjed:	Hei Deres sak er nå mottatt og registrert. Saken er nå under behandling og du vil bli kontaktet for avtale om befaring av saken. Alento tar forbehold om at saken er reklamasjons berettiget. Hvis saken ikke er reklamasjons berettiget, vil eventuelle kostnader for oppmøte bli rettet imot dere.

10. mar. 2025, 09:25

Oppdatert av:	Jon André Nilsen, Alento AS
Beskjed:	Hei Skilleveggen ved Elvetangen 28 er nå utbedret. Vi kjører en felles befaring på setninger nærmere overgangen april mai.

20. mar. 2025, 08:46

Oppdatert av:	Styret Neselva Hageby 1
Beskjed:	Høres bra ut med befaring ved overgang april/mai. Har dere anledning til å se på skillevegg ved Elvetangen 15 i mellomtiden, er det fint. Den virker skjev og har ikke kontakt med bakken. Takk :-)

Oppfølging setningskader

A2599 • Spørsmål vedr. leilighet

ALENTO
ETTERMARKED



4.1, 2025-03-15, 14.20



4.2, 2025-03-15, 14.20



4.3, 2025-03-15, 14.21

21. mar. 2025, 12:02

Oppdatert av:	Jon André Nilsen, Alento AS
Beskjed:	Hei Det at det er mellomrom mellom skillevegg og stein er ikke feil. Dette avvises som reklamasjons berettiget.

9. apr. 2025, 19:33

Oppdatert av:	Styret Neselva Hageby 1
Beskjed:	Hei, kan vi sette en dato for befarings? Fra styret hos oss deltar Alexander Sagen og Rolf Erik Heftye. Dere kan komme med forslag, så skal vi forsøke å være fleksible :-). Mvh Alex

10. apr. 2025, 07:36

Oppdatert av:	Jon André Nilsen, Alento AS
Beskjed:	Hei Vet det er kort varsel. Men skal inn til dere i dag. Hadde det passet for dere å gjennomført i dag?

10. apr. 2025, 07:43

Oppdatert av:	Styret Neselva Hageby 1
----------------------	-------------------------

Oppfølging setnings-skader

A2599 • Spørsmål vedr. leilighet

ALENTO
ETTERMARKED

	Beskjed:	Hei, det blir nok akkurat litt for kort varsel denne gangen ja. Fint om dere kan foreslå en ny dato/tid med litt forvarsel, slik at jeg kan avtale med arbeidsgiver. Mvh Alex
11. apr. 2025, 07:29	Oppdatert av:	Jon André Nilsen, Alento AS
	Beskjed:	Hei Kan 29.04.25 kl 12.00 pass for dere?
11. apr. 2025, 07:31	Oppdatert av:	Styret Neselva Hageby 1
	Beskjed:	Hei, det passer bra. Vi sees da :) Mvh Alex
11. apr. 2025, 08:51	Oppdatert av:	Jon André Nilsen, Alento AS
	Beskjed:	Flott da sees vi
7. mai 2025, 20:44	Oppdatert av:	Styret Neselva Hageby 1
	Beskjed:	Hei Jon André, takk for hyggelig befaring. Ønsker å nevne søppelkassene, ettersom jeg merket at dette området også kunne hatt godt av litt stell. Kunne du koordinert litt med prosjekt som jobber med å sette opp nye søppelkasser, slik at de samtidig kan forsøke å rette litt på noen av steinhellene på bakken? Tusen takk! :-)



12.1, 2025-05-07, 20.35



12.2, 2025-05-07, 20.35

Oppfølging setningsskader

A2599 • Spørsmål vedr. leilighet

ALENTO
ETTERMARKED



12.3, 2025-05-07, 20.35

8. mai 2025, 07:39

Oppdatert av:	Jon André Nilsen, Alento AS
Beskjed:	Hei Vi ser på dette også.

4. jun. 2025, 17:50

Oppdatert av:	Styret Neselva Hageby 1
Beskjed:	Legger til bilde av sprekker utenfor Elvetangen 19 / bygg E, da (noen av) de ser ut til å nylig ha oppstått. Ikke sikker på om vi fikk med disse på befaringen.



14.1, 2025-06-04, 17.23



14.2, 2025-06-04, 17.23

Oppfølging setnings-skader

A2599 • Spørsmål vedr. leilighet

ALENTO
ETTERMARKED



14.3, 2025-06-04, 17.23

5. jun. 2025, 10:36

Oppdatert av: Jon André Nilsen, Alento AS

Beskjed: Hei Vi noterer disse og får disse byttet.

2. sep. 2025, 20:54

Oppdatert av: Styret Neselva Hageby 1

Beskjed: Hei! Har dere kommet noe videre med purring av Lundby og Rygg? Kan vi eventuelt få noe direkte kontaktinformasjon til de for å kunne følge de opp hyppig selv? Dette er etterspurt av vår styreleder. Spesielt viktig for oss er å få ordnet inngangsparti ved sykkelboder først, da flere sliter med å få sykler inn og ut. På forhånd takk for svar :-) Mvh Alex

3. sep. 2025, 08:38

Oppdatert av: Jon André Nilsen, Alento AS

Beskjed: Hei Innkjøringen til BT4 har vært prioritert. Får opplyst at dette arbeidet nå nærmer seg slutten, og at de igjen skal utføre punktene som er bemerket. Deres ønske om kontaktinfo, vil dessverre ikke ha noen innvirkning på vår UE. Alento er deres oppdragsgiver og de forholder seg kun til oss. Vi er klar over hvilke sakes dere ønsker prioritert utbedret.

18. sep. 2025, 15:12

Oppdatert av: Jon André Nilsen, Alento AS

Beskjed: Hei Etter tilbakemelding ifra vår UE, på at disse sakene nå er løst. Vi vil nå lukke disse sakene. Når det kommer til sakene med setninger ed inngangene, er disse ivaretatt i andre saker.

18. sep. 2025, 15:12

Lukket

Oppdatert av: Jon André Nilsen, Alento AS

Beskjed: Alento ser nå på sakene som ferdig behandlet.



18. sep. 2025, 21:34

Oppdatert av: Styret Neselva Hageby 1

Oppfølging setnings-skader

A2599 • Spørsmål vedr. leilighet

ALENTO
ETTERMARKED

	Beskjed:	Hei, Vi er bekymret over hvordan området vårt vil påvirkes av setninger fremover, basert på skader oppstått de siste fem årene. Hva er Alento sin holdning til setnings-skader som oppstår etter denne saken lukkes? Mvh Alex
19. sep. 2025, 09:04	Oppdatert av:	Jon André Nilsen, Alento AS
	Beskjed:	Hei i disse sakene gjelder normale reklamasjonstider og frister. Sakene som nå utbedres, får 1.års forlenget reklamasjonstid ifra ferdigstillelse. Normale frister for varsling/bemerkning gjelder.
19. sep. 2025, 17:58	Oppdatert av:	Styret Neselva Hageby 1
	Beskjed:	Takk for info. Setter pris på om vi kan få tilgang til de andre sakene Tommy never inn på vår Dalux, slik at vi også får oversikt over når utbedringer utføres og kan befare etter utbedring. Alternativt holde denne saken åpen og informere oss fortløpende. På forhånd takk :) Mvh Alex
22. sep. 2025, 06:51	Oppdatert av:	Jon André Nilsen, Alento AS
	Beskjed:	Hei Vi holder denne saken åpen. De andre saken er nå koblet til denne.
22. sep. 2025, 12:07	Oppdatert av:	Styret Neselva Hageby 1
	Beskjed:	Mottatt vedlagte bilder fra en seksjonseier. De er tatt ved hjørnet av hus B, Elvetangen 20/22/24. Regner med at dette håndteres i forbindelse med videre arbeid som utføres av UE. Vi avtalte ved siste befarung at det legges jord på gresset for å skjule høydeforskjellene som vises på bildet, samt. grus/stein mot bygningen. Mvh Alex
		
	24.1	24.2
22. sep. 2025, 12:19	Oppdatert av:	Jon André Nilsen, Alento AS

Oppfølging setnings-skader

A2599 • Spørsmål vedr. leilighet

ALENTO
ETTERMARKED

22. sep. 2025, 16:18

Beskjed: Hei Trenger et bilde ifra litt avstand også? Bare så jeg kan orientere meg litt uten å befare.

Oppdatert av: Styret Neselva Hageby 1

Beskjed: Her er nye bilder. Seksjonseier ønsket at bakken ble løftet litt i hjørnet for en smidigere overgang, slik at det ikke blir som et trappetrinn. I tillegg er bakken ikke solid under hellene til venstre for inngangspartiet. Heller må løftes opp, grus/stein fylles igjen/bakken rettes ut og heller plasseres tilbake. Mvh Alex



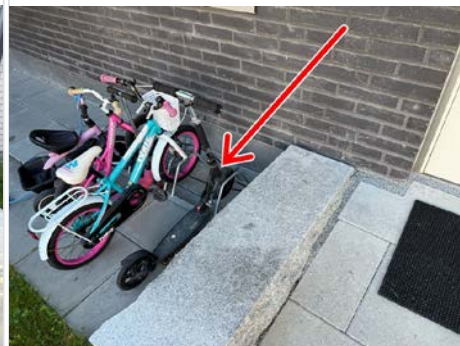
26.1, 2025-09-22, 16.12



26.2, 2025-09-22, 16.12



26.3, 2025-09-22, 16.07

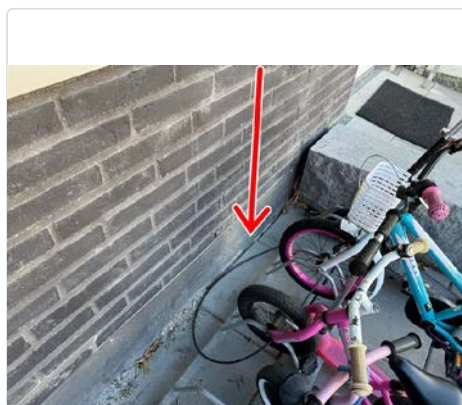


26.4, 2025-09-22, 16.12

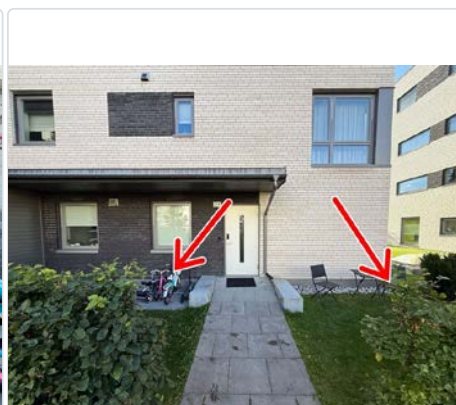
Oppfølging setnings-skader

A2599 • Spørsmål vedr. leilighet

ALENTO
ETTERMARKED



26.5, 2025-09-22, 16.12



26.6, 2025-09-22, 16.14

23. sep. 2025, 07:37

Oppdatert av:	Jon André Nilsen, Alento AS
Beskjed:	Hei Nå skal vi ta med oss det som nå bemerkes. Men jeg vil gjøre det helt klart, at det er ikke sånn at vi står klare, så fort eieren av leiligheten knipser.

30. sep. 2025, 19:32

Oppdatert av:	Styret Neselva Hageby 1
Beskjed:	Hei, ble sykkelbod ved bygg C notert under befaringen vi hadde? Vi har bemerket noen sprekker langs vegg, mellom bod og angrepsvei brannvesen. Kan vi få gjort noe med dette? På forhånd takk for svar. Mvh Alex



28.1, 2025-09-19, 17.28

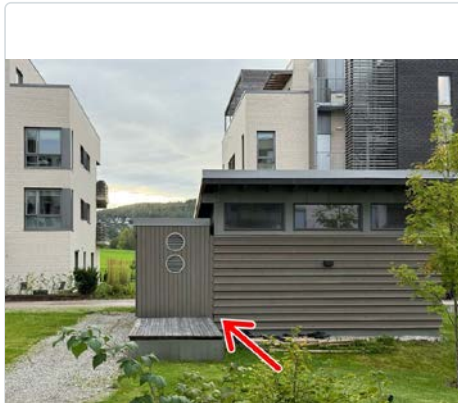


28.2, 2025-09-19, 17.28

Oppfølging setnings-skader

A2599 • Spørsmål vedr. leilighet

ALENTO
ETTERMARKED



28.3, 2025-09-19, 17.29

3. okt. 2025, 08:09

Oppdatert av:	Jon André Nilsen, Alento AS
Beskjed:	Hei Alex Denne saken har dere nå bemerket for seint. Vi avviser derfor denne saken som for seint innmeldt. Saken om boden vil nå bli avsluttet og lukket.

28. okt. 2025, 19:14

Oppdatert av:	Styret Neselva Hageby 1
Beskjed:	Hei, jeg har fått beskjed fra eier av seksjon med adresse Elvetangen 20 (egen inngang) om at deres inngangsparti fortsatt har problem med betongheller. Minnes om at vi skulle ta et møte og diskutere løsning for inngangsparti, var det da snakk om denne inngangen? Fint om vi kan få til et møte snart, slik at UE kan sette i gang utbedringer. Det avhenger selvsagt også av vår tilgjengelighet, forstår du har forsøkt å avtale tid allerede. Vi skal gjøre så godt vi kan for å være tilgjengelige. Jeg vil bare følge opp og videreformidle dette, slik at dere er orientert og slik at jeg ikke glemmer å følge opp dette selv. Mvh Alex

29. okt. 2025, 08:11

Oppdatert av:	Jon André Nilsen, Alento AS
Beskjed:	Hei Vi kan møtes følgende datoer: 31.10 kl 12.00, 04.11 kl 09.00-15.00, 06.11 kl 09.00 12.00, 07.11 kl 09.00- 12.30? Hører ifra dere om noen av tidspunktene passer.

Dalux Field

Utskrevet 11. feb. 2026, 21:31
Styret Neselva Hageby 1

Takpapp løsnet hus C

A1906 • Spørsmål vedr. leilighet

ALENTO
ETTERMARKED

Prosjekt	Alento Ettermarked	Opprettesdato	21. sep. 2024, 12:02
Bygning	434 Neselva Hageby BT1	Opprettet av	Styret Neselva Hageby 1
Enhet	Neselva Hageby BT1		

21. sep. 2024, 12:02

Tildelt til Leilighetsadministrator

Opprettet av:	Styret Neselva Hageby 1
Tildelt:	Leilighetsadministrator
Emne:	Takpapp løsnet hus C
Beskrivelse:	Det ser ut som takpappen har løsnet fra en sidevegg på taket til hus C.



1.1, 2024-09-06, 19.33

24. sep. 2024, 07:10

Oppdatert av:	Tommy Asbjørnsen, Alento AS
Beskjed:	Hei Deres sak er mottatt og registrert. Saken er nå satt til behandling, og Alento vil behandle saken så raskt som mulig. Skulle det være behov for at vi må befare saken, vil vi kontakte deg/dere for avtale om tilgang. Alento tar forbehold om at saken er reklamasjons berettiget.

25. sep. 2024, 20:12

Oppdatert av:	Styret Neselva Hageby 1
Beskjed:	Hei, vi ber om at denne saken behandles snart, med tanke på vær og for å forhindre videre skade på bygget. Vi forutsetter at Alento kontrollerer at bygningen ikke har blitt skadet som følge av dette.

7. okt. 2024, 11:40

Oppdatert av:	Jon André Nilsen, Alento AS
Beskjed:	Hei Vår UE sjekker ut og dokumenterer saken.

18. okt. 2024, 12:29

Oppdatert av:	Alexander Jacobsen, Alento AS
Beskjed:	Området er åpnet opp, papp festet og sveiset på nytt lag.

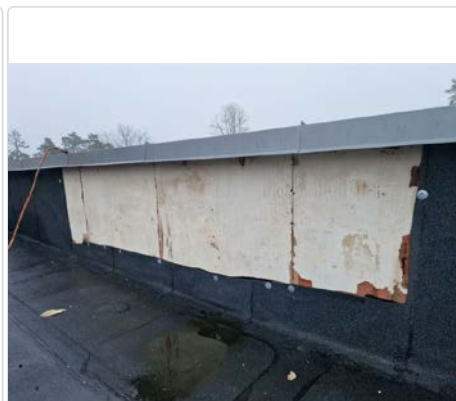
Takpapp løsnet hus C

A1906 • Spørsmål vedr. leilighet

ALENTO
ETTERMARKED



5.1



5.2

18. okt. 2024, 12:29

Lukket

Dalux Field

Oppdatert av:

Alexander Jacobsen, Alento AS

Utskrevet 11. feb. 2026, 21:30

Styret Neselva Hageby 1

Vannansamling på taket til bygg G

A1469 • Spørsmål vedr. leilighet

ALENTO
ETTERMARKED

Prosjekt	Alento Ettermarked	Opprettesdato	10. jun. 2024, 17:23
Bygning	434 Neselva Hageby BT1	Opprettet av	Styret Neselva Hageby 1
Enhet	Neselva Hageby BT1		

10. jun. 2024, 17:23

Tildelt til Leilighetsadministrator

Opprettet av:	Styret Neselva Hageby 1
Tildelt:	Leilighetsadministrator
Emne:	Vannansamling på taket til bygg G
Beskrivelse:	Vaktmester hos oss har nylig oppdaget problem med fall mot sluket på taket til bygg G. Det fører til ansamling av vann på taket.


Oppgave-ID: 72670 Fullført dato: 06/04/2024

Kontroll av sluk på bygg g

Kurt Zickfeldt

Kontroll av sluk på bygg g fjølket tak og sluk på bygg g. Sluket er ikke tett, men en liten væredamm, der fallet mot sluket ikke er helt riktig.

Bilder



1.1

18. jul. 2024, 09:49

Oppdatert av:	Jon André Nilsen, Alento AS
Beskjed:	Hei Det er ikke et krav om at det ikke kan ligge vann på flate tak. Saken er dessverre ikke reklamasjons berettiget. I tillegg skulle saken vært berettiget, vil saken nå vært innmeldt for seint. Saken avsluttes og lukkes.

18. jul. 2024, 09:49

Lukket

Oppdatert av:	Jon André Nilsen, Alento AS
Beskjed:	Alento ser nå på saken som ferdig behandlet.

18. jul. 2024, 14:23

Oppdatert av:	Styret Neselva Hageby 1
----------------------	-------------------------

Vannansamling på taket til bygg G

A1469 • Spørsmål vedr. leilighet



Beskjed:

Hei Jon André, jeg vet ikke hvor du har fått info om at det ikke er krav om at det ikke kan ligge vann på flate tak. Byggeteknisk forskrift (TEK17) sier følgende om dette i § 13-12. Nedbør punkt 2: "Tak skal prosjekteres og utføres med tilstrekkelig fall og avløp slik at regn og smeltevann renner av. Nedbør, snøsmelting og ising skal ikke føre til skader på byggverket." Her ser man på bildet at det ikke renner av. Dette fører til unødig slitasje over tid på takpappen. Med mindre dere kan vise til FDV-dokumentasjon der det står at dette ikke er problematisk for takpappen som er installert hos oss, er det altså reklamasjonsberettiget. Når det gjelder bustadoppføringslova § 30 og "for sen" innmelding, kan vi også dokumentere at denne saken er meldt inn innen rimelig tid etter vi oppdaget feilen, da vi ikke visste om problemet før rapport fra vaktmester den 06.06.2024, som vist på bildet. Overtakelsesprotokollen for bygg G viser heller ikke at taket er besiktiget i løpet av overtakelsen. Vi kunne derfor dessverre ikke oppdage mangelen før nå.

27. aug. 2024, 09:50

Oppdatert av: Jon André Nilsen, Alento AS

Beskjed:

Hei lhht Bustadoppføringslova §30 skal du melde inn reklamasjonen til totalentreprenøren så raskt du oppdager den, eller skulle ha oppdaget den. Denne saken skulle dere oppdaget før 06.06.24. At dere ikke har vært på taket og gjort en visuell taksjekk, bekrefter bare mistanken om at dere ikke utfører noe av det vedlikeholdet/oppfølgingen dere skal av deres bygg. Saken er som tidligere avvist

7. okt. 2024, 21:23

Oppdatert av: Styret Neselva Hageby 1

Beskjed:

Hei Jon André, det du nevner om manglende vedlikehold/oppfølging stemmer ikke. Vi har hatt flere visuelle inspeksjoner av taket vårt hvert år utført av vaktmester, både med drone og fysisk. Dette har ikke vært et problem ved tidligere inspeksjoner av taket, altså må problemet nylig ha oppstått. Vi bestrider avvisningen av saken på dette grunnlaget, ønsker at dere følger den opp.

8. okt. 2024, 09:26

Lukket

Oppdatert av: Styret Neselva Hageby 1

Beskjed:

Blitt enig med Jon André om at vi lar saken ligge inntil vi kan påvise vannansamling etter regnfall.

Dalux Field

Utskrevet 11. feb. 2026, 21:29

Styret Neselva Hageby 1

Oppdatering ang. setningsskader

Viser til siste oppdatering angående reklamasjoner publisert på Vibbo 2. nov 2025, der setningsskader også var et stort tema. Styret skrev da at «Reklamasjoner på setningsskader er akseptert». Alle innmeldte reklamasjoner er akseptert, unntak sykkelbod». For å presisere, betyr dette altså at Alento har akseptert reklamasjonene angående setningsskader og vil utbedre de.

Styret har hatt flere befaringer av uteområdet sammen med Alento Ettermarked i forbindelse med setningsskadene, for å sikre at de får med seg alle områder som må utbedres. Vi hadde en befaring 25. apr 2025 for å påpeke områder som trenger utbedringer og en 4. feb 2026 for å gå gjennom utførte utbedringer samt. gjenstående arbeid.

Styret har i mellomtiden engasjert en geotekniker som undersøker setning av grunnen hos oss, forsøker å finne årsak, vurdere hvordan dette vil utvikle seg, hvordan det vil påvirke oss fremover og om det er noe vi kan gjøre for å hindre videre setning av grunnen.

Generelt sett har området under bygg A, B, F, G sunket betydelig, som har medført flere skader på vei/overflate, inngangspartier og problemer med nedgravde avløpsledninger.

Videre arbeid med setningsskader er foreløpig satt på vent både grunnet været og i påvente av rapport fra geotekniker. Dette grunnet at rapporten fra geotekniker kan påvirke arbeidet som må utføres fremover betydelig.

På neste side har vi laget en oversikt over utbedringer som er utført hittil i prosjektet, samt. gjenstående utbedringer, både de som er akseptert av Alento Ettermarked og de som er avvist eller ikke meldt inn.

Utførte utbedringer

- Byttet sprukne betongheller på veien mellom nedkjøring garasje og bygg E
- Rettet og pyntet på område ved søppelcontainere mellom bygg F/E
- Fylt på med jord og gress i overgang mellom pælet og ikke-pælet (sunket) grunn mellom bygg A/B, B/C, for at overgangen ikke skal være såpass brå
- Inngangspartier bygg A, B, F; G: Sunkede betongheller rettet opp
- Skillevegg inngangsparti bygg F: Var ikke festet tilstrekkelig, nå festet
- Utvendig barnevogn/sykkel-skur bygg B, nødtrapp bygg A, B, G: Bakken sunket og område som skulle være under bakkenivå synliggjort. Bakkenivå løftet og området pyntet med grus og kantstein
- Sykkelbod ved bygg A, F: Vanninntrenging forårsaket av setning, området åpnet opp, tett og tilbakestillt/pyntet

Gjenstående utbedringer

Akseptert, vil bli utbedret som reklamasjon

- Utvendig barnevogn/sykkel-skur bygg A, F, G
- Nødtrapp bygg F

Ikke akseptert som reklamasjon, men følges opp videre

- Setning av grunn under sykkelbod mellom bygg B/C. Denne er avvist grunnet at den er meldt inn etter reklamasjonsfristen. Saken skal følges opp videre av styret, da vi mener det åpenbart er en del av setningsskadene, som Alento har akseptert å utbedre på generell basis.
- Flere inngangsparti er fortsatt for bratte, høyest stigningsgrad bygg G. Dette er nevnt for Alento, men vi ikke fått noe indikasjon på at noe vil gjøres for å utbedre dette. Styret planlegger å innhente en vurdering av stigningsgraden fra en RIB (rådgivende ingeniør bygg) for å følge opp denne videre.
- Område med betongheller ved bom mellom bygg C og D sunket, vann samler seg her. Dette ble oppdaget okt 2025, etter innmelding og befaring av setningsskader, er ikke meldt inn som reklamasjon, men er nevnt for geotekniker og vil følges opp videre.

Gjennomgang av tak iht krav

Styret har gått gjennom krav i Byggteknisk forskrift (TEK17), FDV-dokumentasjon for produkter benyttet i konstruksjonen av våre tak, samt hatt dialog med både Alento Ettermarked og Prosjekt for å innhente bekreftelse på at takene våre er konstruert for å oppfylle krav i TEK17.

Som følge av styrets gjennomgang av krav, dokumentasjon og muntlige bekreftelser fra Alento, har styret blitt trygg på at takene våre er godt sikret mot vann og nedbør.

Styret har også sørget for å reklamere på tak ved bekymring om vannansamling, slik at entreprenør har blitt gjort klar over dette innen reklamasjonsfristen, i tilfelle noe feil allikevel skulle vise seg senere. Saken er lukket, med beskjed om at styret lar saken ligge inntil vi kan påvise vannansamling etter regnfall. Vannansamling er i senere tid ikke påvist, men saken er altså ikke «akseptert», bare lukket ettersom det ikke er noe aktiv lekkasje.

Se **gjennomgang av FDV for produkter**, samt. **gjennomgang av krav** på de neste sidene i dokumentet.

Gjennomgang av FDV for produkter

- Bauder AS - Asfalt membran - BauderPONT EP 5 GA:
 - Fuktbestandighet: Produktet påvirkes ikke av fukt.
 - Forventet levetid: Minimum 30 år
- Bauder AS - Asfaltblokk
 - Fuktbestandighet: Produktet påvirkes ikke av fukt.
 - Forventet levetid: Følger byggets levetid
- ArcelorMittal Construction Norge AS - Plane plater yttertak
 - Fuktbestandighet: Produktet påvirkes ikke av fukt.
 - Garanti: 20 år
- Baca Plastindustri AS - Baca Dampsperre
 - Fuktbestandighet: Produktet påvirkes ikke av fukt.
 - Forventet levetid: Produktet er beregnet å vare ut byggets levetid, forutsatt normal bruk og slitasje, samt korrekt utførelse i monteringen av dampsperran.
- Icopal AS - Jual sluk
 - Fuktbestandighet: Dette produktet påvirkes ikke av fukt.
 - Forventet levetid: Minimum 30 år forutsatt normal bruk og slitasje, samt at anvisninger for drift og vedlikehold følges.

Gjennomgang av krav

TEK17 kap. VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner, § 13-12 (Nedbør), andre ledd er relevant for våre tak. Den lyder slik:

«Tak skal prosjekteres og utføres med tilstrekkelig fall og avløp slik at regn og smeltevann renner av. Nedbør, snøsmelting og ising skal ikke føre til skader på byggverket.»

Andre ledd inkluderer en veiledning med preaksepterte ytelser. Det er viktig å huske på at ytelser kan være akseptable iht kravet selv om de ikke direkte er preaksepterte.

Styret har gått gjennom enhver preakseptert ytelse i andre ledd og vurdert hvordan våre tak er konstruert i forhold til disse:

- **TEK17 § 13-12 ledd 2, preakseptert ytelse 1:** «Taket må utføres slik at regn- og smeltevann ikke trenger inn i konstruksjonen.»
 - Vi har ingen aktive lekkasjer, regn og smeltevann trenger ikke inn i konstruksjonen
 - De lekkasjer som har oppstått, har blitt utbedret som reklamasjon
- **TEK17 § 13-12 ledd 2, preakseptert ytelse 2:** «Taket må utføres med tilstrekkelig stort fall til at det ikke oppstår vanndammer på tekningen. Det aksepteres mindre dammer som dannes på grunn av skjøting i tekningen, eller som skyldes mindre ujevnheter i underlaget innenfor fastsatte toleransegrenser for det aktuelle produktet.»
 - Vi har mindre dammer som skyldes mindre ujevnheter i underlaget. Disse er nok innenfor fastsatte toleransegrenser for produktene på taket vårt; «Produktet påvirkes ikke av fukt.»
- **TEK17 § 13-12 ledd 2, preakseptert ytelse 3:** «Tak med asfalt takbelegg og takfolier må ha helning minimum 1:40.»
 - Ukjent om krav til helning er oppfylt. RIB kan sjekke dette.
- **TEK17 § 13-12 ledd 2, preakseptert ytelse 4:** «Vann som renner av taket, må ledes bort fra bygningskonstruksjonen ved hjelp av nedløpssystem eller på annen måte, slik at byggverket og tilliggende terreng ikke får skader.»
 - Vi har sluk på taket som ledes ned til gråvannsrør og ut av bygningen
- **TEK17 § 13-12 ledd 2, preakseptert ytelse 5:** «Taket må utformes slik at snøsmelting ikke gir skadelig ising.»
 - Skadelig ising oppstår ikke på våre tak, ettersom vann ikke samler seg i større pytter, men ledes vekk via sluk og nedløp.

- **TEK17 § 13-12 ledd 2, preakseptert ytelse 6:** På tak uten lufting (kompakte tak) må smeltevann ledes fra kaldere til varmere deler av taket, og dreneres bort i nedløp som er frostfritt uten bruk av varmekabler.
 - Ukjent hvilke områder på våre tak som anses som kaldere eller varmere. RIB kan sjekke dette.
- **TEK17 § 13-12 ledd 2, preakseptert ytelse 7:** «Taktekning må ha tilstrekkelige oppkanter mot tilliggende konstruksjoner for å unngå lekkasjer, for eksempel ved dørterskler.»
 - Vi har stor oppkant rundt våre tak.
- **TEK17 § 13-12 ledd 2, preakseptert ytelse 8:** «Taket må utføres slik at vann kan renne av uten å trenge inn i konstruksjoner, selv om sluk eller nedløp blokkeres.»
 - Våre tak skal i utgangspunktet være helt tette og ingen produkter på taket påvirkes av fukt. Vann skal altså ikke kunne trenge inn i konstruksjoner.
 - Grunnet stor oppkant rundt tak, kan det samles opp store mengder vann dersom sluk/nedløp blokkeres. Hvis det ikke finnes alternativ drenering, kan vannet mulig føre til skader. Ukjent om vi har alternativ drenering, kan sjekkes opp med RIB, men vi har ikke sett at dette har vært et problem tidligere.

Styret vurderer å undersøke punkter som er ukjente nærmere med en RIB (rådgivende ingeniør bygg).

Oppsummering

Taket vårt er prosjektert og konstruert iht TEK17, det har vi fått bekreftet muntlig av Alento.

Styrets mener at vår gjennomgang av FDV for produkter samt. krav i TEK17 gjør oss enda mer trygg på at takene faktisk er konstruert riktig.

Vi har ingen grunn til å tro at det er noen feil med takene våre i dag. Dersom noe allikevel skulle oppstå, kan vi lene oss på reklamasjonssaken som vi har lukket inntil vannansamling kan påvises, eventuelt argumentere for grov aktløshet iht bustadsoppføringslova § 30 og/eller bruke byggskadeforsikringen.

Protokoll fra styremøte 21. mars 2024

Boligselskap: Neselva Hageby 1 Boligsameie (2926)

Klokkeslett: 18:00

Sted: Elvetangen 19 hos Kim Richard Henden Klem

Møtedeltagere: Malene Valkvæ Jenssen, Kim Richard Henden Klem, Alexander René Sagen, Nedzad Sehic, Hans-Kristian Torset

Signert av: Kim Richard Henden Klem /s/, Hans-Kristian Torset /s/, Alexander René Sagen /s/, Nedzad Sehic /s/, Malene Valkvæ Jenssen /s/

Sak 1

Dronepilot i sameiet

Til formålet for å ta bilder av tak for å utrede skader og tilstand på sluk kan det være nyttig at sameiet registrerer en dronepilot. Vaktmesterkompaniet utførte denne tjenesten tidligere, men de skriver at de ikke har lov til dette lenger på grunn av at de ikke har utdannede dronepiloter.

Det at boligsameiet som organisasjon registrerer en operatør av droner vil påføre et årlig gebyr på 230 kr (pris i 2023). Kurs og eksamen er gratis. Bilder av taket er også nyttig i forhold til utredning av hvor det kan installeres solcellepanel.

<https://luftfartstilsynet.no/droner/registrering/>

En drone som kan brukes til formålet er Mavic Air. Ser at for eksempel dette firmaet bruker denne typen drone:

<https://www.kurermedia.no/2021/02/17/inspisere-tak-drone/>

Den nyeste versjonen av dronen er Mavic Air 3 til 19.999 kr, men forrige modell Mavic Air 2 selges for 8.891 kr som utgående produkt hos Power:

<https://www.power.no/mobil-og-foto/droner-og-tilbehoer/droner/dji-mavic-air-2/p-1072534/store/1122/>

Forslag til vedtak

Styret kjøper inn en drone av typen Mavic Air 2 og det velges et styremedlem som tar kurs og eksamen for å fly dronen.

Vedtak

Styret kjøper inn Mavic Air 2 og Nedzad Sehic tar kurs for å fly dronen for sameiet.

Protokoll fra styremøte 24. april 2024

Boligselskap: Neselva Hageby 1 Boligsameie (2926)

Klokkeslett: 18:30

Sted: Elvetangen 19 hos Kim Richard Henden Klem

Møtedeltagere: Kim Richard Henden Klem, Alexander René Sagen, Nedzad Sehic, Hans-Kristian Torset

Signert av: Kim Richard Henden Klem /s/, Hans-Kristian Torset /s/, Alexander René Sagen /s/, Nedzad Sehic /s/

Sak 1

Ansvarsforsikring på drone

Tryg har tilbudt ansvarsforsikring på drone for kr 3.000 med en egenandel på kr 30.000. Forsikringssum på kr 10.000.000.

Bruksområde: Inspeksjon av tak, renner og bygning m.m

Forslag til vedtak

Styret inngår utvidelse av forsikringsavtale med Tryg med ansvarsforsikring på drone.

Vedtak

Styret inngår utvidelse av forsikringsavtale med Tryg med ansvarsforsikring på drone.

Protokoll fra styremøte 14. oktober 2025

Boligselskap: NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE (2926)

Klokkeslett: 19:00

Sted: Elvetangen 19 hos Kim Richard Henden Klem

Møtedeltagere: Alexander René Sagen, Harald Dørum Nergård, Kim Richard Henden Klem, Malene Valkvæ Jenssen

Signert av: Kim Richard Henden Klem /s/, Alexander René Sagen /s/, Malene Valkvæ Jenssen /s/, Harald Dørum Nergård /s/

Sak 16

Oppfølging av setningsskader

Styret ønsker at det utredes om setningsskadene på uteområdet er akseptable. Styret har kontaktet Geokonsept AS på anbefaling av Seierstad og mottatt en oppdragsbekreftelse.

Vedtak

Styret aksepterer oppdragsbekreftelsen fra Geokonsept AS.

Oppgaver

Akseptere oppdragsbekreftelsen fra Geokonsept AS

Forfall: 28. oktober 2025, Ansvarlig: Malene Valkvæ Jenssen

Vedlegg

1. 1645-RIG-B-01 Oppdragsbekreftelse geoteknisk vurdering.pdf

Neselva Hageby 1 Boligsameie Org.nr.: 925 346 365

Att.: Malene Valkvæ Jenssen

v/OBOS Postboks 6666 St Olavs plass

0129 OSLO

Oslo, 09.10.2025

Bærum. Neselva Hageby

Oppdragsbekreftelse - vurdering av setningsskader

Vi viser til telefonsamtale og befaring vedrørende setningsskader på utearealene i tilknytning til Neselva Hageby på Billingstad i Bærum kommune.

For å kartlegge skader og årsakssammenheng anbefales det at det gjennomføres en innledende vurdering. Den innledende vurderingen vil basere seg på befaringsobservasjoner, gjennomgang av byggetegninger samt tidligere utførte grunnundersøkelser og øvrige arbeider som er utført i området.

Vurderingen vil sammenfattes i et geoteknisk notat, hvor ev. videre arbeid og anbefalinger blir beskrevet.

Arbeidene vil utføres etter medgått tid til vår standard timerate. Vår timerate er for tiden kr. 1 790,- ekskl. mva. Antatt timeforbruk for befaring, gjennomgang av underlag og geoteknisk notat, er 25-30 timer.

Arbeider med innhenting av underlag er ikke inkludert i ovennevnte timebudsjett og forutsettes innhentet av oppdragsgiver.

Vi ser for oss at nødvendig underlag består av følgende:

- Geoteknisk datarapport (grunnundersøkelser for prosjektet)
- Geoteknisk prosjektering
- Tegninger over bygget, spesielt peleplan
- LARK tegninger for prosjektert løsning
- As-built tegninger, ev. dronescan om det foreligger
- Informasjon om energibrønner (ta kontakt med de som har satt ned brønnene)

Ev. videre møte- og feltvirksomhet kommer utenfor timebudsjettet.

Fremdrift

Videre fremdrift avtales etter hvert som grunnlag mottas. Normalt sett kan geoteknisk notat foreligge ca. 2 uker etter underlaget er mottatt.

1. Innledning

"Oppdragsbetingelser for GeoKonsept AS". I det følgende brukes betegnelsen "Selskapet" om GeoKonsept AS.

2. Generelle betingelser

Med mindre annet er særskilt avtalt, gjelder følgende avtaledokumenter for oppdrag som utføres av Selskapet, i oppsatt rekkefølge:

1. Oppdragsbekreftelsesbrev eller tilbudsbrev
2. Bestemmelsene i foreliggende «Oppdragsbetingelser for Selskapet.
3. Norsk Standards alminnelige kontraktsbestemmelser for gjeldende oppdragstype:
 - a. Rådgivning/prosjektering..... NS 8402:2010
 - b. Uavhengig kontrollNS 8404:2013

3. Vederlag

Avhengig av oppdragets art kan det samlede vederlaget bestå av:

- Honorar
- Utstyrsløse
- Utlegg og utgifter

3.1 Honorar

Hvis ikke annet er avtalt honoreres Selskapets arbeider etter medgått tid (inkl. nødvendig reisetid) og faste timerater i Selskapet.

I oppdrag hvor det er avtalt fast pris og det gjøres endringer av omfanget, honoreres Selskapets arbeider etter medgått tid (inkl. nødvendig reisetid) og faste timerater i Selskapet.

Timerater er basert på honorering for 8 timers arbeidsdag.

De avtalte rater gjelder også for ordinær overtid. Ved skift-, natt- og helgearbeid og ved utstasjonering på anlegg eller særskilt arbeidssted, skal egne rater avtales i hvert tilfelle.

3.2 Utstyrsløse

Dersom annet ikke er avtalt beregnes vederlag for felt- og laboratoriestyr, måleinstrumenter, IT-utstyr til spesielle oppgaver og lignende etter Selskapets gjeldende satser.

Med mindre annet er avtalt avregnes grunnundersøkelser etter medgått tid for operatør i feltet, inklusive reisetid og opp- og nedrigging av utstyr, og med Selskapets gjeldende timerater for operatør og benyttet utstyr.

Tap av boreutstyr som skyldes upåregnelige grunnforhold, belastes oppdragsgiver til selvkost.

3.3 Prisstigning, endring av timerater og leiesatser

Hvis ikke annet er avtalt prisjusteres timerater og satser for utleie av utstyr per 1. januar hvert år. Prisjusteringen gjøres i henhold til konsumprisindeksen. Justeringenes tar også hensyn til utviklingen i Selskapets lønns- og konsulentkostnader.

3.4 Utlegg og utgifter

Med mindre annet er avtalt spesielt, belastes følgende utgifter oppdragsgiver direkte:

- Ekstern kopiering av tegninger, beskrivelser, rapporter mv. til bruk for andre, så som oppdragsgiver, myndigheter, entreprenører, siderådgivere mv.
- Annonser og kostnader til utsendelse av konkurransegrunnlag
- Offentlige avgifter
- Merkostnader til ansvarsforsikring hvis oppdragsgiver ønsker høyere forsikringssum for ansvarsforsikring eller spesielle deknninger
- Kostnader for reiser og opphold, beregnet etter statens satser
- Andre kostnader knyttet til stasjonering av Selskapets ansatte utenfor Selskapets lokaler.

Dersom ovennevnte utgifter ikke belastes oppdragsgiver direkte, men forskutteres av Selskapet, belastes et påslag på 20 % av de forskuttede beløp.

Merverdiavgift kommer i tillegg til avtalt vederlag, etter de til enhver tid gjeldende satser.

4. Grunnundersøkelser

Hvis det skulle oppstå lekkasje i borehull (artesiske grunnvann) vil det bli

forsøkt tettet med vanlige metoder (staur og/eller bentonitt), men stopp i vannstrøm kan ikke garanteres. Materiell og kostnader til tetting vil bli fakturert som et tillegg. Ved ev. lekkasje i borehull vil oppdragsgiver bli varslet umiddelbart. Selskapet er ikke ansvarlig for skade direkte eller indirekte, forårsaket av lekkasje i borehull. Dette gjelder også følgeskader på 3. part. Oppdragsgiver må selv bære risikoen for dette.

5. Betaling

Hvis ikke annet er avtalt faktureres oppdragsgiver hver måned, med betalingsfrist 14 dager etter fakturadato.

Ved forsinket betaling regnes renter den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter «lov om rente ved forsinket betaling».

Selskapet har rett til å holde tilbake materiale ved forsinket betaling, samt stanse videre arbeider på oppdraget til fakturaen er betalt.

Oppdragsgiver må spesifisere og begrunne eventuelle innsigelser til Selskapets faktura uten ugrunnet opphold, og senest innen 7. dager.

6. Eiendoms- og bruksrett.

Oppdragsgiver har eiendomsrett til materiale utarbeidet av Selskapet når faktura for arbeidene er betalt. Frem til det er materialet Selskapets eiendom. Materiale utarbeidet av Selskapet kan ikke benyttes til andre oppdrag eller overleveres til andre uten Selskapets skriftlige samtykke.

Selskapet har bruksrett til materialet utarbeidet av Selskapet til gjennomføring av prosjekter.

Partene er gjensidig forpliktet til å behandle forretningshemmeligheter fortrolig.

Ved LOV-2008-06-27-71-§2-4 og FOR-2024-06-21-1102 er det fra 1. januar 2025 pliktig innmelding av grunnundersøkelser (NGU) og naturfareutredning (NVE). Selskapet er ansvarlig for dette, og innmeldingen vil bli gjennomført ved oppdraget slutt uten videre varsel til oppdragsgiver.

7. Rådgivnings- og prosjekteringsfeil

Selskapet svarer for økonomisk tap som påføres oppdragsgiver ved rådgivnings- og prosjekteringsfeil som skyldes uaktsomhet, og som følger alminnelig erstatningsrett, der annet ikke er nevnt; begrenset oppad til:

- a) 60 ganger grunnbeløpet i folketrygden (G) for ansvar som ikke er omfattet av Selskapets ansvarsforsikring.
- b) 150 ganger grunnbeløpet i folketrygden (G) for ansvar som er omfattet av Selskapets ansvarsforsikring.

Selskapet er ikke under noen omstendighet ansvarlig for oppdragsgivers indirekte tap

Selskapet har tegnet forsikring som dekker det rettslige erstatningsansvaret. Kopi av vilkår for ansvarsforsikring kan oversendes hvis ønskelig. Ønsker oppdragsgiver høyere ansvarsgrænser med økt forsikringsdekning, må dette avtales før oppdraget påbegynnes. Økt forsikringspremie belastes oppdragsgiver som utlegg (jfr. pkt. 3.4).

Dersom oppdragsgiver inngår forpliktende avtale med andre om pris eller mengder, er Selskapet ikke ansvarlig for tap som oppstår pga. denne avtalen, forårsaket av feil eller unøyaktigheter i mengdeberegning eller uteglemte poster i beskrivelse utarbeidet av Selskapet.

Selskapet er ikke ansvarlig for eventuelle feil ved opplysninger som har vist seg ikke å holde stikk om byggetiden eller størrelsen av omkostninger ved et byggeforetak.

8. Forsinkelse

Hvis ikke annet er avtalt særskilt, er Selskapet kun ansvarlig for tap ved forsinkelse når avtalt dagmulktbelagte frister overskrides i forhold på Selskapets side.

Dagmulkt er kr. 1.000,- per virkedag.

Samlet forsinkelsesansvar skal ikke overskride 20 % av Selskapets honorar.

Selskapet har rett til fristforlengelse og honorar for merarbeid ved hindringer som skyldes forhold oppdragsgiver svarer for, endringer, forsinkelser i offentlig saksbehandling mv.

9. Tvisteløsninger

Tvister relatert til oppdrag utført av Selskapet og til disse oppdragsbetingelser skal søkes løst i minnelighet. Tvister som ikke løses i minnelighet skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Avtalt verneting er Oslo tingrett.

Forutsetninger og forbehold

Vedlagt følger våre oppdragsbetingelser som forutsettes lagt til grunn for oppdraget. Vi ber om at oppdragsbekreftelsen signeres og returneres til oss på e-post leh@geokonsept.no, med angivelse av korrekt fakturainformasjon.

Alle utlegg og kostnader viderefaktureres til selvkost. Km-godtgjørelse faktureres iht. statens regulativer.

Vi takker for oppdraget, og håper på et positivt samarbeid i saken.

Med vennlig hilsen

GeoKonsept AS

Lars Erik Haug
Senior geotekniker

Kontroll:

Jonas Hjelme
Senior geotekniker

Vedlegg:

- Oppdragsbetingelser

Aksept/bestilling:

Oppdragsgiver

Sted og dato: _____ den, _____

Fakturainformasjon:

Fakturaadresse:

Org. nr.:

Ev. epostadresse:

Faktura skal merkes med:

Fakturaen ønskes på:

EHF

E-post

Protokoll fra styremøte 19. februar 2024

Boligselskap: Neselva Hageby 1 Boligsameie (2926)

Klokkeslett: 19:00

Sted: Elvetangen 19 hos Kim Richard Henden Klem

Møtedeltagere: Malene Valkvæ Jenssen, Kim Richard Henden Klem, Alexander René Sagen, Nedzad Sehic, Hans-Kristian Torset

Signert av: Kim Richard Henden Klem /s/, Hans-Kristian Torset /s/, Alexander René Sagen /s/, Nedzad Sehic /s/, Malene Valkvæ Jenssen /s/

Sak 3

Setning av grunn

Det har vært flere problemer relatert til setningen i bunnen under byggene våre. Grunnen synker fremdeles. **BEBOER** rapporterer at det er funnet setningsskader ved inngangspartiet til B-bygget som følge av dette.

Bør dette utredes grundigere enn gjort til nå, istedenfor at hvert problem rapporteres til Alento og de fikser de enkeltvis. Er det muligens noe vi burde finne ut om kommer til å bli et vedvarende problem i årene som kommer?

Vedtak

Styret hører med byggetrinn 2/3 om de har problem med garasjen sin. Vi tar et møte med Rolf Erik om problematikken. Saken tas opp med Alento på møte 6. mars.

Saken følges opp senere.

Protokoll fra styremøte 8. juli 2024

Boligselskap: Neselva Hageby 1 Boligsameie (2926)

Klokkeslett: 18:30

Sted: Elvetangen 19 hos Kim Richard Henden Klem

Møtedeltagere: Malene Valkvæ Jenssen, Rolf Erik Heftye, Kim Richard Henden Klem, Alexander René Sagen, Nedzad Sehic

Signert av: Kim Richard Henden Klem /s/, Alexander René Sagen /s/, Nedzad Sehic /s/, Rolf Erik Heftye /s/, Malene Valkvæ Jenssen /s/

Sak 1

Status reklamasjoner

Gjennomgang status av de viktigste reklamsjonene etter møtet med Alento 4.07

Notater fra møtet

Referat:

Alento var innforstått med at ting hadde tatt for lang tid. Daniel var mer på offensiven.

Utbygger ønsket å spille på lag med sameiet.

Viktigste saker:

- Balkonger
- Setningsskader
- Lekkasje i garasjen

Christen Sohlberg ønsker å være med på møter med Alento fremover.

Befaring til høsten med Jon André Nilsen fra Alento Ettermarked.

Vedtak

Styreleder orienterte sammen med Rolf Erik og Alexander

Oppgaver

Se gjennom reklamasjoner og lage liste over avslåtte reklamasjoner til behandling på senere styremøte

Forfall: 31. juli 2024, Ansvarlig: Rolf Erik Heftye

Se gjennom reklamasjoner og lage liste over avslåtte reklamasjoner til behandling på senere styremøte

Forfall: 31. juli 2024, Ansvarlig: Alexander René Sagen

Sak 3

Setning av grunn

Det har vært flere problemer relatert til setningen i bunnen under byggene våre. Grunnen synker fremdeles. BEBOER rapporterer at det er funnet setningsskader ved inngangspartiet til B-bygget som følge av dette.

Bør dette utredes grundigere enn gjort til nå, istedenfor at hvert problem rapporteres til Alento og de fikser de enkeltvis. Er det muligens noe vi burde finne ut om kommer til å bli et vedvarende problem i årene som kommer?

Vedtak 19. februar 2024 – Styret hører med byggetrinn 2/3 om de har problem med garasjen sin. Vi tar et møte med BEBOER om problematikken. Saken tas opp med Alento på møte 6. mars.

Vedtak 8. juli 2024 – Følges opp ved befaringen til høsten

Oppdatering av saken

Protokoll fra styremøte 1. april 2025

Boligselskap: NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE (2926)

Klokkeslett: 18:00

Sted: Elvetangen 19 hos Kim Richard Henden Klem

Møtedeltagere: Alexander René Sagen, Kim Richard Henden Klem, Rolf Erik Heftye, Malene Valkvæ Jenssen

Signert av: Kim Richard Henden Klem /s/, Alexander René Sagen /s/, Rolf Erik Heftye /s/, Malene Valkvæ Jenssen /s/

Sak 1

Forberedelser til beboermøte

Kjapt møte for å spikre detaljer før beboermøte 3. april.

Notater fra møtet

Beboermøte i barnehagen kl 18

Hente nøkkel: Kim

Møteledelse: Malene

Referatskriving: Kim

Program:

Informasjon fra Christen Sohlberg fra Sohltoft AS om utvikling av Vestre Billingstad og Neselva Hageby spesielt.

Temaer:

- Budsjett - Rolf Erik sier litt om fjorårets budsjett
- Malene går gjennom årets budsjett
- Printe ut nyhet om budsjett eller eventuelt ta det på projektor.
- Beising - Rolf Erik snakker om prosessen med å hente inn tilbud
- Dugnadsarbeid for beising av sykkelbodene
- Hagedugnad - (mulig de vil si noe) Beate kan muligens presentere hva grøntgruppa tenker
- Reklamasjoner - Informasjon om reklamasjoner på fellesområde
- Balkongene
- Setningsskader
- Presentasjon av hva man har jobbet med i året som har gått.
- Overordnet info om utløp av reklamasjonsfrister

Møtemat: Malene fikser

Protokoll fra styremøte 11. september 2025

Boligselskap: NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE (2926)

Klokkeslett: 19:00

Sted: Elvetangen 19 hos Kim Richard Henden Klem (Ringeklokke #02)

Møtedeltagere: Alexander René Sagen, Harald Dørum Nergård, Hans-Kristian Torset, Kim Richard Henden Klem, Malene Valkvæ Jenssen

Signert av: Kim Richard Henden Klem /s/, Hans-Kristian Torset /s/, Alexander René Sagen /s/, Malene Valkvæ Jenssen /s/, Harald Dørum Nergård /s/

Sak 10

Referat fra beboermøte

Vi går gjennom det som ble diskutert på beboermøtet.

Vi "glemte" å diskutere spørsmålet om å ta et oppgjør med det som er innbetalt for mye/lite for bodseksjonene.

Notater fra møtet

Styret søker anbud på vaskeselskap som kan gjøre en mer komplett vask av trappeoppgangene inkludert vegger o.l.

Styret befarer striper på dørene etter nedvask.

Styret mener at renholdet i bodområdene er tilfredsstillende i dag

Høre med huseierforeningen om det kan leies inn containere en gang i året som kan stå på gjesteparkeringen

Spille inn innspill til huseierforeningen om at det bør skiltes mer om forbud mot å kaste hageavfall ned mot Neselva .

Styret kan befare lys utenfor sykkelbod til A-bygget senere

Avento skal tørke ut skjøtene i veggen i garasjen og se om det kommer ny fukt/vann etter tørkingen

Styret vurderer at lappeteppe problematikken med asfalten ikke er noe man kan vinne frem med

Styret ber en tredjepart om en befaring for å vurdere hvilke setningsskader som kan komme, eller hva som er setningsskader.

Vedtak

Styret ber en tredjepart om en befaring for å vurdere hvilke setningsskader som kan komme, eller hva som er setningsskader.

Styret kan befare lys utenfor sykkelbod til A-bygget senere

Høre med huseierforeningen om det kan leies inn containere en gang i året som kan stå på gjesteparkeringen

Styret søker anbud på vaskeselskap som kan gjøre en mer komplett vask av trappeoppgangene inkludert vegger o.l.

Styret befarer striper på dørene etter nedvask.

Saken følges opp senere.

Oppgaver

Svai på sykkelbod utenfor C-bygget

BEBOER rapporterte om dette

Forfall: 18. september 2025, Ansvarlig: Alexander René Sagen

Ringe Alexander Jacobsen angående "lappeteppe" av asfalt

Forfall: 18. september 2025, Ansvarlig: Alexander René Sagen

Hente inn en tredjepart for å befare setningsskader og vurdere fremtidige setningsskader

Forfall: 18. september 2025, Ansvarlig: Malene Valkvæ Jensen

Høre med huseierforeningen om det kan leies inn container

Foreslås plassert på gjesteparkeringen.

Forfall: 18. september 2025, Ansvarlig: Kim Richard Henden Klem

Lage anbud på nedvask av trappeoppganger

Forfall: 18. september 2025, Ansvarlig: Kim Richard Henden Klem

Redigere referat fra beboermøte

Vedlagt er Word-dokument som er redigerbart.

Forfall: 18. september 2025, Ansvarlig: Malene Valkvæ Jensen

Vedlegg

1. Referat fra beboermøte.pdf

Protokoll fra styremøte 14. oktober 2025

Boligselskap: NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE (2926)

Klokkeslett: 19:00

Sted: Elvetangen 19 hos Kim Richard Henden Klem

Møtedeltagere: Alexander René Sagen, Harald Dørum Nergård, Kim Richard Henden Klem, Malene Valkvæ Jenssen

Signert av: Kim Richard Henden Klem /s/, Alexander René Sagen /s/, Malene Valkvæ Jenssen /s/, Harald Dørum Nergård /s/

Sak 20

Setninger på bod ved bygg C

Oppdaget relativt ferske setninger på bygg C, som avvises av Alento som for sent meldt inn.

Skal vi gjøre noe med dette?

Vedtak

Styret behandler dette i forbindelse med oppfølging av Geokonsept AS

Saken følges opp senere.

Oppgaver

Følg opp setningskader på sykkelbod ved bygg C

Forfall: 28. oktober 2025, Ansvarlig: Alexander René Sagen

Vedlegg

1. IMG_0604.jpeg
2. IMG_0601.jpeg
3. IMG_0602.jpeg
4. IMG_0605.jpeg

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.02.26

Selskapsnummer: 2926 Selskapsnavn: NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 925346365

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. oktober kl. 18:00 til 12. oktober kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 79.

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:

Kim Richard Henden Klem er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Jan Gustavsven er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 15

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: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Skal det avholdes valg av varamedlem til styret?

Det er kommet inn ett kandidatur til valg av varamedlemmer til styret. Tidligere styreleder Jan Gustavsen ønsker å stille som varamedlem til styret.

Gustavsen ble avsatt av sameiet i 2024 grunnet mistillit og har også saksøkt sameiet i et pågående søksmål. Det er derfor et noe spesielt tilfelle og det er viktig at sameie får anledning til å gi uttrykk for om mistilliten fortsatt er tilstede eller om tilliten nå kan fornyes.

Grunnet prosessuelle forhold knyttet til votering av styremedlemmer, herunder varamedlemmer, vil det være slik at dersom det avholdes valg av varamedlemmer, vil det kun avkreves 1 "for/ja" stemme for at Gustavsen vedtas som varamedlem til styret. Det er ikke et alternativ å stemme mot/nei, og blanke stemmer anses ikke avgitt, og ikke avgitte stemmer telles ikke med.

På bakgrunn av at dette, og at det ikke er kommet inn alternative kandidater, og sett hen til Gustavsens historikk i sameie, skal sameie først få ta stilling til om det skal avholdes valg av Gustavsen som varamedlem til styret ved dette ekstraordinære årsmøte, eller om valg av nye medlemmer skal utsettes til sameiet får en innstilling fra Valgkomiteen og en grundig behandling av kandidater ved Årsmøtet i 2026.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det SKAL avholdes valg av varamedlem.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Det SKAL IKKE avholdes valg av varamedlem og sak 5 faller.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 27

Antall stemmer for vedtak 2: 39

Antall blanke stemmer: 13

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Valg av styremedlemmer

Dette er et suppleringsvalg til ett av de to vervene som varamedlem i styret. Vervet varer frem til ordinært årsmøte i 2026.

Jan Gustavsen har ønsket å stille som varamedlem.

Gustavsen har erfaring fra styrearbeid både i vårt sameie, men også i tidligere sameier. Jan har over 40 års erfaring innen bilbransjen og tilbyr styret en bred teknisk og praktisk kunnskap.

Protokolltilførsel: Det stod i saksteksten i innkallingen at kandidaten har over 40 års erfaring fra byggebransjen. Korrekt opplysning er at kandidaten har over 40 års erfaring fra bilbransjen. Feilen skyldes en misforståelse i forbindelse med innhenting av informasjon, og endrer ikke sakens innhold.

Varamedlem (Frem til årsmøtet 2026)

Følgende stilte til valg:

Jan Gustavsen

✗ Det ble avgitt 30 stemmer for Gustavsen, men som følge av vedtaket i sak 4 blir utfallet av valget ugyldig.

6. Valg av revisor

PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i Norge. Bakgrunnen er en global strategi der PwC ønsker å satse på de største og mest komplekse kundene.

Som følge av dette blir det etablert et nytt, selvstendig selskap med rundt 260 medarbeidere og 20 partnere. Dette nye selskapet skal fokusere på revisjon og rådgivning for lokale og ikke-regulerte kunder, slik som vårt boligselskap.

For oss som kunde innebærer dette:

- Det nye selskapet vil overta revisjonsoppdraget uten at vi skal merke store endringer i praksis eller rutiner.
- Avtalen som PwC har hatt med OBOS videreføres til det nye selskapet.
- Revisjonen vil ledes av Linda Arvesen som hovedansvarlig, med støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Begge har lang erfaring med revisjon av boligselskaper tilknyttet OBOS.

PwC og det nye selskapet forsikrer at vi som kunde vil bli ivaretatt på en god måte, og at overgangen vil bidra til et mer tilpasset og spesialisert revisjonstilbud.

For å gjennomføre dette kreves et formelt **vedtak** i årsmøte om valg av ny revisor.

Forslag til vedtak:

PwC Assurance AS (org. nr. 834 836 912) ble valgt

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av:

Møteleder Kim Richard Henden Klem /s/

Protokollvitne Jan Gustavsén /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NESELVA HAGEBY 1 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 925346365

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. november kl. 18:00 til 7. november kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kim Richard Henden Klem er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Harald Nergård og Alexander René Sagen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 13

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: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Overføring av gjeld fra boligsameiet til seksjonseiere til fellesformue

Dette forslaget knytter seg opp mot kostnader til bod, felleskostnader generelt og garasje plass-avgiften.

Bakgrunn

Styret har gjennomført en fullstendig gjennomgang av regnskapet for drift av garasjeanlegget og bodseksjonen. Vedtektene sier at bod- og garasjeseksjonen skal bære sine særkostnader og sin andel av boligsameiets felleskostnader. For hver bod- og garasje plass skal det betales et likt utgiftsbidrag.

Styret har avdekket at det er gjort feil ved innkrevingen av felleskostnader for boligsameiet. Feilen skyldes at kostnader for garasjesameiet ikke har vært trukket ut av felleskostnadene for boligsameiet, at garasjesameiet har gått i minus, og at det ikke er innkrevd særkostnad for bodene slik vedtektene bestemmer.

Hver seksjonseier har mottatt en e-post med detaljert informasjon om dette hvor det er fremlagt budsjetter, beregninger, og detaljerte oversikter. I samme e-post er hver seksjonseier informert om hvor mye boligsameiet skylder seksjonen, andel av fellesformue per i dag, andel av fellesformue dersom den totale skyld til alle seksjonseiere utbetales, og tap eller fortjeneste for hver enkelt seksjonseier dersom beløpet overføres fellesformuen.

Dersom forslaget får full tilslutning fra samtlige seksjonseiere vil det på felleskostnads-fakturaen for februar 2026 legges til en egen linje hvor oppgjøret for seksjonen vil fremkomme. Dette være seg positivt eller negativt beløp.

Dersom forslaget faller vil boligsameiet måtte foreta et oppgjør med den enkelte seksjon i henhold til det beløpet boligsameiet skylder seksjonen. Dette beløpet fremgår av e-posten hver seksjon har mottatt. Da vil det på felleskostnads-fakturaen for februar 2026 legges til en egen linje hvor oppgjøret for seksjonen vil fremkomme.

Garasjesameiet

Styret har avdekket at garasje plassavgiften aldri har vært budsjettert mot faktiske kostnader. Samtidig er ikke kostnader for garasjesameiet trukket ut av budsjettet til boligsameiet. Det er gjort en beregning tilbake i tid som viser at driften av garasjen har gått med underskudd.

Seksjonene har over tid betalt for mye i felleskostnader for garasjerelaterte utgifter. Basert på de beregninger styret har gjort skylder garasjesameiet boligsameiet 89 375 kr. Dette fordeles på de totalt 100 garasje plassene og utgjør 893,75 kr per plass.

Enhver garasjeplasseier er også seksjonseier i dag, med unntak av utbygger. For hver av disse seksjonene, er det derfor gjort fratrukk for denne skylden i det beløpet boligsameiet skylder seksjonen.

Bodsameiet

Det følger av vedtektene at hver kostnader knyttet til bodområdet skal faktureres som en særkostnad. Dette er ikke praktisert siden boligsameiets opprettelse i 2020.

Styret har fastsatt et budsjett for bodsameiet og gjort beregninger tilbake i tid. Bodeierne har derfor en skyld til boligsameiet. Deler av dette kravet er foreldet og det gjøres derfor kun gjeldene 3 år tilbake i tid fra boligsameiet fikk nødvendig kunnskap om kravet.

Basert på de beregninger styret har gjort skylder bodeierne boligsameiet 424 353 kr. Dette fordeles på de totalt 139 bodene og utgjør 3052,90 kr per plass. Dette er motregnet mot hva hver seksjon har innbetalt for de samme utgiftene i felleskostnader.

Denne delen av oppgjøret fremkommer i detalj i e-posten som er oversendt hver seksjonseier.

Samlet oppgjør

Totalt utgjør dette en gjeld fra boligsameiet til seksjonene på 1 091 698 kr, tilsvarende rundt en tredjedel av boligsameiets oppsparte midler. Beløpene varierer fra ca. 3 337 kr til 26 157 kr per seksjon. Utbygger skylder 5.734 kr til boligsameiet.

Dersom boligsameiet skal gjøre et oppgjør med den enkelte seksjon er dette arbeid som vil timesfaktureres fra OBOS. Dette vil medføre en kostnad.

Styret foreslår at denne gjelden gjøres om til fellesformue for å unngå at boligsameiets likviditet svekkes.

En beregning viser at denne løsningen medfører at noen seksjoner får et mindre krav til betaling, andre får et mindre beløp til gode. Oppgjøret medfører i realiteten at det omfordeles penger mellom seksjonene for å konvertere gjeld fra sameiet til seksjonene til fellesformue, slik at sameiets likviditet ikke svekkes.

Dette er ikke midler som går til/fra sameiet, men midler som blir omfordelt mellom hver seksjon for at gjelden skal kunne omgjøres til fellesformue.

Det kreves full tilslutning for å overføre beløpet til fellesformue, jf. blant annet vedtektene § 16. Det betyr at alle 123 seksjoner må delta på det digitale årsmøtet og stemme for forslaget. Hvis én seksjon stemmer imot forslaget eller ikke avgir stemme, vil boligsameiet måtte betale tilbake gjeld til samtlige seksjoner.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 25

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Tilslutning (100%)

Protokollen er signert av:

Møteleder Kim Richard Henden Klem /s/

Protokollvitne Harald Dørum Nergård /s/

Protokollvitne Alexander René sagen /s/

Neselva Boligsameie 1
HUSORDENSREGLER
Vedtatt i årsmøte 08.05.2025

1. INNLEDNING OG FORMÅL

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av gjensidig respekt mellom beboerne.

Husordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og hvordan vi skal verne om eiendommen og boområdet vårt.

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

2. GENERELT

Husordensreglene gjelder Bygg A, B, C, D, E, F og G på Neselva Hageby i tillegg til omkringliggende fellesareal og garasjearealer.

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

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

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

Det skal være ro mellom kl 23:00 – 07:00. Fredag/lørdag mellom kl 24:00 – 07:00.

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

Ved større private arrangement skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (som sigarettstumper, tomemballasje m.m) fra fellesareal så raskt som mulig etter arrangementet. Det er strengt forbudt å kaste sneiper over rekkverk på balkonger og terrasser. Dette ansees som forsøpling og er samtidig brannfarlig da det kan treffe brennbart materiale (se også pkt. 5).

5. FELLESOMRÅDER

INNENDØRS

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst.

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

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

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

Plassen ved siden av trappen i oppgangen fra garasjen kan brukes til korttidsparkering av barnevogn eller tilsvarende utstyr som brukes daglig med forbehold om at utstyret ikke hindrer rømningsvei.

Det skal ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodområdet. Dørene til bodene skal være låst til enhver tid.

Farlig materiale som giftige, brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr eller lignende må lagres på en sikker måte i bodene. Eksplosive substanser skal ikke lagres i bodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

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

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

Det kan monteres dørkikkert eller byttes dørlås på inngangsdør til leilighet, så lenge det bevarer dørens brann- og lydisolerende egenskaper. Dersom man erstatter den opprinnelige cylinderen er man pliktet til at brannvesenet har tilgang. Styret må orienteres slik at det kan videreformidles til brannvesenet. Original dørlås må overleveres til ny eier ved salg av leilighet.

UTENDØRS

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

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

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengeklær, tepper, eller lignende fra balkonger eller vinduer.

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

Kjøring på gressplen er strengt forbudt.

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

Styret anslår et årlig beløp for kostnader knyttet til nødvendig vedlikeholdsarbeid for sameiets hageanlegg. Kostnaden føres som en egen post i felleskostnadene og fordeles etter sameiebrøken. Innbetalt beløp tilbakebetales ved slutten av kalenderåret, dersom seksjonen har deltatt i dugnadsarbeidet i løpet av året.

6. BALKONGER OG TERRASSER

Solskjemingsalternativer skal følge sameiets gjeldende retningslinjer (vedlegg 1). Enhver installasjon som endrer byggets fasade, er søknadspliktig og må godkjennes av Sameiet.

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

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

Blomsterkasser på utsiden av balkonggelenderet er ikke tillatt.

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

Søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrasser eller balkonger.

7. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesarealer er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i beholderne i søppelanlegg. Reduser volumet av søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelanlegget unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Avfall skal ikke settes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkonger.

Det er ikke tillatt å sette fra seg inventar og løsøre ved søppelanlegget. Dette nekter Renovasjonsetaten å ta med seg, og sameiet må betale ekstra for å få det fjernet.

Det er kun tillatt å kaste matavfall og annet organisk avfall (grønn pose), plast, glass/metall-emballasje, restavfall og papir/kartong i avfallsbrønnene. Store kartonger må deles opp slik at de passer i innkastet.

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

8. SKILTING/NØKLER

Den enkelte seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt. Skiltet skal være av samme type og utførelse som resterende skilt. Ved eierskifte bestilles nytt postkasseskilt som sameiet bekoster. Bytte av skilt eller erstatning av skilt bekostes seksjonseier. Rutiner av bestilling er publisert på Vibbo.

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

Tapte eller nye nøkler må bestilles av seksjonseier. Utgiftene betales av den aktuelle seksjonseier. Se ytterligere info på Vibbo.

9. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

I hver leilighet er det montert en eller flere brannvarslere i taket. Disse uler når alarmen går i leiligheten eller andre steder i sameiet. Det er strengt forbudt å sette disse ut av funksjon. Gjør man det kan egen og andres brannvarsler bli koblet ut, og liv settes i fare.

Se rutine for brannsikring på Vibbo.

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

10. DYREHOLD

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

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

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

11. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

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

12. EIERSKIFTE OG/ELLER UMLEIE

Eierskifte skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning. Ved utleie skal styre varsles og leietaker skal legges inn på Vibbo.

13. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser kan rettes til styret gjennom epost: neselvahageby1@styrerommet.no eller på Vibbo. Eventuell klage på nabo for brudd av husordensreglene eller på grunn av andre spesielle forhold bør først rettes til naboen selv. Fører ikke dette frem skal styret kontaktes.

14. ERSTATNINGSANSVAR

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

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

Husordensreglene ble sist endret: 08.05.2025

Vedlegg 1

Sameiet Neselva Hageby 1

Veiledning for montering av utstyr for solskjerming, levegger og varmeovner – vedtatt av styret 30. november 2020.

Disse retningslinjene er utarbeidet for å kunne gi solskjerming, samtidig som vi ønsker å beholde et helhetlig inntrykk med et minimum av fasadeendringer for å unngå et rotete utseende.

Permanente overbygg skal ikke settes opp i boligsameiet. Dette inkluderer blant annet å bygge faste tak på takterrasser eller overbygg på balkonger uten tak.

INNGLASSING AV BALKONGER

Innglassing av verandaer har et brannaspekt fordi verandaene ikke har sprinkelanlegg. Ved ønske om innglassing av verandaer, må det søkes styret i hvert enkelt tilfelle.

LEVEGGER

Ved ønske om oppsetting av levegger må det søkes styret i hvert enkelt tilfelle.

TERRASSEVARMER (STRÅLEOVN)

Det er ikke sprinkleranlegg på balkongene. Dersom terrassevarmere monteres, må det tas spesielle hensyn til brannrisiko. Terrassevarmere (stråleovner) som er laget for å tåle nedbør og fuktighet over tid må benyttes og monteres i henhold til bruksanvisning. Terrassevarmere kan monteres på teglsteinsveggen men man må ta hensyn til at membran ikke skades.

MARKISER

Det kan installeres markiser i Neselva Hageby 1. Markiser bestilles og bekostes av den enkelte.

For å sikre et enhetlig preg utvendig brukes forhåndsbestemt duk og fargevalg.

Styret har gjort befarings, vurdering av fargeprøver og innhentet tilbud fra fem leverandører. Det beste tilbudet fikk vi fra Kjells markiser. Styret har derfor besluttet at vi inngår avtale med Kjells Markiser (se vedlegg) som eneleverandør av markiser til Neselva Hageby 1. Avtalen med Kjells markiser er gyldig ut 2021. Ta kontakt med Kjells markiser, kontaktinformasjon er gitt i vedlegg.

Produktbeskrivelse

Det skal benyttes Kjells classic terrassemarkise (eller tilsvarende fra annen leverandør) med eller uten motor eller annet tilbehør. Det skal benyttes grå rammer/profiler og markiseduk med selvrensende effekt i dukfarge Lumera 338 810. Dette er kjent for Kjells markiser. Mulighet for å montere med

- Hev/senk
- Nedfellbar duk (som opereres manuelt) i fronten for å skjerme ved lav sol

Gjennomføring

Beboere som monterer markiser, må ta hensyn til omkringliggende leiligheter slik at markisen ikke blir sjenerende for naboer. Markiser skal ikke monteres utover egen eiendomsgrense. De skal ikke kunne kjøres for langt ut, men bør avsluttes så nær enden av balkongen som praktisk mulig.

Kjells markiser leverer kun markisen med motor og montasje av selve markisen. Eventuelt nødvendig elektrikerarbeid og blikkenslagerarbeid må gjøres av fagpersonell som må skaffes av den enkelte beboer.

Blikkenslagerarbeidet på Neselva Hageby 1 ble utført av: Taktektermester Bjørn Schram AS, <https://www.tak-blikk.no> med mailadresse: info@tak-blikk.no, som kan kontaktes ved behov.

På grunn av manglende styrke i teglsteinen og fare for punktering av tetningssjiktet på innsiden, skal markisen ikke monteres direkte på teglsteinen. Hvis ikke annet feste er mulig, ta kontakt med styret for utførelsen.

PERGOLA (PERGOLINO)

Det skal kun benyttes pergola (pergolino) som monteres i vegg i den ene enden og hvor en markiseduk kan kjøres ut til et ytre stativ. Pergola (pergolino) kan ha screens, sidevegger etc, bortsett fra på toppetasjen. Det må være minimum 10% helning på takduken for å unngå ansamling av vann. Det gjelder samme regel for valg av duk, Lumera 338 810, rammer og profiler som for markisene.

BALKONGTREKK

Dersom man ønsker å dekke til glasset mellom balkongtrekkverk og gulv kan dette gjøres ved å bruke frostet glass eller installasjon av balkongtrekk. Det skal brukes samme duk og farge som for markisene, Lumera 338 810.

SCREENS

Det skal brukes screens fra Lady i samme farge og duk som allerede er brukt sameiet.

Duk: Serge 600 007007 1%

Stativ: STR 9S07 grå struktur

Alt av kostnader i forhold til installasjon må bekostes av den enkelte seksjonseier. Se øvrige punkter.

ANSVAR FOR MARKISER, LEVEGGER, TERRASSEVARMERE, PERGOLINO, SCREENS

For all solskjerming gjelder at seksjonseier er ansvarlig for alle arbeider, som kun skal utføres av fagpersonell. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at gjenstander og innretninger på terrasser, balkonger og rekkverk sikres forsvarlig.

Seksjonseier bærer eneansvar for oppsett, vedlikehold og eventuelle skader som følge av oppsett av markiser, leegger, terrassevarmere, pergola (pergolino) og screens samt festemekanismer for dette.

Neselva Boligsameie 1 HUSORDENSREGLER

Vedtatt i årsmøte 23.05.2024

Endret i årsmøte 08.05.2025

1. INNLEDNING OG FORMÅL

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av gjensidig respekt mellom beboerne.

Husordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og hvordan vi skal verne om eiendommen og boområdet vårt.

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

2. GENERELT

Husordensreglene gjelder Bygg A, B, C, D, E, F og G på Neselva Hageby i tillegg til omkringliggende fellesareal og garasjearealer.

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

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

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

Det skal være ro mellom kl 23:00 – 07:00. **Fredag/lørdag mellom kl 24:00 – 07:00.**

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

Ved større private arrangement ~~bør~~ **skal** naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (som sigarettstumper,

tomemballasje m.m) fra fellesareal så raskt som mulig etter arrangementet. Det er strengt forbudt å kaste sneiper over rekkverk på balkonger og terrasser. Dette ansees som forsøpling og er samtidig brannfarlig da det kan treffe brennbart materiale (se også pkt. 5).

5. FELLESOMRÅDER

INNENDØRS

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst.

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

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

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

Plassen ved siden av trappen i oppgangen fra garasjen kan brukes til korttidsparkering av barnevogn eller tilsvarende utstyr som brukes daglig med forbehold om at utstyret ikke hindrer rømningsvei.

Det skal ikke stå gjenstander i fellesarealene i bod**området**. Dørene til bodene skal være låst til enhver tid.

Farlig materiale som giftige, brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr eller lignende må lagres på en sikker måte i bodene. Eksplosive substanser skal ikke lagres i bodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

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

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

Det kan monteres dørkikkert eller byttes dørlås på inngangsdør til leilighet, så lenge det bevarer dørens brann- og lydisolerende egenskaper. **Dersom man erstatter den opprinnelige sylindren er man pliktet til at brannvesenet har tilgang. Styret må orienteres slik at det kan videreformidles til brannvesenet.** Original dørlås må **overgis overleveres** til ny eier ved salg av leilighet.

UTENDØRS

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

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

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

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

Parkering av beboeres kjøretøy skal bare skje i garasje. Gjesteparkering er ikke tillatt utenfor anviste plasser. Gjesteres kjøretøy må registreres i parkeringstjenesten til sameiet sitt system etter gjeldende regler.

Kjøring på gressplen er strengt forbudt.

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

Styret anslår et årlig beløp for kostnader knyttet til nødvendig vedlikeholdsarbeid for sameiets hageanlegg. Kostnaden føres som en egen post i felleskostnadene og fordeles etter sameiebrøken. Innbetalt beløp tilbakebetales ved slutten av kalenderåret, dersom seksjonen har deltatt i dugnadsarbeidet i løpet av året.

6. BALKONGER OG TERRASSER

Solskjemingsalternativer skal følge sameiets gjeldende retningslinjer (vedlegg 1). Enhver installasjon som endrer byggets fasade, er søknadspliktig og må godkjennes av Sameiet.

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

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

Blomsterkasser på utsiden av balkonggelenderet er ikke tillatt.

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

Søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrasser eller balkonger.

7. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesarealer er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i beholderne i søppelanlegg. Reduser volumet av søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelanlegget unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Avfall skal ikke settes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkonger.

Det er ikke tillatt å sette fra seg inventar og løsøre ved søppelanlegget. Dette nekter Renovasjonsetaten å ta med seg, og **sameiet** må betale ekstra for å få det fjernet.

Det er kun tillatt å kaste matavfall og annet organisk avfall (grønn pose), plast, glass/metall-emballasje, restavfall og papir/kartong i avfallsbrønnene. Store kartonger må deles opp slik at de passer i innkastet.

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

8. SKILTING/NØKLER

Den enkelte seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt. Skiltet skal være av samme type og utførelse som resterende skilt. Navneskiltet bekostes av beboer. Rutiner av bestilling vil publiseres på Vibbo.

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

Tapte eller nye nøkler må bestilles av seksjonseier. Utgiftene **betales** av den aktuelle seksjonseier.

Se ytterligere info på Vibbo.

9. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

I hver leilighet er det montert en eller flere brannvarslere i taket. Disse uler når alarmen går i leiligheten eller andre steder i sameiet. Det er strengt forbudt å sette disse ut av funksjon. Gjør man det kan egen og andres brannvarsler bli koblet ut, og liv settes i fare.

Se rutine for brannsikring på Vibbo.

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

10. DYREHOLD

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

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

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

11. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

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

12. EIERSKIFTE OG/ELLER UMLEIE

Eierskifte skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning. **Ved utleie skal styre varsles og leietaker skal legges inn på Vibbo.**

13. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser kan rettes til styret gjennom epost: neselvahageby1@styrerommet.no eller på Vibbo. Eventuell klage på nabo for brudd av husordensreglene eller på grunn av andre spesielle forhold bør først rettes til naboen selv. Fører ikke dette frem skal styret kontaktes.

14. ERSTATNINGSANSVAR

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

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

Husordensreglene ble sist endret: 23.05.2024

Vedlegg 1

Sameiet Neselva Hageby 1

Veiledning for montering av utstyr for solskjerming, levegger og varmeovner – vedtatt av styret 30. november 2020.

Disse retningslinjene er utarbeidet for å kunne gi solskjerming, samtidig som vi ønsker å beholde et helhetlig inntrykk med et minimum av fasadeendringer for å unngå et rotete utseende.

Permanente overbygg skal ikke settes opp i boligsameiet. Dette inkluderer blant annet å bygge faste tak på takterrasser eller overbygg på balkonger uten tak.

INNGLASSING AV BALKONGER

Innglassing av verandaer har et brannaspekt fordi verandaene ikke har sprinkelanlegg. Ved ønske om innglassing av verandaer, må det søkes styret i hvert enkelt tilfelle.

LEVEGGER

Ved ønske om oppsetting av levegger må det søkes styret i hvert enkelt tilfelle.

TERRASSEVARMER (STRÅLEOVN)

Det er ikke sprinkleranlegg på balkongene. Dersom terrassevarmere monteres, må det tas spesielle hensyn til brannrisiko. Terrassevarmere (stråleovner) som er laget for å tåle nedbør og fuktighet over tid må benyttes og monteres i henhold til bruksanvisning. Terrassevarmere kan monteres på teglsteinsveggen men man må ta hensyn til at membran ikke skades.

MARKISER

Det kan installeres markiser i Neselva Hageby 1. Markiser bestilles og bekostes av den enkelte.

For å sikre et enhetlig preg utvendig brukes forhåndsbestemt duk og fargevalg.

Styret har gjort befarings, vurdering av fargeprøver og innhentet tilbud fra fem leverandører. Det beste tilbudet fikk vi fra Kjells markiser. Styret har derfor besluttet at vi inngår avtale med Kjells Markiser (se vedlegg) som eneleverandør av markiser til Neselva Hageby 1. Avtalen med Kjells markiser er gyldig ut 2021. Ta kontakt med Kjells markiser, kontaktinformasjon er gitt i vedlegg.

Produktbeskrivelse

Det skal benyttes Kjells classic terrassemarkise med eller uten motor eller annet tilbehør. Det skal benyttes grå rammer/profiler og markiseduk med selvrensende effekt i dukfarge Lumera 338 810. Dette er kjent for Kjells markiser. Mulighet for å montere med

- Hev/senk
- Nedfellbar duk (som opereres manuelt) i fronten for å skjerme ved lav sol

Gjennomføring

Beboere som monterer markiser, må ta hensyn til omkringliggende leiligheter slik at markisen ikke blir sjenerende for naboer. Markiser skal ikke monteres utover egen eiendomsgrense. De skal ikke kunne kjøres for langt ut, men bør avsluttes så nær enden av balkongen som praktisk mulig.

Kjells markiser leverer kun markisen med motor og montasje av selve markisen. Eventuelt nødvendig elektrikerarbeid og blikkenslagerarbeid må gjøres av fagpersonell som må skaffes av den enkelte beboer.

Blikkenslagerarbeidet på Neselva Hageby 1 ble utført av: Taktektermester Bjørn Schram AS, <https://www.tak-blikk.no> med mailadresse: info@tak-blikk.no, som kan kontaktes ved behov.

På grunn av manglende styrke i teglsteinen og fare for punktering av tetningssjiktet på innsiden, skal markisen ikke monteres direkte på teglsteinen. Hvis ikke annet feste er mulig, ta kontakt med styret for utførelsen.

PERGOLA (PERGOLINO)

Det skal kun benyttes pergola (pergolino) som monteres i vegg i den ene enden og hvor en markiseduk kan kjøres ut til et ytre stativ. Pergola (pergolino) kan ha screens, sidevegger etc, bortsett fra på toppetasjen. Det må være minimum 10% helning på takduken for å unngå ansamling av vann. Det gjelder samme regel for valg av duk, Lumera 338 810, rammer og profiler som for markisene.

BALKONGTREKK

Dersom man ønsker å dekke til glasset mellom balkongtrekkverk og gulv kan dette gjøres ved å bruke frostet glass eller installasjon av balkongtrekk. Det skal brukes samme duk og farge som for markisene, Lumera 338 810.

SCREENS

Det skal brukes screens fra Lady i samme farge og duk som allerede er brukt sameiet.

Duk: Serge 600 007007 1%

Stativ: STR 9S07 grå struktur

Alt av kostnader i forhold til installasjon må bekostes av den enkelte seksjonseier. Se øvrige punkter.

ANSVAR FOR MARKISER, LEVEGGER, TERRASSEVARMERE, PERGOLINO, SCREENS

For all solskjerming gjelder at seksjonseier er ansvarlig for alle arbeider, som kun skal utføres av fagpersonell. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at gjenstander og innretninger på terrasser, balkonger og rekkverk sikres forsvarlig.

Seksjonseier bærer eneansvar for oppsett, vedlikehold og eventuelle skader som følge av oppsett av markiser, leegger, terrassevarmere, pergola (pergolino) og screens samt festemekanismer for dette.



«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
URASMUSS
S20/4100

Arkivnr:
GBNR 32/16
L27674/22

Dato:
26.09.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/4100

Delegasjonssak: 22/1959

**32/16 Felt D1-3 - Ferdigattest - Vestre Billingstad - Nybygg
leilighetsbygg D
Sandekra - Tiltakshaver: Neselva Hageby AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 01.09.2022.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator - tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler - tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: The AS, Korsvoll terrasse 14A, 0881 OSLO
Kopi: Neselva Hageby AS, Pb 414, 1302 SANDVIKA

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 32, Bruksnr 283, Seksjonsnr 45	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	304 Askenga
Veiadresse:	Elvetangen 21, gatenr 1673	Valgkrets:	2 Nesbru
(fra bruksenhet)	1396 Billingstad	Kirkesogn:	1070201 Holmen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	10.06.2020	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	44/8 582
Arealkilde:				Areal felles tomt:	8 568,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

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

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3203/32/283	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/32/283/0/1	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/2	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/3	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/4	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/5	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/6	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/7	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/8	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/9	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/10	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/11	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/12	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/13	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/14	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/15	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/16	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/17	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/18	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/19	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/20	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/21	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/22	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/23	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/24	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/25	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/26	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/27	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/28	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/29	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/30	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/31	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/32	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/33	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/34	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/35	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/36	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/37	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/38	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/39	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/40	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/41	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/42	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/43	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/44	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/45	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/46	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/47	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/48	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/49	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/50	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/51	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/52	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/53	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/54	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/55	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/56	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/57	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/58	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/59	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/60	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/61	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/62	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/63	0,0
		Mottaker	3203/32/283/0/64	0,0

Mottaker			3203/32/283/0/65	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/66	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/67	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/68	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/69	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/70	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/71	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/72	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/73	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/74	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/75	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/76	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/77	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/78	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/79	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/80	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/81	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/82	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/83	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/84	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/85	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/86	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/87	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/88	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/89	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/90	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/91	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/92	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/93	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/94	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/95	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/96	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/97	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/98	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/99	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/100	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/101	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/102	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/103	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/104	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/105	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/106	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/107	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/108	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/109	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/110	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/111	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/112	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/113	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/114	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/115	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/116	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/117	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/118	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/119	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/120	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/121	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/122	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/123	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/124	0,0	
Mottaker			3203/32/283/0/125	0,0	
Seksjonering	Forretning:	08.06.2020	Etablert/Endret	3203/32/283	0,0
	Matrikkelført:	08.06.2020	Etablert/Endret	3203/32/283/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/283/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/283/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/283/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/283/0/5	0,0

Etablert/Endret	3203/32/283/0/6	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/7	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/8	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/9	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/10	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/11	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/12	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/13	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/14	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/15	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/16	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/17	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/18	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/19	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/20	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/21	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/22	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/23	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/24	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/25	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/26	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/27	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/28	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/29	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/30	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/31	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/32	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/33	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/34	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/35	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/36	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/37	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/38	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/39	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/40	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/41	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/42	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/43	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/44	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/45	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/46	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/47	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/48	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/49	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/50	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/51	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/52	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/53	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/54	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/55	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/73	0,0

Etablert/Endret	3203/32/283/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/94	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/95	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/96	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/97	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/98	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/99	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/100	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/101	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/102	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/103	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/104	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/105	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/106	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/107	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/108	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/109	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/110	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/111	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/112	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/113	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/114	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/115	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/116	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/117	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/118	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/119	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/120	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/121	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/122	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/123	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/124	0,0
Etablert/Endret	3203/32/283/0/125	0,0

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 21	H0205	Bolig	44,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	339,0	Rammetillatelse:	09.11.2018
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 490,0	Igangset.till.:	04.06.2019
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme	BRA annet:		Ferdigattest:	26.09.2022
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	1 490,0	Midl. brukstil.:	23.06.2020
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	29
Bygningsnr:	300715667			Antall etasjer:	5

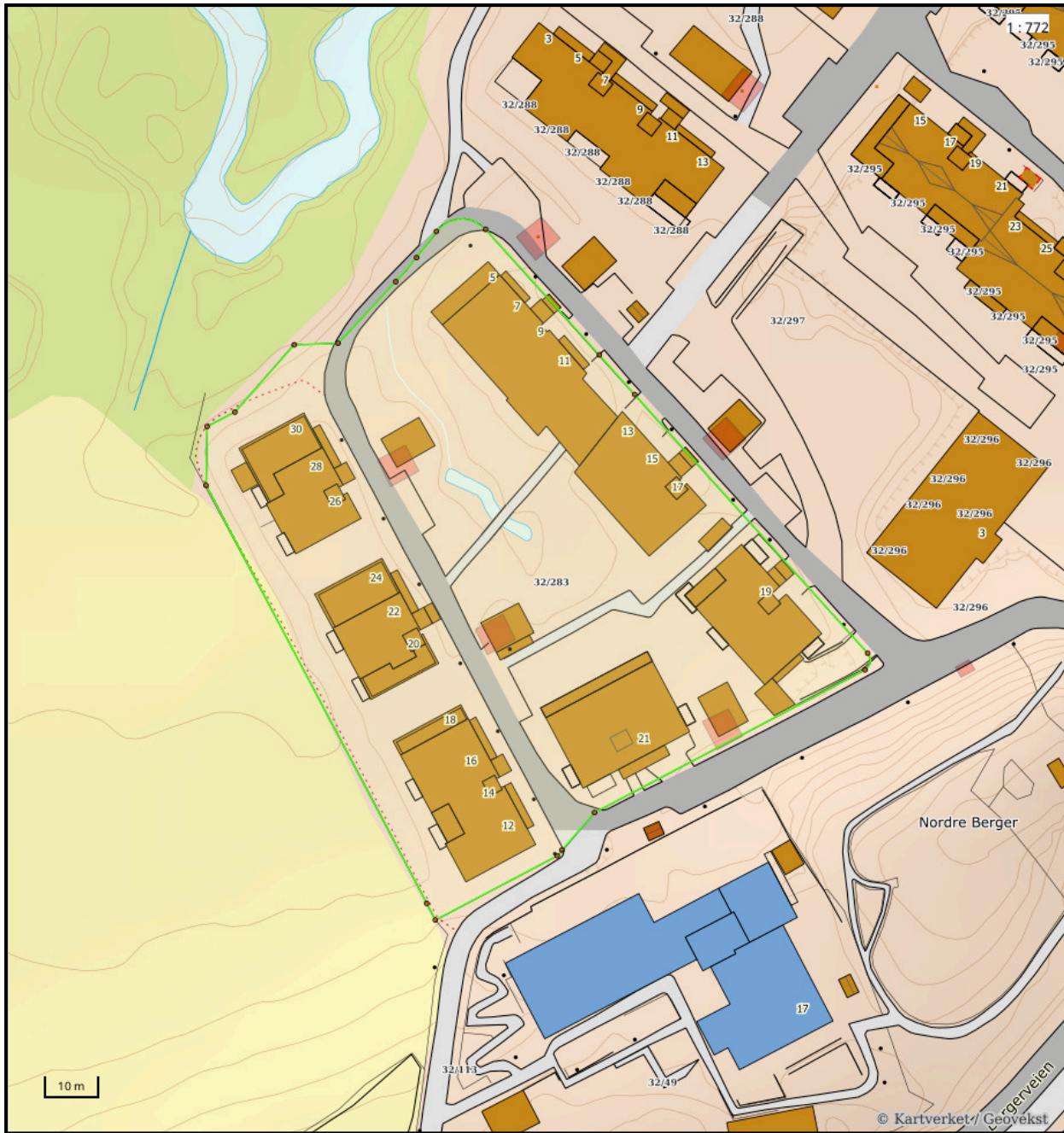
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	6		298,0		298,0				

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

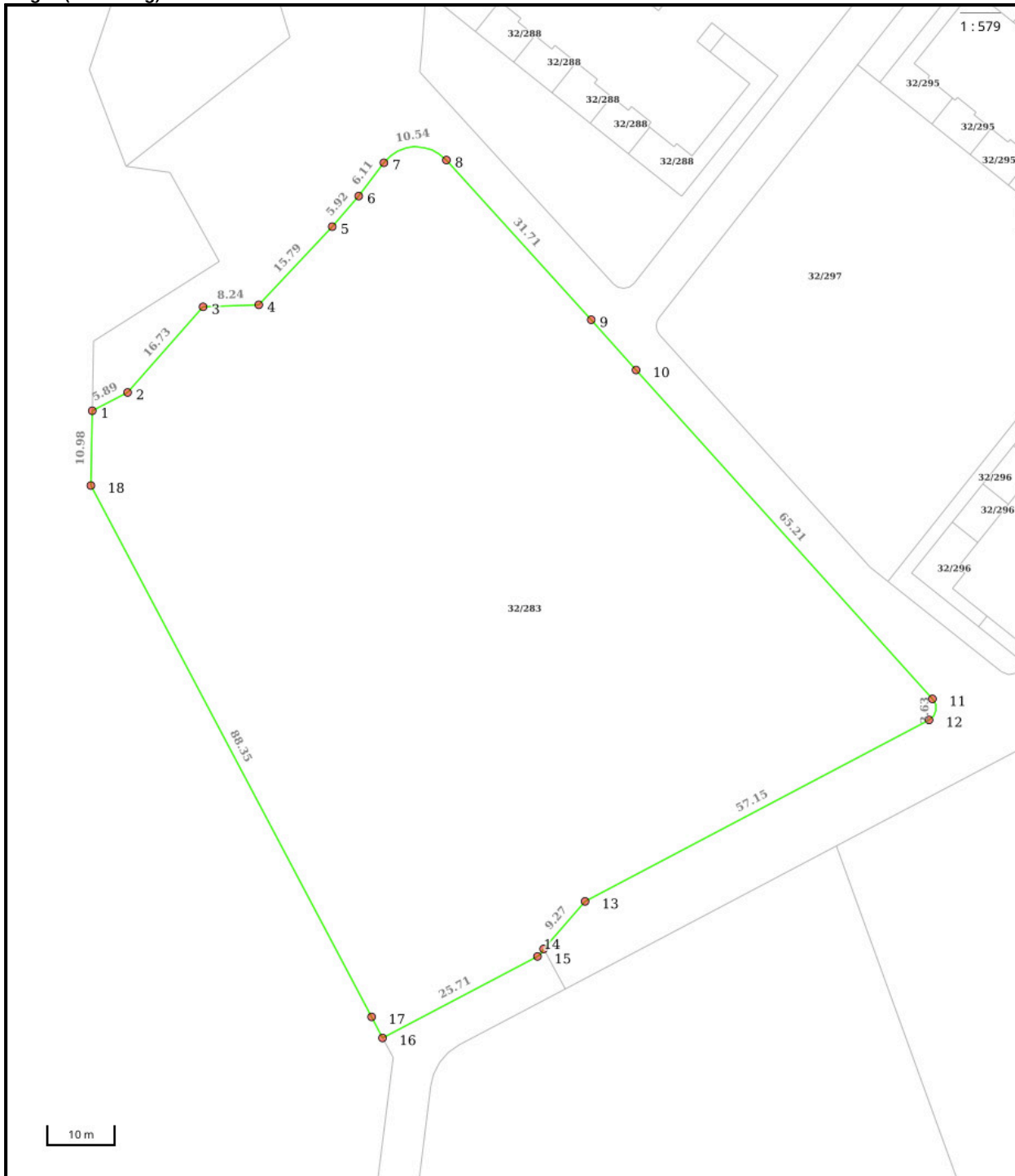
- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

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:** 8 568,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 878,58	582 831,25	5,89m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 637 881,78	582 836,19	16,73m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 637 895,30	582 846,04	8,24m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 637 896,28	582 854,22	15,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
5	6 637 908,72	582 863,95	5,92m	Terrengmålt	10	-55,41	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
6	6 637 913,57	582 867,34	6,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
7	6 637 918,75	582 870,58	10,54m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
8	6 637 919,99	582 879,73	31,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
9	6 637 898,51	582 903,05	9,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 891,82	582 910,28	65,21m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 637 847,51	582 958,12	3,63m	Terrengmålt	10	2,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 844,37	582 957,85	57,15m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 637 813,25	582 909,92	9,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 637 805,71	582 904,52	1,46m	Terrengmålt	10	2,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 804,55	582 903,68	25,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 637 790,55	582 882,12	3,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 637 793,53	582 880,16	88,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 637 867,63	582 832,05	10,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 25.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	283	Festenr.		Seksjonsnr.	45
Adresse	Elvetangen 21, 1396 BILLINGSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100		
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.06.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf		
Delarealer	Delareal	17 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H560_2	
Delareal	Delareal	8 376 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_1	
Delareal	Delareal	8 568 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Delareal	608 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1
Delareal	8 568 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig
Områdenavn	BS8
Delareal	8 568 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202014003
Navn	Vestre Billingstad
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15649/02202014003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 784 m ² Formål Gatetun Feltnavn f_GD4
	Delareal 69 m ² RPHensynsonenavn H320_ Faresone Flomfare
	Delareal 3 160 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn D2

Delareal 1 693 m²
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn D3

Delareal 166 m²
RPHensynsonenavn H310_1
Faresone Ras- og skredfare

Delareal 2 792 m²
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn D1

Delareal 2 179 m²
RPHensynsonenavn H310_2
Faresone Ras- og skredfare

Delareal 139 m²
Formål Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål
Feltnavn GD5

Delareal 5 854 m²
Bestemmelsesområde utforming



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Telefon: 66 70 00 00
post@asker.kommune.no

Dato: 30.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	32	Bnr:	283	Fnr:		Snr:	45
Adresse:	Elvetangen 21, 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

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	283	Festenr.		Seksjonsnr.	45
Adresse	Elvetangen 21, 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	653 171,31 kr
Feiing	710,00 kr
Renovasjon	443 379,86 kr
Vann	624 417,35 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 30.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	32	Bnr:	283	Fnr:		Snr:	45
Adresse:	Elvetangen 21, 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.



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: 283	Fnr.:	Snr.: 45
----------	----------	-------	----------

[Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart](#)

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 - Slependenområdet

- Holmen – en attraktiv møteplass
- Boligområdene er gode å bo i for alle
- Næringslivet har utviklingsmuligheter
- Transportsystemet er miljøvennlig
- Grønnstrukturen er sammenhengende
- Strandsonen er tilgjengelig

Planen skal legge til rette for en langsiktig utvikling av Holmen - Slependenområdet i Asker i tråd med rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging samt kommuneplanens langsiktige areal- og transportstrategi. Planen skal medvirke til mer miljøvennlig transport, tilpasset nasjonale krav om redusert utslipp. Lokalisering av bussknutepunkt innenfor planområdet skal vurderes i forbindelse med regulering.

Ny bebyggelse skal oppføres med utnyttelse basert på CO2 nøytrale og energigjerrige løsninger.

Holmen skal utvikles som lokalsenter for befolkningen i de nordøstre deler av Asker. Senteret skal ha et rikt utvalg av butikker med et samlet forretningsareal tilpasset stedets størrelse, funksjon og handelsomland, 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 Slependkrysset.

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

Holmen - Slependenområdets identitet og særpreg skal utvikles videre med særlig vekt på trygghet, sammenhengende grønnstruktur og lett tilgang til strandområdene og Marka.

§ 2 Kommuneplan 2007-2020

Innenfor formål landbruks-, natur- og friluftsområde samt bebyggelse og anlegg i nåværende boligbebyggelse skal de utfyllende retningslinjene, føringene og bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2007 – 2020 med tilhørende 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 vanskeligjør gjennomføring av kommunedelplanen, er imidlertid tillatt.

Private reguleringsplanforslag skal utarbeides i tråd med Asker kommunes til enhver tid gjeldende planpakke.

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Teknisk infrastruktur

Utbygging av de enkelte felt kan ikke skje før det er dokumentert at det er kapasitet på hovedledningsnettet for vann, avløp og elektrisitetsforsyning.

Det kan være behov for omlegging og oppdimensjonering av hovedledningsanlegg for vann og avløp og hovednett for elektrisitetsforsyning, herunder bygging av nye pumpe- og trafostasjoner. Behovet for slike tiltak skal være avklart før regulering av det enkelte felt.

§ 4.2 Transportsystem og torg

§ 4.2.1 E18

Utvidelse av dagens E18 medfører at veianlegget defineres som nyanlegg. Dette utløser krav til støyskjerming og luftkvalitet i henhold til "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442/2012 og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen», T-1520.

Før oppstart av regulering skal det gjennomføres en 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).

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
0.NF5 og 0.NF6	Inntil 5.etasjer	
0.SL1 og 0.N1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje.	

Det kan vurderes en inntrukket 5.etasje innenfor felt 0.B1 og 0.B2.

§ 5.2 Område 1

Felt 1.NB1, 1.NB2, 1.NB3, 1.NB4 og 1.NB5 tillates omdisponert til boligbebyggelse.

Innenfor felt 1.NB4 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 1.B1 skal det ved regulering avsettes en tomt til formål tjenesteyting barnehage.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
1.B1 og 1.NB2	Inntil 4 etasjer med en tilbaketr�kket 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 nærområdet.

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

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketr�kket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
3.BN6	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketr�kket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketr�kket 4.etasje	
3.T1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketr�kket 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 tilbaketrasket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
5.K	Inntil 5 etasjer	
5.B8 og 5.B9	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrasket 3.etasje	Konsentrert småhusbebyggelse

Det kan tillates høyere utnyttelse, innenfor rammene av § 5, innenfor felt 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B5 og 5.B7

§ 5.7 Område 6

Felt 6.BN4 kan tillates omdisponert til formål næringsbebyggelse.

For felt 6.B5 gjelder § 2, mht. høyde og bebyggelsestype.

Innenfor felt 6.NB8 kan dagens gartnerivirksomhet opprettholdes. Innenfor felt 6.NB8 kan det tillates boligbebyggelse inn mot Ravnsborgveien.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.B3	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.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 m² uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. boenhet

I områder med frittliggende leilighetsbygg skal det avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

I områder med sammenhengende leilighetsbygg* skal det avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

Minimum 25 m² av uteoppholdsareal skal være opparbeidet.

*Sammenhengende leilighetsbygg i en kvartalsstruktur muliggjør etablering av gode boligområder med høy tetthet. Strukturen innebærer at andelen uteoppholdsareal pr. leilighet kan reduseres uten at dette går ut over arealenes brukbarhet og kvalitet.

RETNINGSLINJER FOR LEKEPLASSER			
Lekeplassnivå	Størrelse på lekeplass	Avstand fra bolig	Antall boliger
Lekeplass ved inngang	min150 m ²	Maks 50 m	Inntil 30
Nærlekeplass	1500-2000 m ²	Maks 150m	Inntil 200
Strøkslekeplass	min 5000 m ²	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 Sjøpendekrysset, 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 overvannsdiskonering 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 bokvalitet, rasjonell anleggsdrift og trafikkavvikling skal utbyggingen skje i etapper, med start i vestre del. Faseplan datert 13.09.2017 er retningsgivende for videre utbyggingsrekkefølge.

4.2 Rekkefølgekrav som gjelder alle felt

Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret:

- Tinglysning av allmennhetens rett til å ferdes på tilliggende felles gatetun, torg, parker, gangveier mm. som skal være allment tilgjengelige iht. § 7, 8 og 9.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for boenheter skal følgende være sikret:

- Tilstrekkelig skolekapasitet i gang- og sykkelavstand.
- Tilstrekkelig barnehagekapasitet i gang- og sykkelavstand.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innen området skal tilstrekkelig kapasitet på avløpspumpestasjon være sikret.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boenheter skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Det skal til enhver tid være 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 trafikk sikre fotgjengerkryssinger.
- Før brukstillatelse i felt B9: Bergerveien V1 og V2 fra Billingstadsletta til og med langs B9, inkludert sykkelvei, fortau og trafikk sikre 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 trafikk sikre 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 trafikk sikre 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 trafikk sikker fotgjengerkryssing på Billingstadsletta som vist i plankart.

4.8 Rekkefølgekrav delområde E

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

4.9 Midlertidige tiltak

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

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

Følgende forhold kan løses som midlertidige tiltak:

- Trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til Bergerveien, Halvard Torgersens vei, bussholdeplassene og nærsenteret langs Billingstadsletta, barnehagen i felt E1, strøkslekeplassene Lek 1 og Lek 2, samt leke- og uteoppholdsarealer i delområdene.
- Sikre adkomstforhold med bil for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering og avfallshåndtering.
- Trafikksikker gang- og sykkelforbindelse fra GS2 til GV2 inntil strøksakser GB1 og GB5 er ferdigstilt. Midlertidig løsning inkluderer: 3 meter bred gang- og sykkelforbindelse med fast 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 ivaretatt. Krav som følger og defineres av de utredninger som skal gjennomføres iht. §5 skal gjelde som rekkefølgebestemmelser. I den grad de utredninger som forutsettes utført iht. §5 avdekker behov for å stille ytterligere rekkefølgekrav, skal kommunen fastlegge disse kravene.

5.2 Plankrav

Det stilles ikke krav til detaljreguleringsplaner innenfor planområdet.

5.3 Utrednings- og dokumentasjonskrav

5.3.1 Dokumentasjon av trafikforhold

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 ubebygde areal inkludert bruk, materialbruk, overflate, møblering, skilting, gjerder, etc., belysning inkludert hensyn til lysforurensning mot leiligheter og elv, terreng med kotehøyder, støttemurer og skjæringer, utforming av gatetun, kjøreveier, gang- og sykkelanlegg, stier og gangbroer inkludert trafiksikre 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 grønnsstruktur, 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 trafiksikkerhet

Ved søknad om rammetillatelse kreves redegjørelse for trafiksikker løsnings 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

Trafiksikkerhet 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 m² for rekkehus
- 50 m² for leiligheter i delområdene A og D
- 48 m² i delområde B
- 40 m² i delområde L
- 38 m² i delområde C

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

Det skal opparbeides et uteoppholdsareal på minimum 25 m² per boenhet, inklusive lekeplasser og nærmiljøanlegg.

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

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

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

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

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

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

6.4.4 Privat uteplass

Leiligheter skal ha private uteplasser/balkonger på minimum 6 m². Innglassede balkonger/terrasser og private takterrasser kan medregnes i areal for privat uteplass.

6.4.5 Beplantning

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

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

6.4.6 Overvann

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

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

6.4.7 Belysning

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

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

6.4.8 Plassering av bebyggelse

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

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

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

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

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

6.4.9 Utforming av bygg og fasader

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

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

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

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

6.4.10 Tak

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

6.4.11 Broer over Neselva

Gangbroer skal uformes som identitetsskapende elementer. Det skal legges opp til en høy standard med hensyn til utforming, funksjonalitet, materialbruk og belysning. Gangbroene i GV2 og GS6 skal dimensjoneres for brøytebiler og 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 innplasseres plasser til delebiler som kan være allment tilgjengelig.

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Bolig	3-roms og større	Maks: 1,2 inkl. 0,2 gjesteplasser	Min: 2 plasser. 25 % av plassene skal ha takoverbygg. 10 % av plassene skal ligge på terreng i tilknytning til inngang. Sykkelparkering på terreng skal innplasseres i tilknytning til innganger, kantsoner og sentrale gang-forbindelser. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	Beboerparkering skal skje i p-kjeller. Gjesteplasser kan skje i p-kjeller eller på terreng. 5 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede. Det skal tilrettelegges for elbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
Bolig	1-2 roms	Maks: 0,5	Min: 2 plasser 25 % av plassene skal ha takoverbygg. For 1-2 roms kan 1 plass avsettes i sportsbod, hvis denne er min. 5 m2. For øvrig retningslinjer som over.	Beboerparkering skal skje i p-kjeller. Gjesteplasser kan skje i p-kjeller eller på terreng. 5 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede Det skal tilrettelegges for elbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
Bolig	Rekkehus	Maks 1,7 inkl. 0,2 gjesteplasser	Min: 2 plasser 25 % av plassene skal ha takoverbygg. Øvrige retningslinjer som for 3-roms leiligheter og større.	
Kontor (sambruk)	100 m ² BRA	Maks: 1	Min: Sykkelparkering for minst 50% av antall ansatte i p-kjeller. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall vurderes.	Bilparkering for besøkende er inkludert i normen. Normen åpner for bilpool-ordning. Det skal tilrettelegges for elbil, andel vurderes.
Torg			Antall sykkelparkeringsplasser vurderes ved søknad om rammetillatelse. Antallet kan inngå i sykkelparkering for forretning, bevertning og offentlig/privat tjenesteyting.	Etableres samtidig med opparbeidelse av torg, plasser og parkarealer.

			Sykkelparkering skal etableres ved inngangspartier.	
Buss-holdeplass			Antall sykkelparkeringsplasser vurderes ved søknad om rammetillatelse.	Sykkelparkering med tak skal etableres på felt L i nær tilknytning bussholdeplass.
Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Forretning og bevertning (sambruk)	30 m ² BRA	Maks: 1	5 P- plasser pr 100 m ² , lokalisert i umiddelbar nærhet til hovedinngang. Kan inngå i sykkelparkering for torg, plasser og urbane parkarealer.	5 % av plassene reserveres forflytningshemmede.
Offentlig/ privat tjenesteyting (sambruk)	50 m ² BRA	Maks: 1	Plass til sykler for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall fastsettes ved søknad om rammetillatelse.	
Barnehage	Per barn, inkl. ansatt-parkering	Maks: 0,2	Plass til sykler for ansatte og besøkende etableres ved hovedinngang eller i eget sykkelrom med direkte adkomst fra vei. Antall fastsettes ved søknad om rammetillatelse.	

6.5.2 Kjøreadkomst

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

6.5.3 Parkering på terreng

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

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

6.6 Støy og luftkvalitet

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

6.6.1 Boliger

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

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

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

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Minimum 1 soverom skal vende mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon. Soverom på støyutsatt side skal i tillegg ha mulighet for forsert ventilasjon.
- Vinduer mot solesponert side bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Innendørs støynivå, inn klima 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 = m² BRA (leiligheter/næringsformål) eller maksimum bebygget areal = m² 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 m²
- Minimum 20 % av leilighetene skal være over 80 m².

- Minimum 10 % av leilighetene skal være over 80 m² med privat uteplass på bakkeplan, eller være over 100 m².

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

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

7.1.4 Utforming av uteoppholdsarealer

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

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

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

7.1.5 Delområde A

Grad av utnytting og arealbruk

Felt A1 - rekkehus
Maks BYA = 3.300 m²

Felt A2 - rekkehus
Maks BYA = 600 m²

Felt A3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 11.900 m²

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

Uteopphold

Det skal etableres inngangselekeplasser på til sammen minimum 880 m² innenfor felt A1, 575 m² innenfor felt A2, og 945 m² innenfor felt A3.

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

Lek 1 – Uteopphold

Innenfor feltet skal det opparbeides en strøkslekeplass for lek og opphold tilpasset større barn, ungdom og voksne på minimum 1100 m². Arealet skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Områdets funksjon som avslutning av strøksaksen GB1 og GB5 skal markeres gjennom elementer som beplantning, belysning og møblering. Det skal opparbeides en gangforbindelse med fast brøytbart dekke og belysning gjennom området som forbindelse mellom strøksakse GB1, fotgjengerkryssing over Bergerveien V1 og gang- og sykkelvei GS7. Området skal opparbeides med vanngjennomtrengelige flater slik at det fungerer for 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 utnytting og arealbruk

Felt B1 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 8.890 m²

Dersom bebyggelse inkludert balkonger legges mindre enn 4 m fra eiendomsgrense må det innhentes samtykke fra grunneier av felt A3.

Felt B2 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 9.660 m²

Felt B3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 9.200 m²

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

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

Felt B6 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 4.420 m²
Felt B6 og B7 skal ha felles uteareal og lekeplass.

Felt B7 - bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Maks BRA = 7.120 m² BRA, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 550 m². Varelevering skal skje via torg T3.

Felt B8 – bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Maksimum BRA = 3.590 m² BRA, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 1.200 m².
Varelevering skal skje via torg T3.

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

Felt B9 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 5.980 m²

Uteoppholdsareal

Det skal etableres én innganglekeplass på minimum 150 m² per gårdsrom i felt B1, B2, B3 og B6, og på tak over 1.etg. i felt B8. Det skal etableres én innganglekeplass på minimum 25 m² i gårdsrom i felt B9.

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

Lek 2 – Uteoppholdsareal

Innenfor Lek 2 skal det etableres en strøkslekeplass på minimum 1060 m², med ballbane på 15 x 30 m og ballbinge på 8 x 16 m. Ballbanen skal opparbeides med kunstgress eller annet mykt dekke. Det kan etableres et høyt ballnett eller gjerde i banens randsone mot 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 m²

Felt C2 - Blokkbebyggelse
Maks BRA = 14.570 m²

Uteoppholdsareal

Det skal etableres inngangselekeplasser på til sammen minimum 715 m² innenfor felt C1 og 1.345 m² innenfor felt C2.

Utforming

Det skal etableres åpninger i bebyggelsen mot Bergerveien V1 og gatetun GC1-4 i tråd med prinsippene for utforming av bebyggelsen som fremgår av illustrasjonsplanen datert 13.09.2017. Åpningene skal være minimum 5 m brede. Det skal tilrettelegges for gangpassasjer gjennom feltene. I overgangen mellom gatetun GC1 og boliger øst for gatetunene skal det opparbeides små forhager innenfor byggegrensene. Bebyggelsen skal ha en maks. lengde på 50 meter mot GC1.

I bebyggelse med langside på vestre side av gatetun GC1 skal 50% av alle boenheter på bakkeplan ha direkte innganger fra gatetunet.

7.1.8 Delområde D

Grad av utnytting og arealbruk

Felt D1 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 3.640 m²

Felt D2 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 4.160 m²
Bebyggelsen i D2 kan bygges sammen med bebyggelsen i felt D3 over gatetun GD5 fra 3 etg. og opp.

Felt D3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 1.600 m²
Bebyggelsen i D3 kan bygges sammen med bebyggelsen i felt D2 over gatetun GD5 fra 3. etg. og opp.

Felt D4 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 7.860 m²

Felt D5 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 8.470 m²

Felt D6 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 5.660 m²

Felt D7 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.760 m²

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

Uteoppholdsareal

Det skal etableres inngangs- og nærlekeplasser på til sammen minimum 800 m² innenfor felt D2, 700 m² innenfor felt D3, 1.700 m² innenfor felt D4 og 1.100 m² innenfor felt D5.

Det skal etableres en 1 m bred gruset sti langs felt D1 mot jordekanten.

D9 – Uteoppholdsareal

Området skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Området kan tilrettelegges for frilek og rekreasjon, men naturlig terreng og store trær skal bevares, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. All eksisterende bebyggelse skal rives. Rivningstomter skal opparbeides som en del av landskapet og tilsåes med stedegne planter. Landskapet kan kultiveres gradvis ned mot torg T1. Møblering og møteplasser utformes på en helhetlig måte i sammenheng med torg T1.

Utforming

Det skal tilrettelegges for gangpassasjer gjennom feltene. Minimum 50% av alle boenheter på bakkeplan skal ha direkte innganger fra gatetun med privat forhage.

7.1.9 E2 – Uteoppholdsareal

Området skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Området kan tilrettelegges for frilek og rekreasjon, men naturlig terreng og store trær skal bevares, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. All eksisterende bebyggelse skal rives. Rivningstomter kan brukes for installasjoner for idrett og fysisk aktivitet. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner. Det skal etableres gapahuk med bålplass et sted på kollen. Det skal etableres en sti gjennom området som gir forbindelse mellom barnehageområde E1 og torg T1/strøksakse GD1.

7.2 Offentlig/privat tjenesteyting7.2.1 E1 – barnehage

Maks BRA = 1800 m²

I E1 skal det etableres en 5 avdelings barnehage, og mulighet for utvidelse til inntil 10 avdelinger, jfr. § 4.2 rekkefølgekrav. Naturlig terreng og store trær skal bevares på store deler av området, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. Det tillates etablert en utescene med amfi i terrenget. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengetid. Det skal etableres en sti gjennom området som gir forbindelse fra GS2 ved Bergerveien og uteoppholdsareal E2.

Parkering til barnehagen kan skje innen P1. Varelevering til barnehagen kan skje via gang- og sykkelvei GS7. Varelevering skal ikke skje på tidspunkt som kommer i konflikt med henting og levering av barn.

Bebyggelse skal tilpasses terreng og eksisterende vegetasjon. Utearealene skal planlegges med tanke på å gi barna gode uteoppholdsarealer. Utearealene skal opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Barnehagens uteareal skal primært plasseres på barnehagens solside, med gode solforhold.

Det kan etableres energianlegg utenfor byggegrensene i skråningen mot Bergerveien V1, vis-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 anlegg7.3.1 Delområde L – Bolig, forretning, kontor og privat og offentlig tjenesteyting og bevertning

Det tillates forretning og privat og offentlig service for betjening av nærområdet. Maksimum BRA = 4.610 m² BRA hvorav maks BRA forretning og bevertning = 1.500 m². Det tillates uteservering på tak over 1 etg.

Avkjørsel fra Billingstadsletta skal etableres som markert med pil på plankartet. Det tillates etablert parkeringsplasser på terreng, parkeringskjeller og avfallspunkter utenfor byggegrensen mot Billingstadsletta, samt nedkjøring til parkeringskjeller inntil formålsgrense i nord. Varelevering og renovasjon skal baseres på 12 m lastebil.

Uteoppholdsareal

Tak over 1. etg skal opparbeides med god kvalitet og være tilgjengelige for beboerne. Det skal etableres én inngangselekeplass på minimum 150 m² på tak over 1.etg.

Utforming

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

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

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Overordnede krav

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

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

8.2 Samferdselsanlegg

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

8.2.1 Vei

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

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

Strøksakse GC1/GD1 skal videreføres over V1, Bergerveien, som opphøyet areal med samme belegget som i strøksakse og torgene T1/T2. Utforming må ivareta trafiksikker kryssing av V1, gang- og sykkeltrafikk langs V1, samt ferdsel på torgene og til sti i uteoppholdsareal E2. God belysning skal vektlegges.

Ved nedkjøring til parkeringskjellere stilles særlige krav til trafiksikkerhet og siktforhold, blant annet skal fysisk skille og fartsreducerende tiltak vurderes. Det skal etableres 5 meter biloppstillingslengde på terrengnivå for å sikre god sikt til myke trafikanter.

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

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

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

V4 – Billingstadsletta

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

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

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

VA1, V5 og V6

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

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

8.2.2 Sykkelvei med fortau

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

8.2.3 Gang-/sykkelvei

GS1-5

Offentlige gang- sykkelveier skal merkes med piktogrammer i asfalten.

GS2

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

GS3 og GS4

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

GS6

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

GS7

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

8.2.4 Gangvei

GV1 langs Neselva

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

GV2

Offentlig gangvei skal opparbeides gjennom nærsenterområdet T4 og delområde L, og som gangbro over Neselva, jf. § 6.4.11 Broer over Neselva. Gangveiens utforming skal ivareta både atkomst/opphold i nærsenterområdet og gjennomgangstrafikk av gående og syklende på en 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 m² innenfor strøksakse GB1 og GB5. Lekeplasser skal etableres innenfor avgrensede soner i gatetunene. Konkret plassering og utforming av lekeplassene må ta utgangspunkt i en helhetlig vurdering av sol/skygge, støyforhold og trafikksikkerhet. Lekeplassene/nærmiljøanleggene innenfor formålsavgrensningen må ikke være til hinder for gående og syklende. Lekeplasser og aktivitetsområder skal opparbeides med høy materialkvalitet, detaljering og utførelse.

Det tillates uteservering på GB5 i tilknytning til B7.

8.2.6 Torg

Torgene T1-T4 skal være felles for hele planområdet og tilgjengelige for allmennheten.

Torg T1 og T2 utformes på en helhetlig måte og slik at de henger sammen på tvers av Bergerveien V1, og med GD1. Det markeres tydelig gjennom bruk av belegg at avkjøring til delområde D fra Bergerveien skjer innenfor GD1 og ikke over T1. Torg T1 skal tilrettelegges som møteplass med møblering og beplantning. Det tillates uteservering på torget. Det kan innpasses sykkelparkering.

Torg T3 og T4 utformes på en helhetlig måte og slik at nærsenteret knyttes sammen på tvers av Neselva. Torgene skal tilrettelegges som møteplass med møblering, det tillates uteservering. Det skal innpasses sykkelparkering. Det kan innpasses maksimum 4 kundeparkeringsplasser på terreng for B7 og B8 innenfor torg T3. Torget kan trappes ned mot Neselva fra begge sider, med trapper som øker tilgjengeligheten til elva. Vannkanten skal ikke opparbeides, og det skal beholdes en sammenhengende stripe på minst 0,5 m kantvegetasjon nærmest elva på minimum én side.

8.2.7 Parkeringsplasser

Innenfor parkeringsplass P1 skal det opparbeides parkeringsplasser som betjener både barnehagen og gjester til delområde A. Feltet skal opparbeides med belysning, og fast brøytbart dekke som brytes opp med innslag av grønt og trær mot boligområdet.

8.2.8 Annen veigrunn grøntareal

Annen veigrunn grøntareal skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017.

Innenfor området skal det etableres felles renovasjonsanlegg (nedgravd løsning) for boligene innenfor felt D8 (Hus O). Det skal brukes armert gressplen for minimum 50% av arealene som ikke utgjør selve avfallsbeholdere. Det skal etableres grønn skjerming mot renovasjonsarealet. Området skal etableres som felleseiendom ved at den enkelt parsell/bolig gis hjemmel til området samtidig med seksjonering/opprettelse av ny grunneiendom og før brukstillatelse kan gis.

§ 9 Grønnstruktur

9.1 Naturområder N1-5

Vegetasjonen i naturområder skal bevares og få utvikle seg slik at det biologiske mangfold kan bedres. Vindfall som ikke utgjør noe fare skal bevares. Områdene kan kun skjøttes i tråd med skjøtselsplanen for området. Det skal settes opp informasjonsskilt om Neselva og naturområdet på to steder langs Neselva.

Innenfor N3 fjernes eksisterende gangvei og traséen opparbeides med vegetasjon.

Innenfor N4 tillates det lagt rør for vann- og avløp som krysser Neselva. Inngrep i elveområdet må utføres på en skånsom måte av hensyn til naturmangfoldet: Rørene må ikke skape terskler, heving av bunnen eller endrede strømforhold som gjør det vanskeligere for fisk å vandre i vassdraget. Gravearbeidet må ikke gjøres i vandre- og gyteperioden om høsten, men i periode med lavvann på forsommeren.

Innenfor N5 kan det tilrettelegges for lek og rekreasjon. Krattskog kan tynnes noe for å gjøre områdene mer tilgjengelige, men naturlig terreng og store trær skal bevares § 10.1

Hensynssone landskap. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner.

9.2 Park GP1-2

Parkområdene skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

Kantvegetasjonen mot Neselva i park GP1 kan tynnes for å øke tilgjengeligheten til elva, og området kan opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek og rekreasjon. Det tillates møblering. Eksisterende gangvei fjernes og traséen opparbeides med vegetasjon, samt jorddekke eller lignende i undergang under Bergerveien. Vannkanten skal ikke opparbeides, og det skal beholdes en smal sammenhengende stripe kantvegetasjon nærmest elva på minimum én side. Tiltak er søknadspliktige.

Tiltak må godkjennes etter vannressursloven.

9.3 Grønnstruktur

G1-3 skal opparbeides og tilsåes.

9.4 Turveier

Innenfor turveier TV3 og TV4 tillates etablert gruset sti, skånsomt opparbeidet mot tilgrensende naturområde. Gruset sti innenfor TV4 skal være 2 m bred.

§ 10 Hensynssoner

10.1 Hensynssone landskap

Alle tiltak skal tilpasses terreng og landskap. Terrengendringer skal skje så skånsomt som mulig. Det tillates ikke tiltak som forringer landskapet. Sprengning, fjerning/tilføring av masser og trehogst skal kun skje i tråd med skjøtselsplanen for området.

Det kan gjøres unntak for etablering av energianlegg i felt E1 jf. § 7.2.1.

10.2 Hensynssone båndlegging for regulering etter PBL

Det tillates ikke bebyggelse eller andre tiltak som kan være til hinder for fremtidig etablering av veianlegg langs Billingstadsletta iht. Kommunedelplan for E18. Det kan innpasses parkering på bakkeplan og parkeringskjeller etter godkjenning fra Statens vegvesen.

10.3 Ras og skredfare

Bebyggelse og uteområder skal sikres mot skred.

Før oppstart av byggearbeider må grunnen innenfor faresonen dokumenteres tilstrekkelig sikret mot kvikkleireskred (H310_2) og erosjon (H310_1). Nødvendige stabilitetsforbedrende 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).



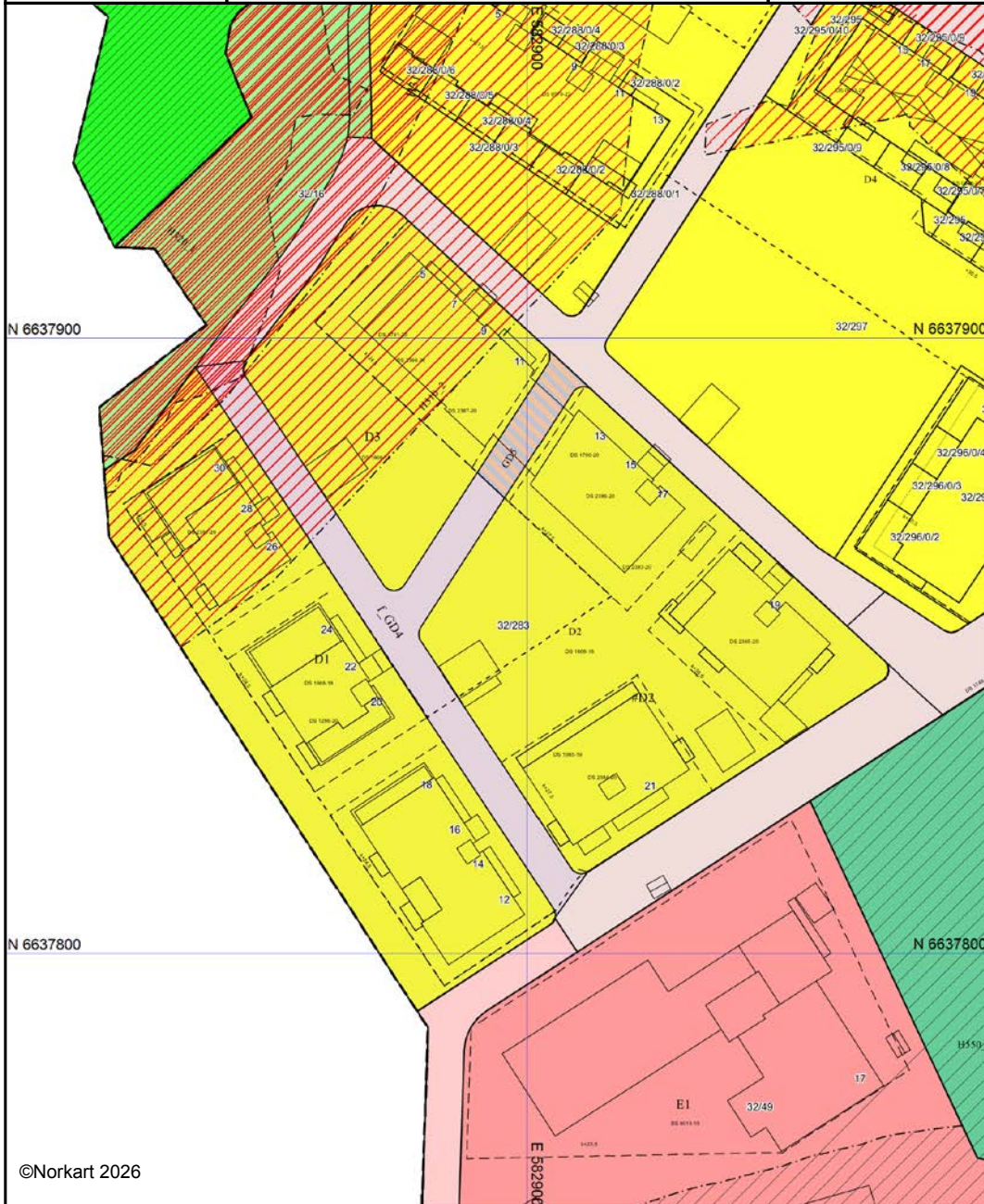
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/283/0/45
Adresse: Elvetangen 21
Dato: 25.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2026

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

 Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

 Angitthensyngrense

 Bestemmelsegrense

 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse


 Barnehage


 Uteoppholdsareal


 Kjøreveg

 Gatetun


 Gang/sykkelveg

 Gangveg/gangareal/gågate

 Sykkelveg/-felt


 Annen veggrunn - grøntareal


 Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru


 Naturområde

 Turveg


 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Angitthensyngrense - Hensyn landskap

 Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008.

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Faresonegrense

 Regulert tomtgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje



Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Påskrift plantilbehør



 <p>Asker kommune</p>	<h2>Kommuneplankart</h2>	 <p>N</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 trafikkareal (eksisterende)
- 631 - Bilfritt trafikkareal (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

Matrikelnummer

Matrikelnummer

MatrikelnummermedSnr

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 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

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 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

Kommuneplan - Sikringssoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingszone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringszone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringszone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringszone

- ✓ 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

Grunnkart

Eiendom: 32/283/0/45
Adresse: Elvetangen 21
Dato: 25.03.2026
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 fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2026

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

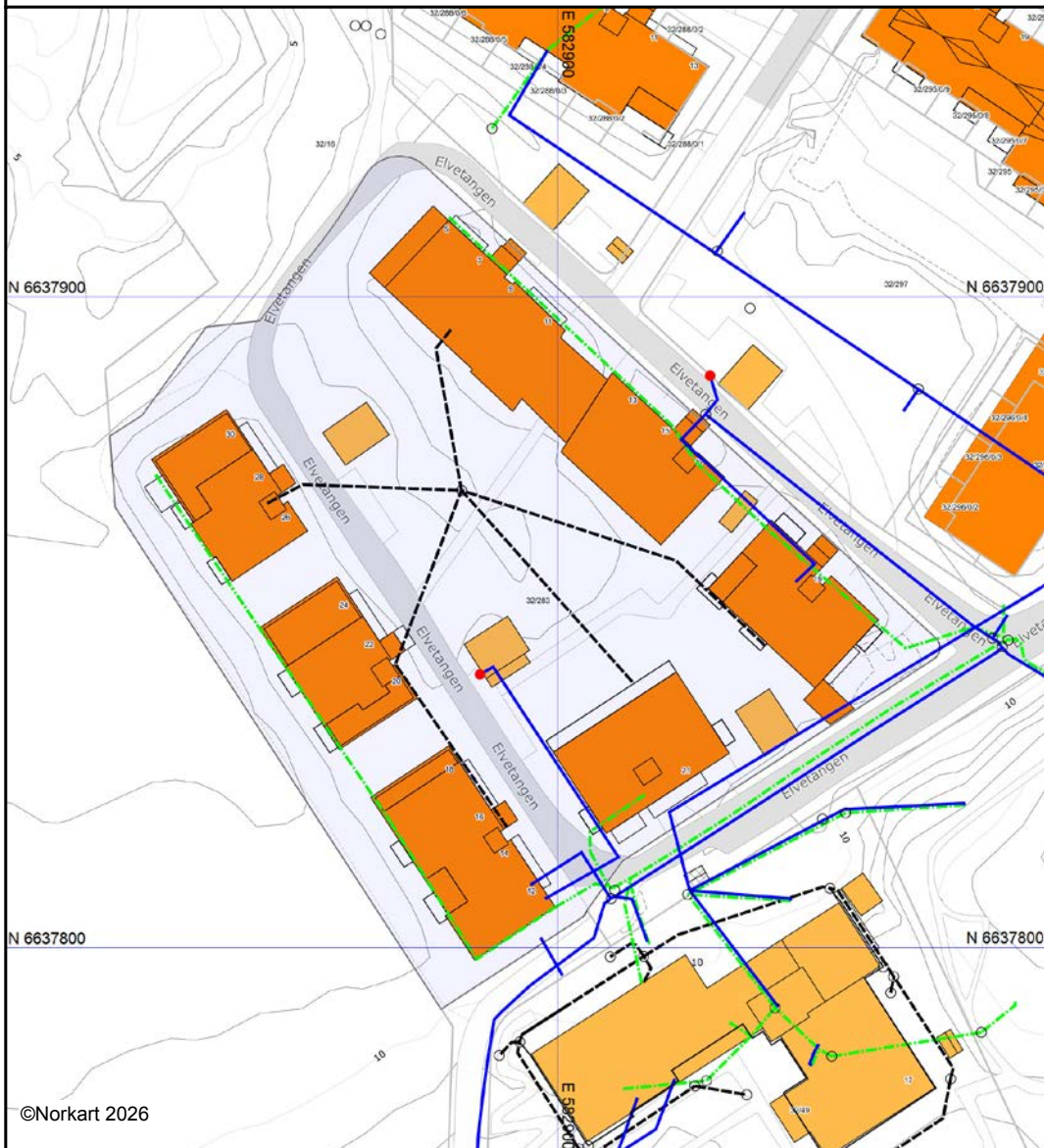
Eiendom: 32/283/0/45
Adresse: Elvetangen 21
Dato: 25.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

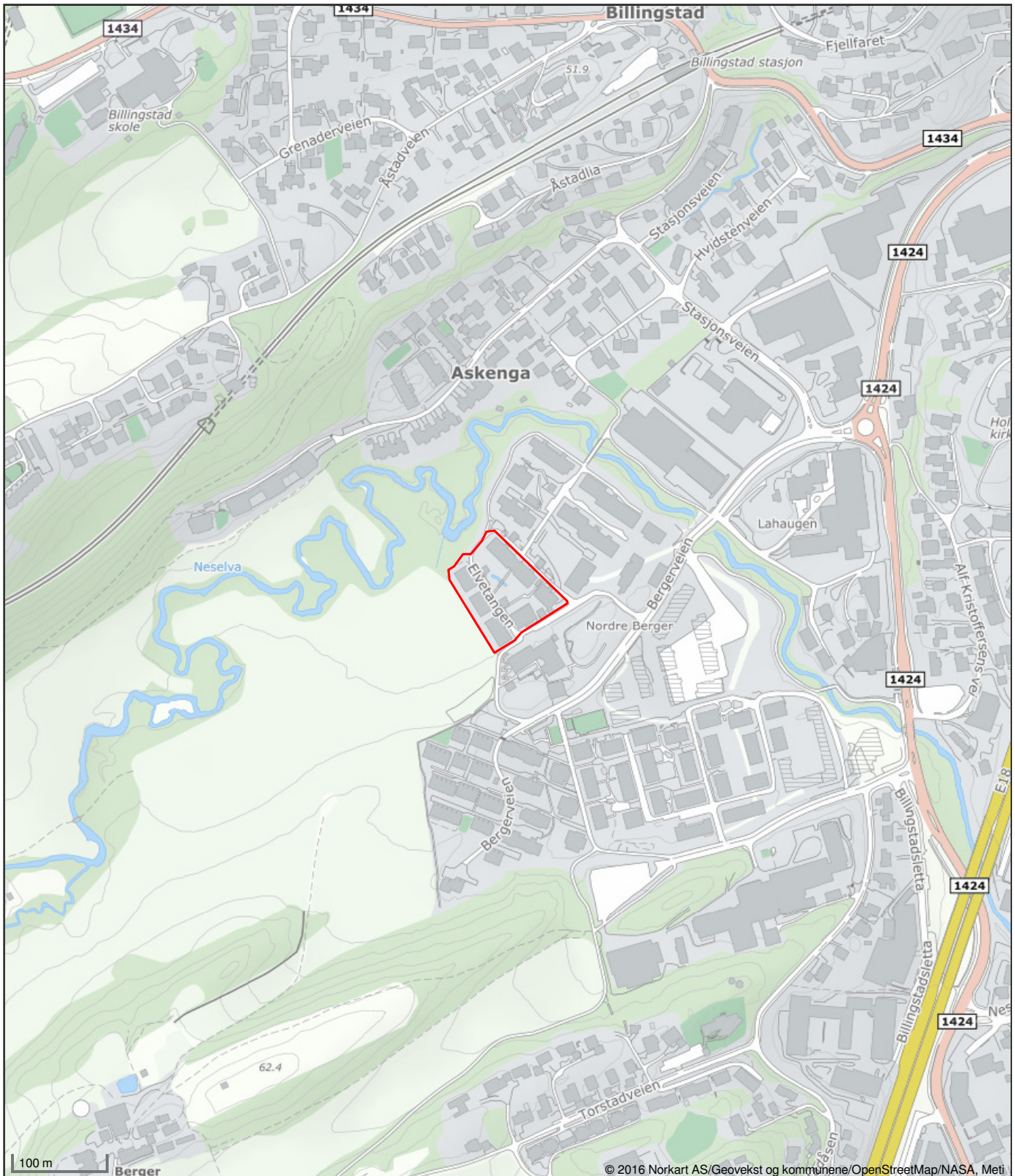
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.



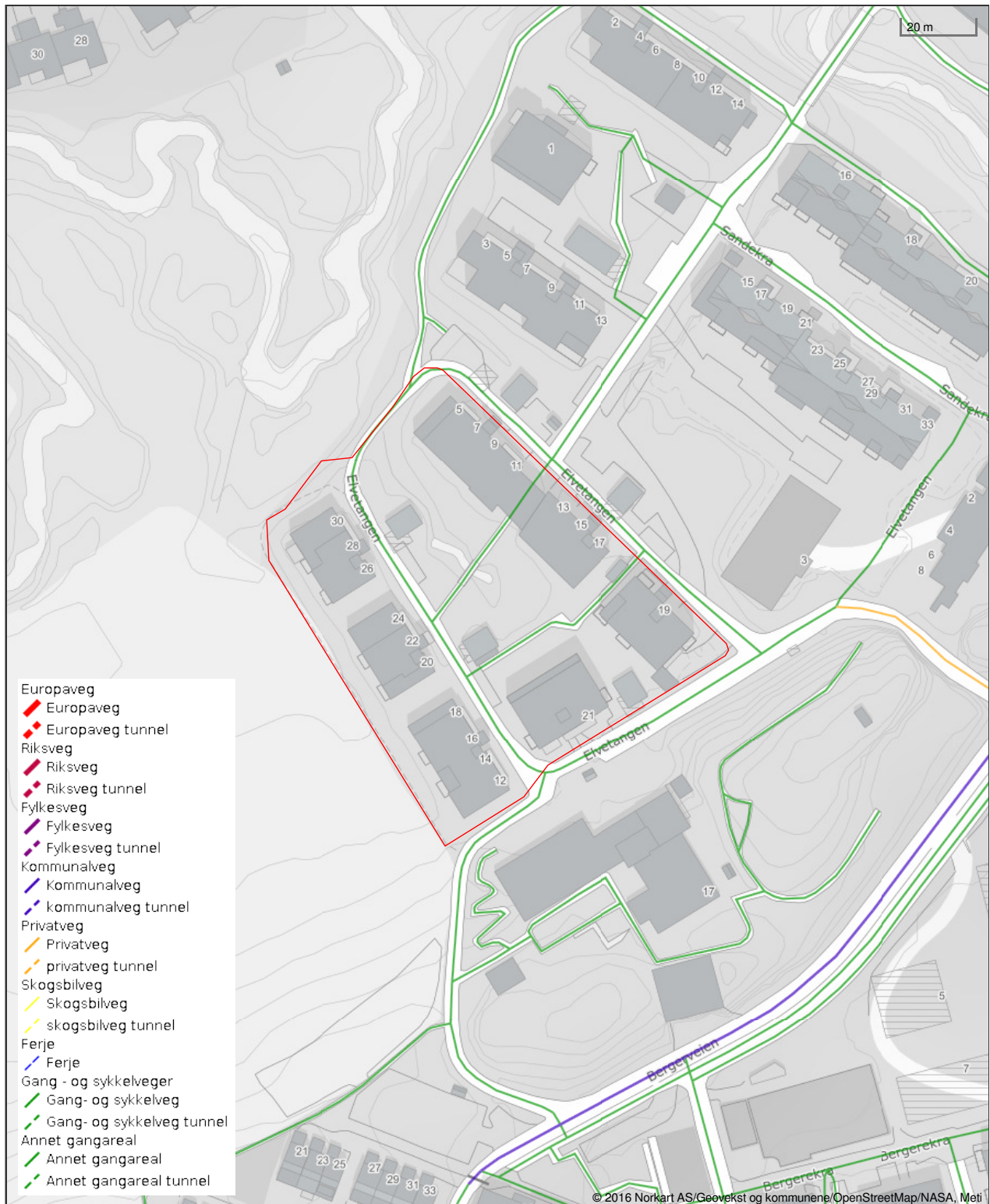
Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/283//



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.



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 32/283//



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 283, Seksjonsnummer 45 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 16.04.2026 kl. 14.57

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 16.04.2026 kl. 14.56

Adresse (r) :

Gateadresse: **Elvetangen 21**

Gatenr: **1673**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1396 BILLINGSTAD**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2988869-1/200 08.09.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 3 450 000
Omsetningstype: Fritt salg
NIRAK BOLIGER AS
ORG.NR: 991 118 276

Andel i realsameie:

2020/2581943-5/200 11.06.2020 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 125 IDEELL:
1/139

HEFTELSE

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:

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: 283

2021/1080731-1/200 02.09.2021 **PANTEDOKUMENT**
10:53

Beløp: NOK 20 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1125164-1/200 13.09.2021 **** TRANSPORT**
07:52

FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
TIL: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1205907-1/200 12.03.2024 **JORDSKIFTE**
21:00

Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE
BILLINGSTAD
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Samme jordskiftesak tinglyst på andre eiendommer
07.07.2021 med dokumentnummer 838488
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2020/2573706-1/200 10.06.2020 **SEKSJONERING**
21:00

Opprettet seksjoner:
SNR: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/8582

2024/75296-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 45

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2022/278773-7/200 11.03.2022 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 9

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:

0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 72

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 79
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 87
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 88
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 89
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 90
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 91
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 92
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 93
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 95
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 96
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 97
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 98
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 99
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 100
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 101
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 102
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 103
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:

0 SNR: 104
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 105
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 106
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 107
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 108
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 109
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 110
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 111
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 112
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 113
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 114
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 115
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 116
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 117
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 118
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 119
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 120
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 121
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 122
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 123
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 124
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 125
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 126
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 127
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 128
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 129
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 130
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 131
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 132
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 133
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 134
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 135

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 136
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 137
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 138
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 139
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 140
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 141
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 142
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 143
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 144
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 145
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 146
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 147
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 148
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 149
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 150
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 151
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 152
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 153
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 154
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 155
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 156
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:

0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 42

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:

0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 79
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 87
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 88
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 89
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 90
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 91
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 92
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 93
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 297
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 298
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/278773-9/200 11.03.2022 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:

0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 39

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:

0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 79
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 87
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 88
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 89
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 90
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 91
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 92
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 93
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 95
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 96
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 97
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 98
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 99
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 100
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 101
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 102

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 103
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 104
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 105
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 106
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 107
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 108
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 109
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 110
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 111
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 112
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 113
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 114
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 115
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 116
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 117
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 118
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 119
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 120
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 121
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 122
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 123
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 124
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 125
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 126
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 127
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 128
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 129
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 130
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 131
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 132
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 133
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:

0 SNR: 134
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 135
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 136
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 137
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 138
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 139
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 140
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 141
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 142
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 143
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 144
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 145
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 146
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 147
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 148
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 149
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 150
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 151
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 152
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 153
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 154
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 155
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 156
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 9

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:

0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 72

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 79
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 87
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 88
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 89
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 90
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 91
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 92
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 93
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 297
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 298
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/278773-11/200 11.03.2022 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:

0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 38

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:

0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 79
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 87
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 88
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 89
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 90
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 91
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 92
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 93
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 95
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 96
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 97
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 98
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 99
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 100
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 101

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 102
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 103
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 104
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 105
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 106
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 107
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 108
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 109
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 110
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 111
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 112
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 113
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 114
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 115
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 116
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 117
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 118
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 119
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 120
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 121
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 122
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 123
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 124
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 125
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 126
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 127
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 128
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 129
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 130
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 131
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 132
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:

0 SNR: 133
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 134
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 135
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 136
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 137
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 138
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 139
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 140
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 141
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 142
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 143
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 144
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 145
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 146
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 147
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 148
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 149
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 150
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 151
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 152
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 153
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 154
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 155
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 156
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 8

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:

0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 71

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 79
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 87
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 88
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 89
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 90
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 91
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 92
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 93
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 297
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 298
Bestemmelse om renovasjonsbeholdere
Bestemmelse om sykkelparkering
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/278773-12/200 11.03.2022 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:

0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 36

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:

0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 79
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 87
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 88
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 89
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 90
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 91
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 92
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 93
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR:
0 SNR: 94
Bestemmelse om sykkelparkering
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/278773-8/200 11.03.2022
21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:

0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 65

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 79
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 87
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 88
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 89
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 90
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 91
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 92
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 93
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 95
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 96
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:

0 SNR: 97
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 98
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 99
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 100
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 101
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 102
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 103
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 104
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 105
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 106
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 107
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 108
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 109
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 110
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 111
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 112
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 113
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 114
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 115
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 116
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 117
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 118
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 119
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 120
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 121
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 122
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 123
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 124
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 125
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 126
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 127
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 128

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 129
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 130
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 131
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 132
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 133
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 134
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 135
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 136
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 137
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 138
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 139
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 140
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 141
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 142
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 143
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 144
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 145
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 146
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 147
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 148
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 149
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 150
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 151
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 152
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 153
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 154
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 155
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295 FNR:
0 SNR: 156
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:

0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 35

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:

0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 79
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 87
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 88
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 89
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 90
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 91
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 92
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 93
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296 FNR:
0 SNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 297
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 298
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som

Gårdsnummer 32, Bruksnummer 283, Seksjonsnummer 45 i 3203 ASKER kommune

tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
 Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 613 156 171
 Vedlegg: Ja
 Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 920125298 ASKER KOMMUNE
 Navn ASKER KOMMUNE
 Adresse Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 980916871 SANDEKRA AS
 Navn SANDEKRA AS
 Bruksenhet v/ Abel Eiendomsforvaltning AS, Solliveien 55, 1366 LYSAKER
 Ulik hjemmelshaver: NEI

Avgivereiendom(mer)

Knr 3025 Gnr 32 Bnr 16 Fnr

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold Aktuell eier SANDEKRA AS
 Navn/Matrikelnr SANDEKRA AS
 Bruksenhet v/ Abel Eiendomsforvaltning AS, Solliveien 55, 1366 LYSAKER
 Andel 1 / 1

Ny matrikkelenhhet

Knr 3025 Gnr 32 Bnr 283

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

*Rett kopi bekræftet
 Asker, 3.6.2020
 Pål Skogstad*



Doknr : 2541378 Tinglyst : 04.06.2020
 STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

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

*Rett kopi vederatta.
 Asker, 8.6.2020
 Pål Skogestad*

Løpenummer for forretning: 613157740
 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

Bruksenhet
 Adresse
 v/ Abel Eiendomsforvaltning AS, Solliveien 55, 1366 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3025	32	283

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3025	32	283	0	1	85 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	2	78 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	3	90 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	4	68 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	5	55 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	6	103 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	7	68 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	8	55 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	9	103 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	10	154 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	11	84 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	12	78 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	13	92 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	14	68 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	15	55 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	16	106 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	17	68 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	18	55 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	19	106 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei




Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	283	0	20	120 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	21	93 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	22	86 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	23	78 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	24	91 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	25	103 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	26	55 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	27	55 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	28	106 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	29	103 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	30	55 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	31	55 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	32	106 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	33	103 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	34	79 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	35	90 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	36	41 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	37	44 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	38	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	39	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	40	72 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	41	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	42	44 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	43	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	44	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	45	44 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	46	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	47	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	48	44 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	49	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	50	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	51	44 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	52	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei

08.06.2020 09.01

Side 2 av 5


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	283	0	53	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	54	44 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	55	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	56	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	57	44 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	58	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	59	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	60	44 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	61	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	62	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	63	44 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	64	36 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	65	37 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	66	46 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	67	46 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	68	46 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	69	37 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	70	37 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	71	46 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	72	46 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	73	46 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	74	37 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	75	37 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	76	46 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	77	46 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	78	46 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	79	37 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	80	37 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	81	46 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	82	46 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	83	46 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	84	37 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	85	37 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	283	0	86	46 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	87	46 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	88	46 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	89	37 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	90	37 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	91	44 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	92	84 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	93	40 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	94	84 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	95	78 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	96	90 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	97	69 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	98	55 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	99	108 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	100	69 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	101	75 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	102	127 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	103	69 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	104	75 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	105	127 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	106	66 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	107	151 / 8582	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	283	0	108	88 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	109	86 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	110	78 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	111	92 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	112	96 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	113	50 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	114	50 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	115	106 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	116	140 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	117	55 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	118	55 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
3025	32	283	0	119	106 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	120	139 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	121	53 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	122	50 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	123	77 / 8582	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	32	283	0	124	394 / 8582	Næringsseksjon	Ja	Nei
3025	32	283	0	125	253 / 8582	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Rett kopi bekræftet
 Askær, 9.6.2020
 Pål Skogedal



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
ASKER	Katrineåsviken 20, 3440 Røyken	Pål Skogedal

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 AS	918 064 141	tore@neselvahageby.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 414	1302	SANDVIKA	93 25 72 00

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	ASKER	32	283	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
980 916 871	SANDEKRA AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				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	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:								Nevner =											

Dato	Innsenderens underskrift
7/2-2020	TORE VERLEY

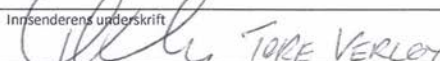
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

NESELVA HAGEBY AS
 Postboks 414, 1302 Sandvika

<p>5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen</p> <p>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 sameiereandeler.</p>

<p>6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet</p> <p>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</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>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</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg</p> <p>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</p> <p>i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.</p> <p>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</p>
--

<p>7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p><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</p> <p><input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller</p> <p><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig</p>

Dato: 7/2-2029 Innsenderens underskrift:  TORE VERLOY
--

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

NESELVA HAGEBY AS
 Postboks 414, 1302 Sandvika

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter


Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
09/01/20		CHRISTEN SOHLBERG FOR SANDEKRA AS

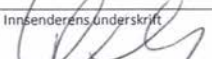
11. Kommunens saksbehandling

a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	ASKER	32	283	
Dato	Underskrift	Stempel		
9.6.2020	Pål Skogjevaal			

Dato: 7/2-2020 | Innsenderens underskrift:  TORE VERLOY

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

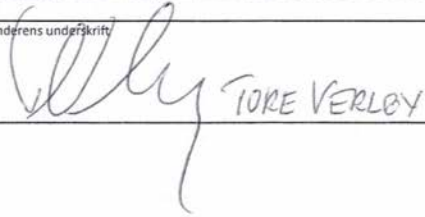
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samelebrøk (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		
61				85				109				133				157	
62				86				110				134				158	
63				87				111				135				159	
64				88				112				136				160	
65				89				113				137				161	
66				90				114				138				162	
67				91				115				139				163	
68				92				116				140				164	
69				93				117				141				165	
70				94				118				142				166	
71				95				119				143				167	
72				96				120				144				168	
73				97				121				145				169	
74				98				122				146				170	
75				99				123				147				171	
76				100				124				148				172	
77				101				125				149				173	
78				102				126				150				174	
79				103				127				151				175	
80				104				128				152				176	
81				105				129				153				177	
82				106				130				154				178	
83				107				131				155				179	
84				108				132				156				180	
Sum tellere:																	
								Nevner =									

Dato: 7/2-2020 | Innsenderens underskrift: *Tore Verloy*

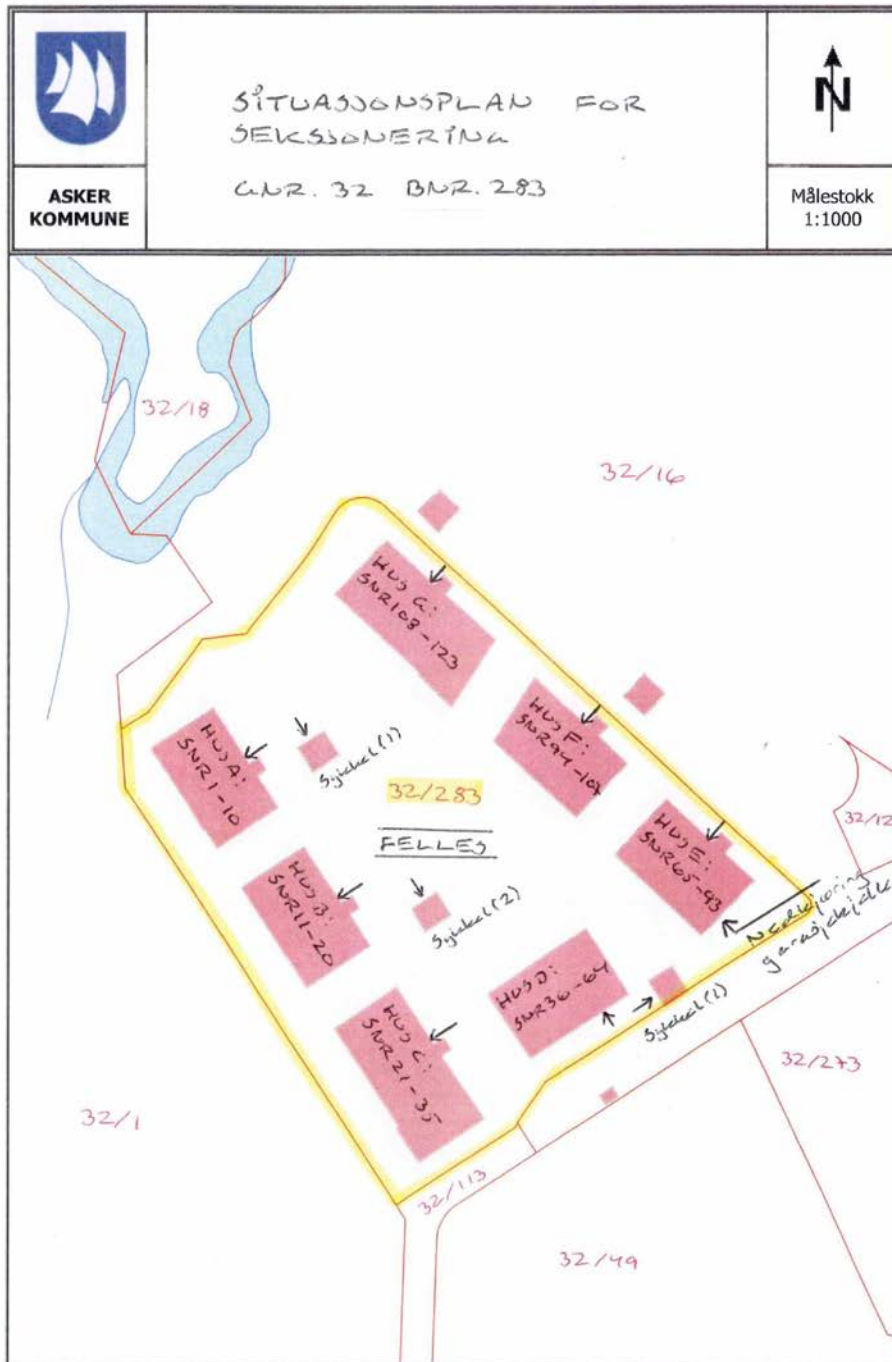
MESELVA HAGEBY AS
Postboks 414, 1302 Sandvika

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendom) pkt 4															
Gnr 32, bnr 283, Asker kommune															
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at navnen blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameieeksjon bolig SN = sameieeksjon næring				Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved resekjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. 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	85		41	B	36		81	B	46		121	B	53	
2	B	78		42	B	44		82	B	46		122	B	50	
3	B	90		43	B	36		83	B	46		123	B	77	
4	B	68		44	B	36		84	B	37		124	N	394	B
5	B	55		45	B	44		85	B	37		125	N	253	B
6	B	103		46	B	36		86	B	46					
7	B	68		47	B	36		87	B	46					
8	B	55		48	B	44		88	B	46					
9	B	103		49	B	36		89	B	37					
10	B	154		50	B	36		90	B	37					
11	B	84		51	B	44		91	B	44					
12	B	78		52	B	36		92	B	84					
13	B	92		53	B	36		93	B	40					
14	B	68		54	B	44		94	B	84					
15	B	55		55	B	36		95	B	78					
16	B	106		56	B	36		96	B	90					
17	B	68		57	B	44		97	B	69					
18	B	55		58	B	36		98	B	55					
19	B	106		59	B	36		99	B	108					
20	B	120		60	B	44		100	B	69					
21	B	93		61	B	36		101	B	75					
22	NB	86		62	B	36		102	B	127					
23	NB	78		63	B	44		103	B	69					
24	B	91		64	B	36		104	B	75					
25	B	103		65	B	37		105	B	127					
26	B	55		66	B	46		106	B	66					
27	B	55		67	B	46		107	B	151	B				
28	B	106		68	B	46		108	B	88					
29	B	103		69	B	37		109	B	86					
30	B	55		70	B	37		110	B	78					
31	B	55		71	B	46		111	B	92					
32	B	106		72	B	46		112	B	96					
33	B	103		73	B	46		113	B	50					
34	B	79		74	B	37		114	B	50					
35	B	90		75	B	37		115	B	106					
36	B	41		76	B	46		116	B	140					
37	B	44		77	B	46		117	B	55					
38	B	36		78	B	46		118	B	55					
39	B	36		77	B	37		119	B	106					
40	B	72		80	B	37		120	B	139					
Sum tellere:				8 582		Nevner =						8 582			

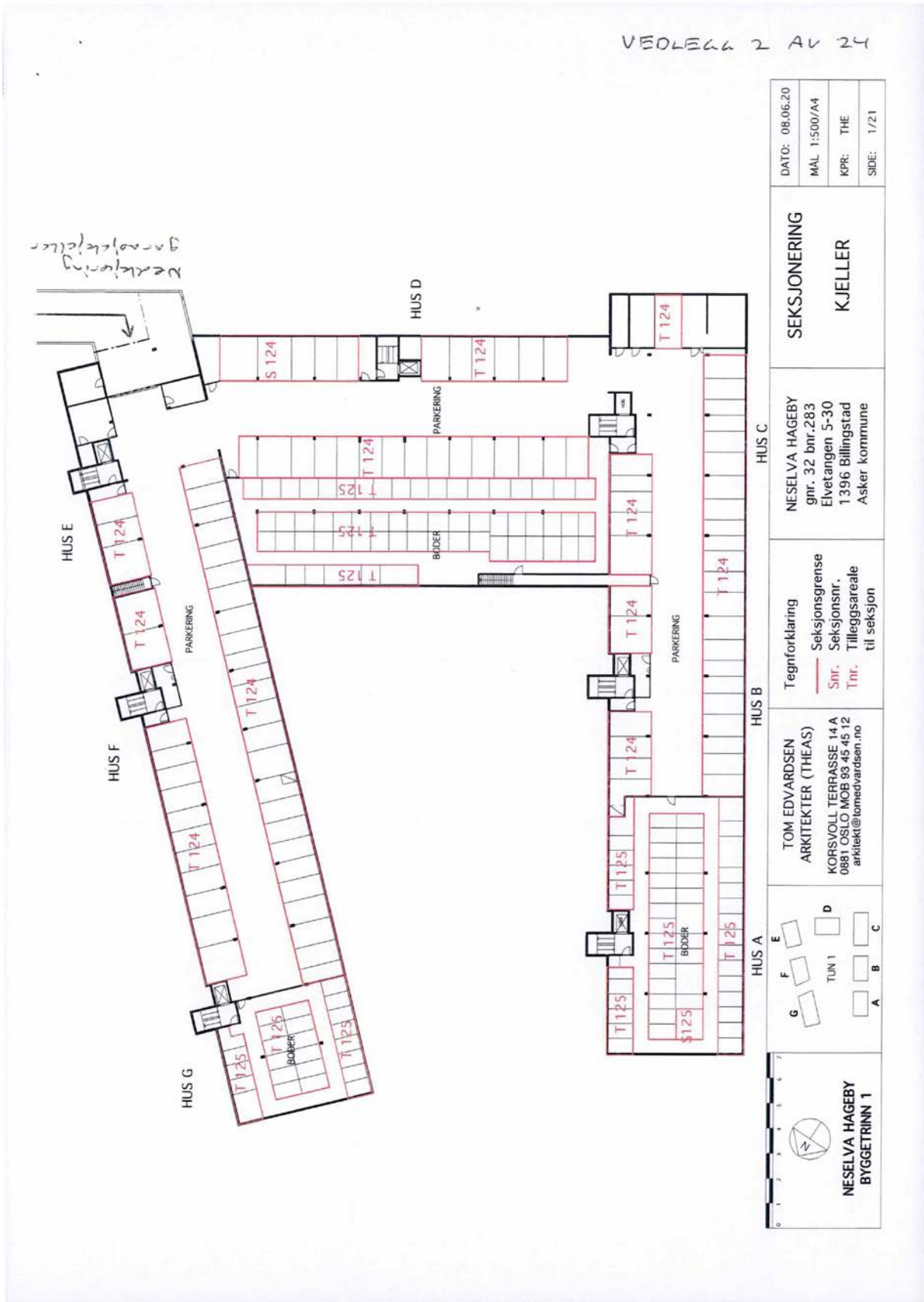
Dato 7/2-2020	Innsenderens underskrift 
------------------	---

NESELVA HAGEBY AS
 Postboks 414, 1302 Sandvika

VEDLEGG 1 AV 24

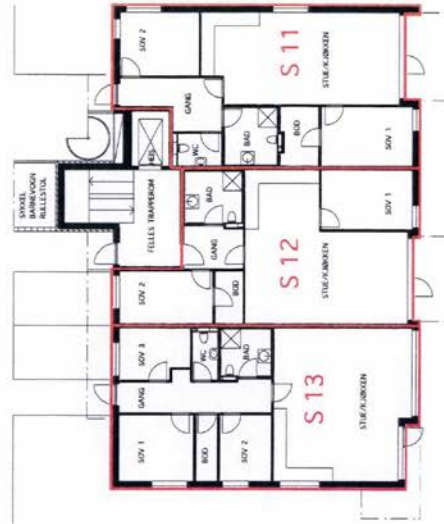


DATO: 7.6.2020



	DATO: 08.06.20 MÅL: 1:500/A4 KPR: THE SIDE: 1/21	SEKSJONERING KJELLER	
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER (THEAS) KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB 93 45 45 12 arkitekt@tomedvardsen.no		NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr.283 Elvetangen 5-30 1396 Billingstad Asker kommune	Tegntforklaring — Seksjonsgrense — Snr. Seksjonsnr. — Tnr. Tilleggsareale til seksjon
NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 1		HUS A HUS B HUS C HUS D HUS E HUS F HUS G	

VEOLOE 3 AV 24

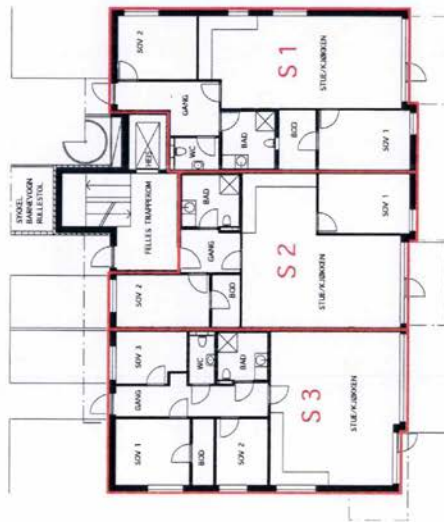


B1/11

B2/12

B3/13

HUS B



A1/1

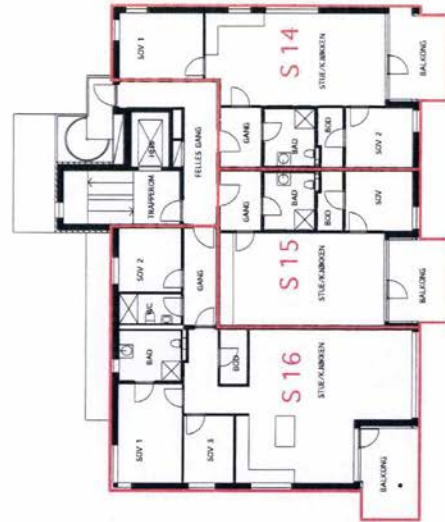
A2/2

A3/3

HUS A

<p>NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 1</p>	<p>SEKSJONERING HUS A + B 1. ETASJE</p>	DATO: 01.06.20
		MAL: 1:250/A4
		KPR: THE
		SIDE: 2/21
<p>Tegnforklaring</p> <p>Snr. Seksjonsgrense Tnr. Saksjonsnr. Tnr. Tilleggsareale til seksjon</p>	<p>NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr.283 Elvetangen 20-30 1396 Billingstad Asker kommune</p>	<p>TOM EDVARDSEN ARKITEKTER (THEAS) KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB B3 45 45 12 arkitekt@tomedvardsen.no</p>

VEOLFELLA 4 AV 24



B4/14

B5/15

B6/16

HUS B



A4/4

A5/5

A6/6

HUS A

<p>NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 1</p>		<p>TOM EDVARDSEN ARKITEKTER (THEAS) KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB 93 45 45 12 arkitekt@tomedvardsen.no</p>	<p>Tegnforklaring Seksjonsgrense Snr. Seksjonsnr. Tnr. Tilleggsareale til seksjon</p>	<p>NESELVA HAGEBY gmr. 32 bnr.283 Elvetangen 20-30 1396 Billingstad Asker kommune</p>	<p>SEKSJONERING HUS A + B 2.ETASJE</p>	DATO: 01.06.20
						MÅL: 1:250/A4
						KPR: THE
						SIDE: 3/21

VEDLEGG 5 AV 24



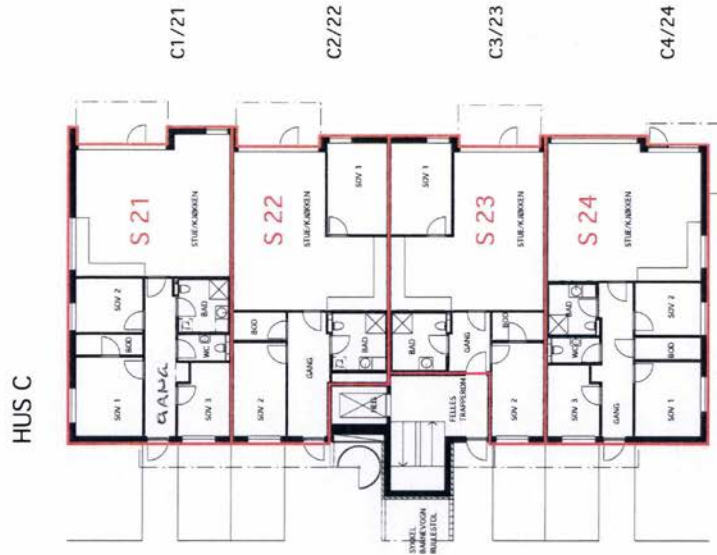
HUS B



HUS A

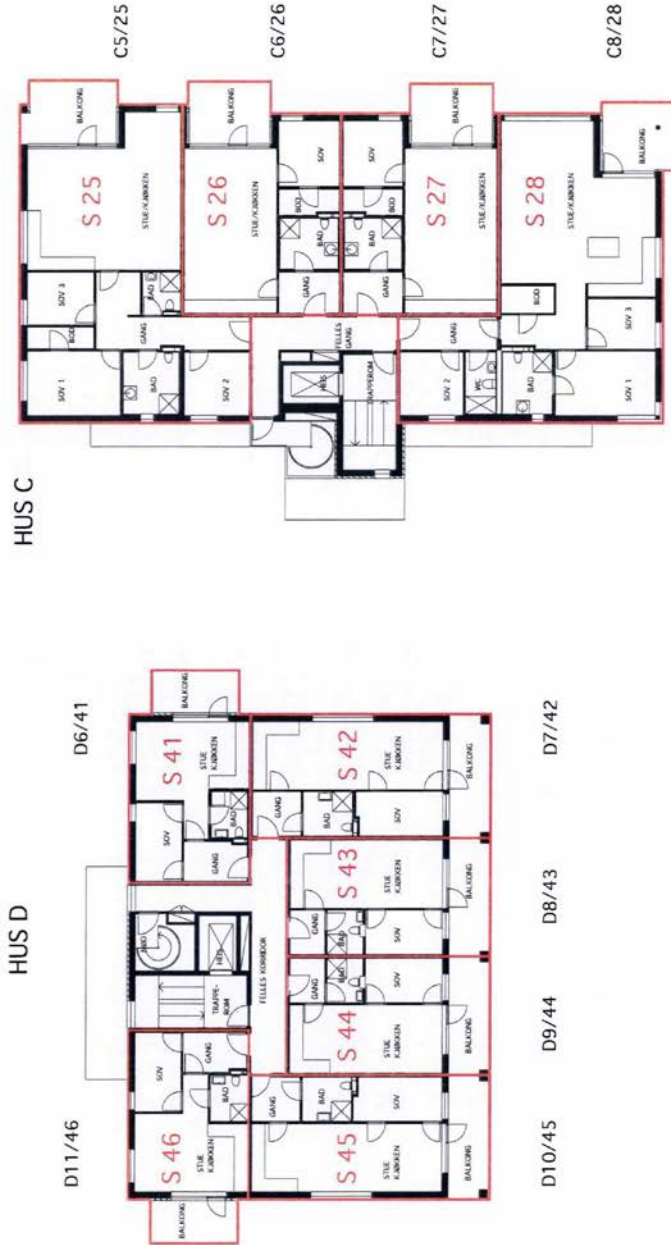
 NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 1		TOM EDVARDSEN ARKITEKTER (THEAS) KOPRSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB 63 45 45 12 arkitekt@tomedwardsen.no	Tegnforklaring — Seksjonsgrense Snr. Seksjonsnr. Trn. Tilleggsareale til seksjon	NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr.283 Elvetangen 20-30 1396 Billingstad Asker kommune	SEKSJONERING HUS A + B 3.ETASJE	DATO: 01.06.20 MAL 1:250/A4 KPR: THE SIDE: 4/21
		A9/9 A8/8 A7/7 HUS A				
		B9/19 B8/18 B7/17 HUS B				
		(Empty space for additional notes or signatures)				

VEDLEGG 7 AV 24

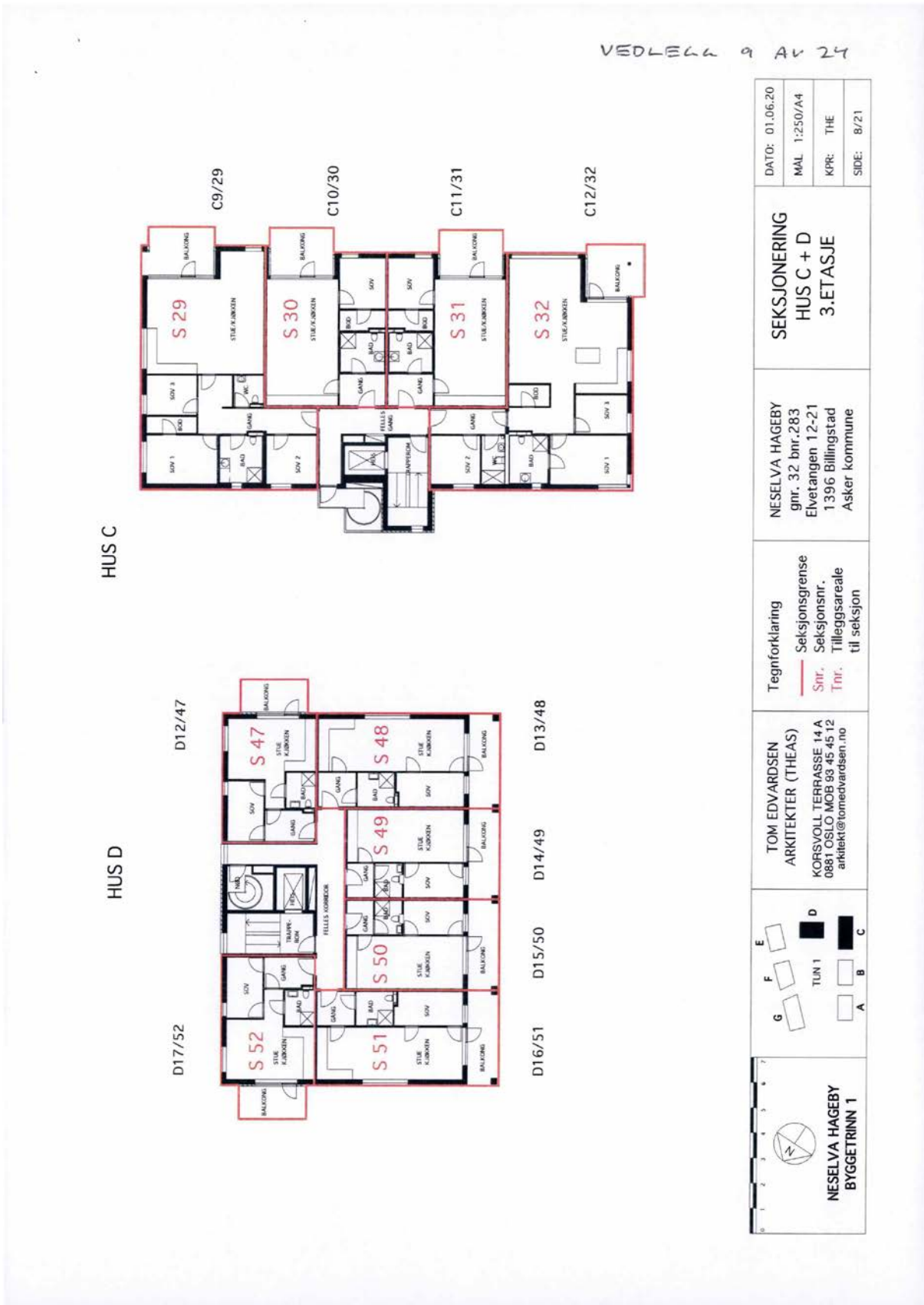


<p>NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 1</p>		<p>Tegnforklaring</p> <p>— Seksjonsgrense Snr. Seksjonsnr. Trn. Tilleggsareale til seksjon</p>	<p>TOM EDVARDSEN ARKITEKTER (THEAS) KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB 93 45 45 12 arkitekt@tomedvardsen.no</p>	<p>SEKSJONERING HUS C + D 1. ETASJE</p>	<p>NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr. 283 Elvetangen 1 2-21 1396 Billingstad Asker kommune</p>	<p>DATE: 01.06.20 MAL: 1:250/A4 KPR: THE SIDE: 6/21</p>
---	--	---	---	--	--	--

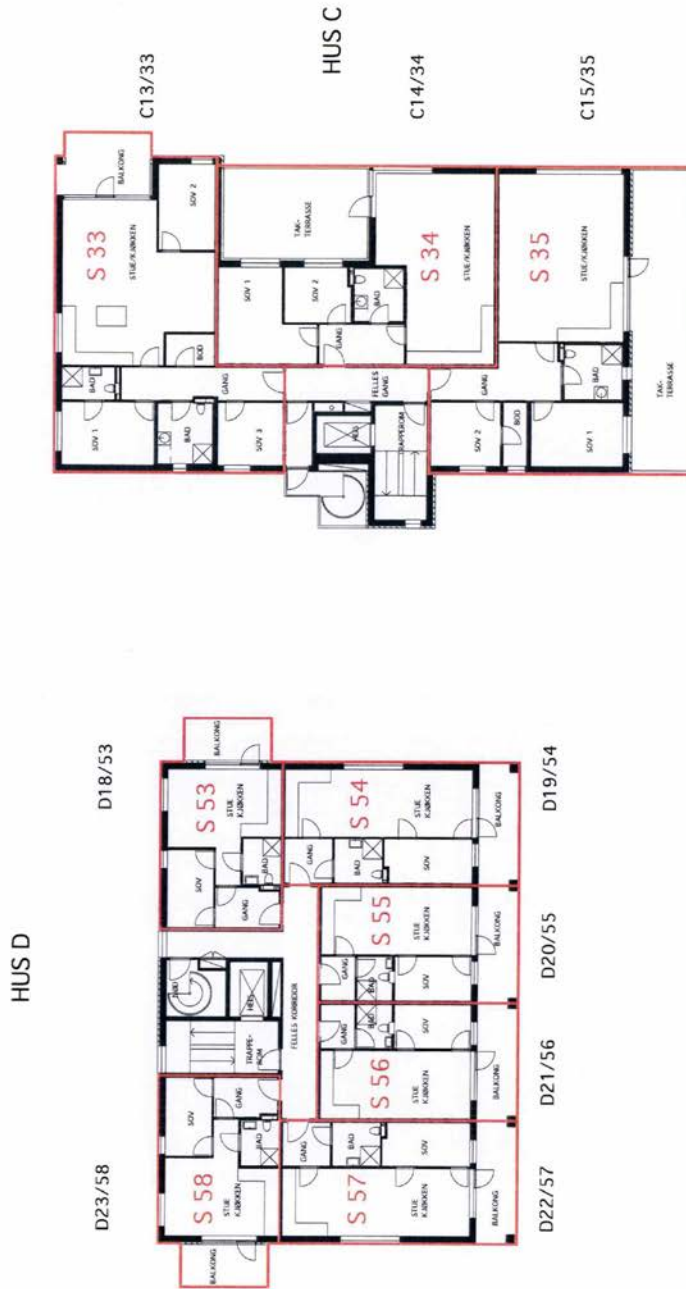
VEDLEGG 8 AV 24



 NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 1		TOM EDVARDSEN ARKITEKTER (THEAS) KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB 93 45 45 12 arkitekt@tomedvardsen.no	Tegnforklaring — Seksjonsgrense Snr. Seksjonsnr. Tnr. Tilleggsareale til seksjon	NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr. 283 Elvetangen 1 2-21 1396 Billingstad Asker kommune	SEKSJONERING HUS C + D 2. ETASJE	DATO: 01.06.20 MAL: 1:250/A4 KPR: THE SIDE: 7/21
------------------------------------	--	--	--	--	--	---



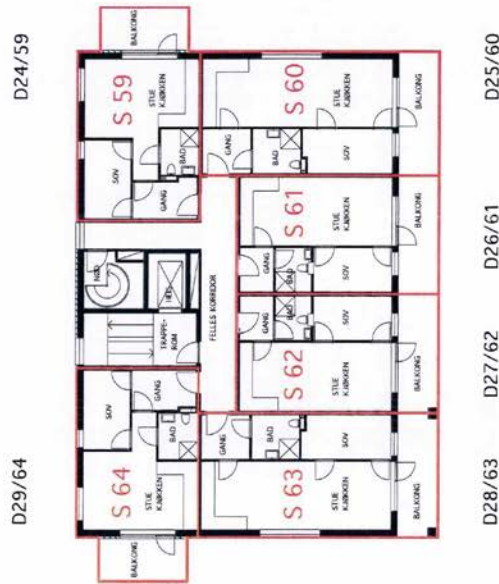
VEDLEGG 10 AV 29



<p>NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 1</p>		<p>Tegnforklaring</p> <p>— Seksjonsgrense Snr. Seksjonsnr. Tnr. Tilleggsareale til seksjon</p>	<p>SEKSJONERING HUS C + D 4. ETASJE</p>	<p>DATO: 01.06.20 MAL: 1:250/A4 KPR: THE SIDE: 9/21</p>
<p>TOM EDVARSDEN ARKITEKTER (THEAS) KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB 93 45 45 12 arkitekt@tomedvarsdens.no</p>		<p>NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr. 283 Elvetangen 12-21 1396 Billingstad Asker kommune</p>		

VEDLEGG 11 AV 29

HUS D



DATO: 01.06.20 MAL: 1:250/A4 KPR: THE SIDE: 10/21	SEKSJONERING HUS C + D 5. ETASJE	NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr. 283 Elvetangen 12-21 1396 Billingstad Asker kommune	Tegnforklaring — Seksjonsgrense Snr. Seksjonsnr. Tnr. Tilleggsareale til seksjon	TOM EDVARDSEN ARKITEKTER (THEAS) KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB 93 45 45 12 arkitekt@tomedwardsen.no		NESSELVA HAGEBY BYGGETRINN 1
--	---	---	--	--	--	---------------------------------

VEDLEGG 12 AV 24

HUSE



DATO: 01.06.20 MÅL 1:250/A4 KPR: THE SIDE: 11/21	SEKSJONERING HUS E 1. ETASJE	NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr. 283 Elvetangen 19 1396 Billingstad Asker kommune	Tegnforklaring — Seksjonsgrense Snr. Seksjonsnr. Trnr. Tilleggsareale til seksjon	TOM EDVARDSEN ARKITEKTER (THEAS) KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB 93 45 45 12 arkitekt@tomedvardsen.no	E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z AA AB AC AD AE AF AG AH AI AJ AK AL AM AN AO AP AQ AR AS AT AU AV AW AX AY AZ BA BB BC BD BE BF BG BH BI BJ BK BL BM BN BO BP BQ BR BS BT BU BV BV BW BX BY BZ CA CB CC CD CE CF CG CH CI CJ CK CL CM CN CO CP CQ CR CS CT CU CV CV CW CX CY CZ DA DB DC DD DE DF DG DH DI DJ DK DL DM DN DO DP DQ DR DS DT DU DV DV DW DX DY DZ EA EB EC ED EE EF EG EH EI EJ EK EL EM EN EO EP EQ ER ES ET EU EV EV EW EX EY EZ FA FB FC FD FE FF FG FH FI FJ FK FL FM FN FO FP FQ FR FS FT FU FV FV FW FX FY FZ GA GB GC GD GE GF GG GH GI GJ GK GL GM GN GO GP GQ GR GS GT GU GV GV GW GX GY GZ HA HB HC HD HE HF HG HH HI HJ HK HL HM HN HO HP HQ HR HS HT HU HV HV HW HX HY HZ IA IB IC ID IE IF IG IH II IJ IK IL IM IN IO IP IQ IR IS IT IU IV IV IW IX IY IZ JA JB JC JD JE JF JG JH JI JJ JK JL JM JN JO JP JQ JR JS JT JU JV JV JW JX JY JZ KA KB KC KD KE KF KG KH KI KJ KL KM KN KO KP KQ KR KS KT KU KV KV KW KX KY KZ LA LB LC LD LE LF LG LH LI LJ LK LL LM LN LO LP LQ LR LS LT LU LV LV LW LX LY LZ MA MB MC MD ME MF MG MH MI MJ MK ML MM MN MO MP MQ MR MS MT MU MV MV MW MX MY MZ NA NB NC ND NE NF NG NH NI NJ NK NL NM NN NO NP NQ NR NS NT NU NV NV NW NX NY NZ OA OB OC OD OE OF OG OH OI OJ OK OL OM ON OO OP OQ OR OS OT OU OV OV OW OX OY OZ PA PB PC PD PE PF PG PH PI PJ PK PL PM PN PO PP PQ PR PS PT PU PV PV PW PX PY PZ QA QB QC QD QE QF QG QH QI QJ QK QL QM QN QO QP QQ QR QS QT QU QV QV QW QX QY QZ RA RB RC RD RE RF RG RH RI RJ RK RL RM RN RO RP RQ RR RS RT RU RV RV RW RX RY RZ SA SB SC SD SE SF SG SH SI SJ SK SL SM SN SO SP SQ SR SS ST SU SV SV SW SX SY SZ TA TB TC TD TE TF TG TH TI TJ TK TL TM TN TO TP TQ TR TS TT TU TV TV TW TX TY TZ UA UB UC UD UE UF UG UH UI UJ UK UL UM UN UO UP UQ UR US UT UU UV UV UW UX UY UZ VA VB VC VD VE VF VG VH VI VJ VK VL VM VN VO VP VQ VR VS VT VU VV VW VX VY VZ WA WB WC WD WE WF WG WH WI VJ VK VL VM VN VO VP VQ VR VS VT VU VV VW VX VY VZ XA XB XC XD XE XF XG XH XI XJ XK XL XM XN XO XP XQ XR XS XT XU XV XV XW XX XY XZ YA YB YC YD YE YF YG YH YI YJ YK YL YM YN YO YP YQ YR YS YT YU YV YV YW YX YY YZ ZA ZB ZC ZD ZE ZF ZG ZH ZI ZJ ZK ZL ZM ZN ZO ZP ZQ ZR ZS ZT ZU ZV ZV ZW ZX ZY ZZ	NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 1
---	---	--	---	--	--	--------------------------------

VEDLEGG 13 AV 24

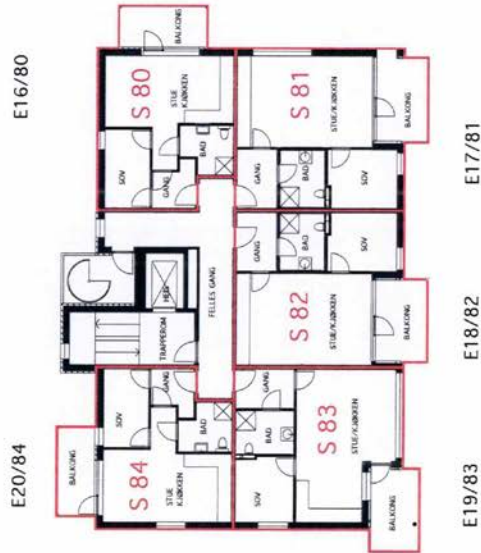
HUSE



<p>NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 1</p>		<p>TOM EDVARDSEN ARKITEKTER (THEAS) KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB 93 45 45 12 arkitek@tomedwardsen.no</p>	<p>Tegnforklaring — Seksjonsgrense — Snr. Seksjonsnr. — Trn. Tilleggsareale til seksjon</p>	<p>NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr. 283 Elvetangen 19 1396 Billingstad Asker kommune</p>	<p>SEKSJONERING HUS E 2.ETASJE</p>	<p>DATO: 01.06.20 MAL 1:250/A4 KPR: THE SIDE: 12/21</p>
--	--	---	--	---	---	--

VEOLELLA 15 AV 24

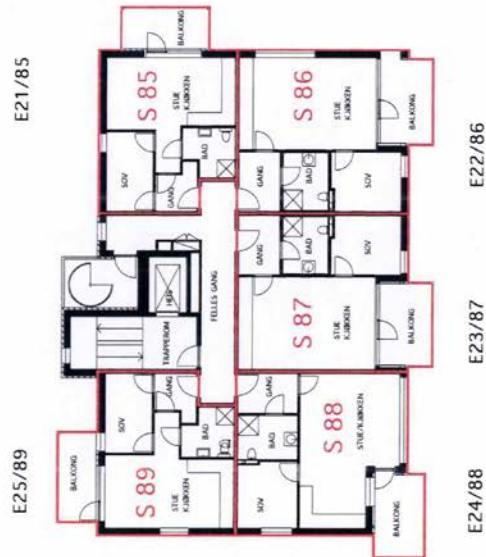
HUS E



<p>NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 1</p>		<p>TOM EDVARDSEN ARKITEKTER (THEAS) KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB 93 45 45 12 arkitekt@tomedvardsen.no</p>	<p>Tegnforklaring — Seksjonsgrense Smr. Seksjonsnr. Tnr. Tilleggsareale til seksjon</p>	<p>NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr.283 Elvetangen 19 1396 Billingstad Asker kommune</p>	<p>SEKSJONERING HUS E 4.ETASJE</p>	<p>DATO: 01.06.20 MAL 1:250/A4 KPR: THE SIDE: 14/21</p>
		<p>SEKSJONERING HUS E 4.ETASJE</p>				

VEDLEGG 16 AV 24

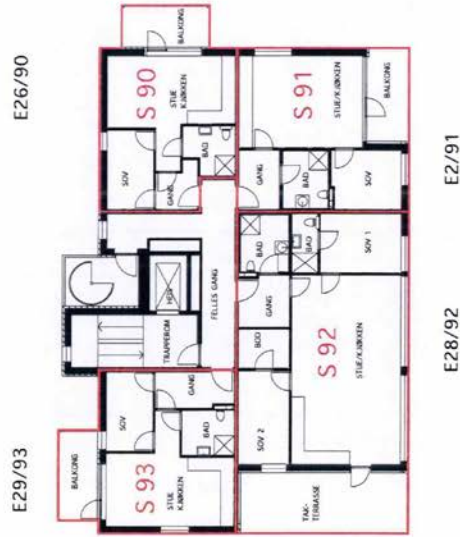
HUS E



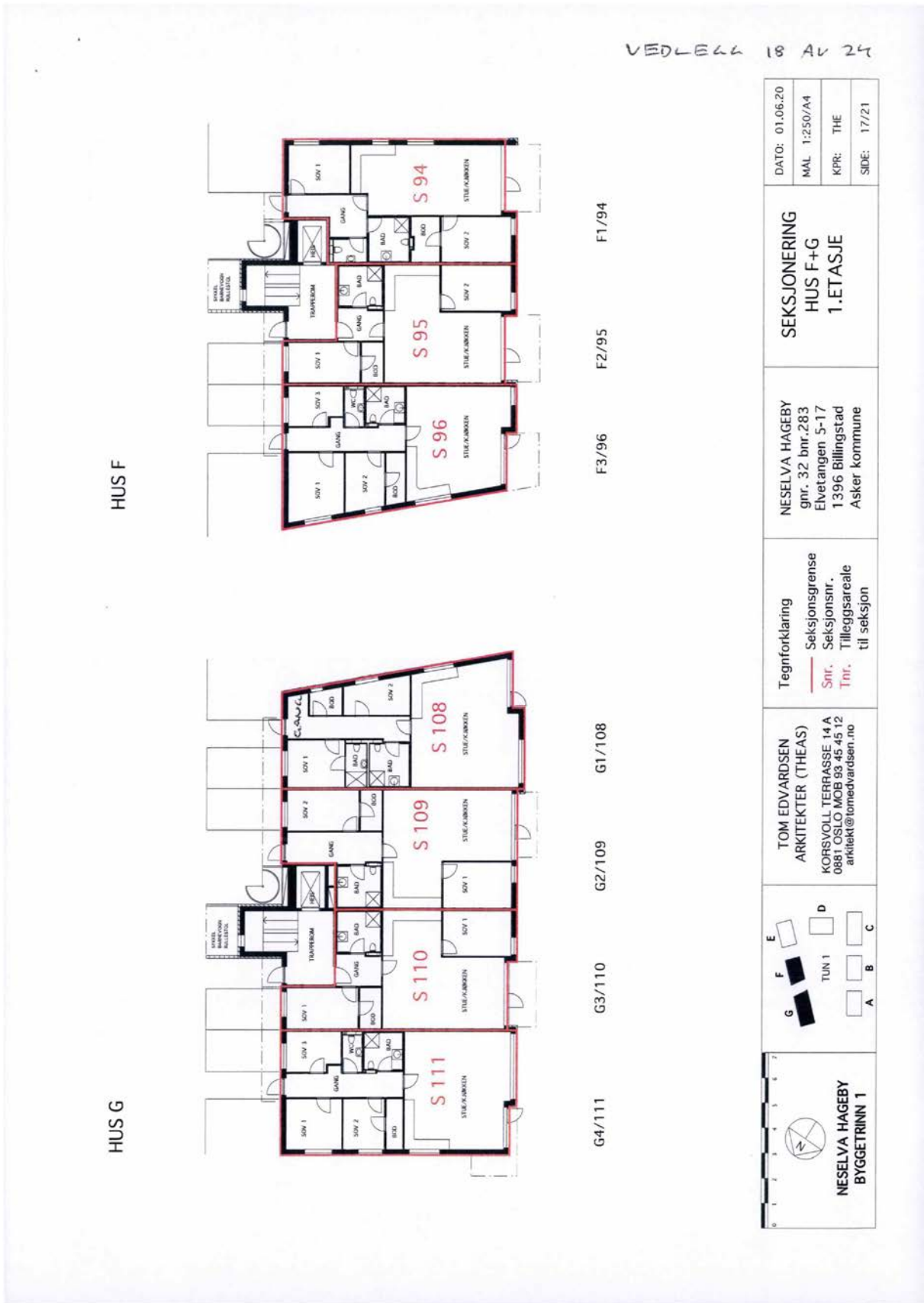
DATO: 01.06.20	SEKSJONERING HUS E 5.ETASJE	
MÅL 1:250/A4		
KPR: THE	NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr.283 Elvetangen 19 1396 Billingstad Asker kommune	
SIDE: 15/21		
Tegnforklaring — Seksjonsgrense — Snr. Seksjonsnr. — Tnr. Tilleggsareale til seksjon		
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER (THEAS) KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB 93 45 45 12 arkitekt@tomedvardsen.no		
<p>NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 1</p>		

VEDLEGG 17 AV 29

HUS E



<p>NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 1</p>		<p>TOM EDVARDESEN ARKITEKTER (THEAS)</p> <p>KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB 93 45 45 12 arkitekti@tomedvardesen.no</p>	<p>Tegnforklaring</p> <p>— Seksjonsgrense — Snr. Seksjonsnr. — Tnr. Tilleggsareale til seksjon</p>	<p>NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr.283 Elvetangen 19 1396 Billingstad Asker kommune</p>	<p>SEKSJONERING HUS E 6.ETASJE</p>	<p>DATE: 01.06.20 MÅL 1:250/A4 KPR: THE SIDE: 16/21</p>
--	--	---	--	--	--	--





VEDLEGG 20 AV 24

HUS F

HUS G



<p>NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 1</p>		<p>TOM EDVARDSEN ARKITEKTER (THEAS) KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB 83 45 45 12 arkitekt@tomedwardsen.no</p>	<p>Tegnforklaring Seksjonsgrense Snr. Seksjonsnr. Tnr. Tilleggsareale til seksjon</p>	<p>NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr.283 Elvetangen 5-17 1396 Billingstad Asker kommune</p>	<p>SEKSJONERING HUS F+G 3.ETASJE</p>	<p>DATO: 01.06.20 MAL 1:250/A4 KPR: THE SIDE: 19/21</p>
--	--	---	---	--	--	--

VEDLEGG 21 AV 24

HUS F

HUS G



G16/123 G15/122 G14/121 G13/120 F12/105 F11/104 F10/103

				<p>NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 1</p>	
<p>TOM EDVARDESEN ARKITEKTER (THEAS) KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB 93 45 45 12 arkitekt@tomedvarde.no</p>		<p>Tegnforklaring Seksjonsgrense Snr. Seksjonsnr. Tnr. Tilleggsareale til seksjon</p>		<p>NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr.283 Elvetangen 5-17 1396 Billingstad Asker kommune</p>	
<p>SEKSJONERING HUS F+G 4. ETASJE</p>		<p>DATE: 01.06.20 MAL 1:250/A4 KPR: THE SIDE: 20/21</p>			

VEDLEGG 22 AV 24

HUS F

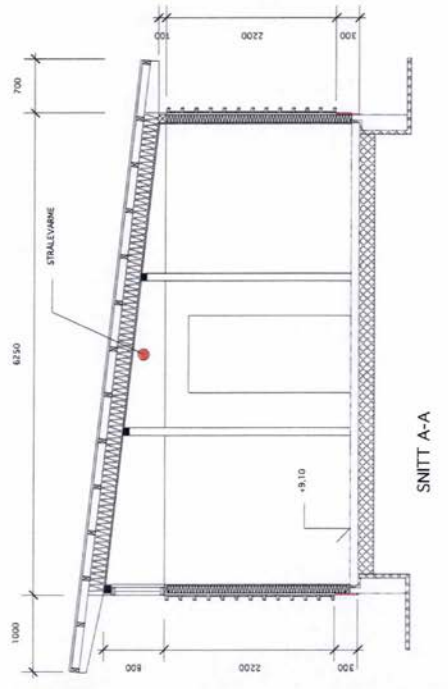
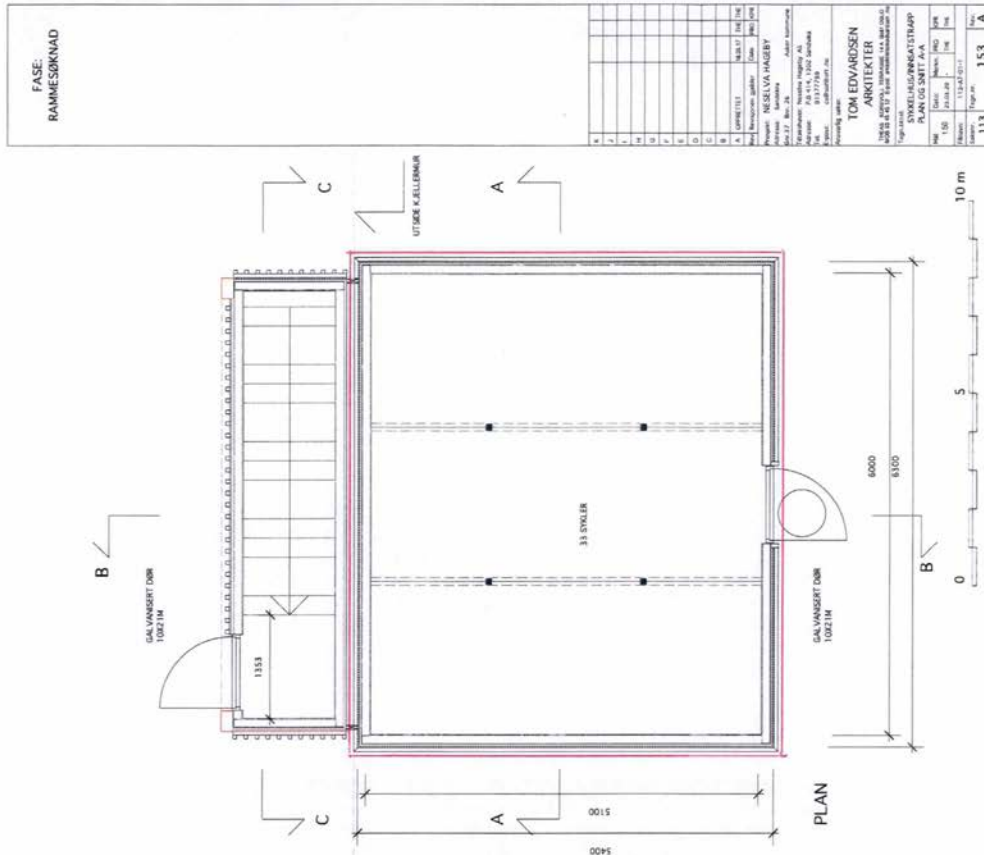


F14/107

F13/106

<p>NESELVA HAGEBY BYGGETRINN 1</p>		<p>TOM EDVARDSEN ARKITEKTER (THEAS) KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO MOB 93 45 45 12 arkitekt@tomedvardsen.no</p>	<p>Tegnforklaring — Seksjonsgrense Snr. Seksjonsnr. Tnr. Tilleggsareale til seksjon</p>	<p>NESELVA HAGEBY gnr. 32 bnr.283 Elvetangen 5-17 1396 Billingstad Asker kommune</p>	<p>SEKSJONERING HUS F+G 5. ETASJE</p>	<p>DATE: 01.06.20 MAL 1:250/A4 KPR: THE SIDE: 21/21</p>
		<p>HUS F</p>				

STUKKELHUS (2) : FELLES



CNR. 32, BNR. 283, ASKER KOMMUNE



innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt.
991640711
.....
org.nr./fødselsnr.



Doknr: 77765 Tinglyst: 18.05.2018
STATENS KARTVERK

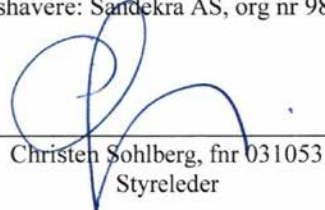
ERKLÆRING

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

Dokumentet returneres:

Brauten Eiendom as
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221



Doknr: 278773 Tinglyst: 11.03.2022
STATENS KARTVERK

Erklæring**Gjensidige rettigheter:**

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.288 snr.1-94 (blokk KLM) og gnr.32 bnr.289 (p-kjeller/anleggseiendom BT2) gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.
2. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.
3. gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer for tilgang til egen eiendom.

Andre rettigheter:

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.16 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.283 snr.1-125 (blokk ABCDEFG), gnr.32 bnr.288 snr.1-94 (blokk KLM) og gnr.32 bnr.289 (p-kjeller BT2) rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over eiendommen samt adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer.
5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.289 (pkjeller/anleggseiendom BT2) gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.32 bnr.16 og dens fremtidige parkeringskjeller som skal fradeles derfra, rett til adkomst gjennom kjelleren i forbindelse med inn og utkjøring av denne. Ved senere fradeling av parkeringskjeller, skal ovenstående adkomstrett kun gjelde for den fradelte eiendommen som omfatter parkeringskjeller. Det gjenværende av gnr.32 bnr.16 vil da ikke lenger være rettighetshaver.
6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.16 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.283 snr.1-125 (blokk ABCDEFG) rett til å liggende, bruke og vedlikeholde samt ha adkomst til eksisterende renovasjonsbeholdere og sykkelparkering på eiendommen. Hjemmelshavere av gnr.32 bnr.283 snr.1-125 plikter å drifte og vedlikeholde installasjonene. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.16 har rett til å bruke overskuddskapasitet på renovasjonsbeholdere til senere byggetrinn.
7. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.288 snr.1-94 (blokk KLM) gir den til enhver tids hjemmelshavere gnr.32 bnr.283 snr.1-125 (blokk ABCDEFG) rett å liggende, bruke og vedlikeholde samt ha adkomst til sykkelparkering på eiendommen. Dette pliktes til drift/vedlikehold.
8. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.32 bnr.288 snr.1-94 (blokk KLM) gir den til enhver tids hjemmelshavere gnr.32 bnr.16 sambruksrett samt adkomst til felles renovasjonsbeholdere på eiendommen. Det pliktes til felles drift/vedlikehold av beholdere. Ved senere fradeling av blokk N og J, se utsnitt skal ovenstående bruks- og adkomstrett kun gjelde for de fradelte eiendommer som omfatter blokk J og blokk N. Det gjenværende av gnr.32 bnr.16 vil da ikke lenger være rettighetshaver.





Det pliktes til drift og vedlikehold av egne anlegg.
 Alle eiendommer er i Asker Kommune.

Sted 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



OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 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: 17.02.2021



Doknr: 1205907 Tinglyst: 12.03.2024
STATENS KARTVERK

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 stengetid, 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 anleggsperioden. 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 tilliggende 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 vedlikeholdsreparasjonsarbeider. 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

Punkt nr	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

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
22	Umerket grensepunkt			6637719,84	582900,36
		318,99	6,09		
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			6637712,84	582897,46
		368,69	4,59		
21	Umerket grensepunkt			6637716,89	582895,29
		66,45	5,87		
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			6637677,99	582963,49
		382,08	46,84		
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			6637725,34	582946,50
		197,09	6,36		
44	Umerket grensepunkt			6637718,99	582946,79
	Bue med radius 4,00 meter				
		(232,05	4,17)		
45	Umerket grensepunkt			6637715,34	582944,78
		266,84	23,39		
46	Umerket grensepunkt			6637703,70	582924,49
		366,70	6,85		
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

Punkt nr	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

Punkt nr	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

Punkt nr	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

Punkt nr	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			6637662,55	583258,33
		182,37	7,95		
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			6637574,03	583052,15
		88,86	6,76		
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			6637790,55	582882,12
		63,34	25,70		
77	Umerket grensepunkt			6637804,55	582903,68
		Bue med radius 2,00 meter (39,90 1,43)			
78	Umerket grensepunkt			6637805,71	582904,52
		162,73	6,62		
79	Umerket grensepunkt			6637800,19	582908,18

Grense 23

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 113

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punkt nr	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

Punkt nr	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

Punkt nr	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

Punkt nr	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

Punkt nr	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

Punkt nr	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

Punkt nr	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

Punkt nr	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

Punkt nr	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

Punkt nr	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

Punkt nr	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

Punktnr	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

Punktnr	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			6637809,94	583041,15
		382,16	6,49		
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			6637581,74	583080,38
		83,64	2,67		
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			6637582,42	583082,97
		382,19	7,75		
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			6637594,79	583125,89
		182,46	1,51		
180	Umerket grensepunkt			6637593,34	583126,30
		82,16	9,00		
181	Umerket grensepunkt			6637595,83	583134,95
		382,46	1,51		
182	Umerket grensepunkt			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

Punktnr	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	376,45	6,97	6637742,12	583315,04
212	Umerket grensepunkt	317,09	2,38	6637748,62	583312,52
213	Umerket grensepunkt			6637749,25	583310,23

Grense 53

Eiendom til venstre: Gnr. 39 bnr. 155

Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	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	393,42	32,28	6637753,80	583309,35
215	Umerket grensepunkt			6637785,91	583306,02
			Bue med radius 26,00 meter (399,04 4,65)		
216	Umerket grensepunkt	4,52	10,01	6637790,56	583305,95
217	Umerket grensepunkt			6637800,54	583306,66
			Bue med radius 27,00 meter (398,89 4,01)		
218	Umerket grensepunkt	393,45	11,88	6637804,55	583306,59
219	Umerket grensepunkt			6637816,37	583305,37
			Bue med radius 10,00 meter (13,08 6,08)		
220	Umerket grensepunkt	31,92	5,33	6637822,32	583306,61
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

Punkt nr	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

Punkt nr	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

Punkt nr	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			6637739,29	583280,54
		22,94	7,44		
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			6637745,98	583279,85
		222,81	8,02		
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			6637574,03	583052,15
		190,20	10,10		
250	Umerket grensepunkt			6637564,05	583053,70
		90,11	1,80		
251	Umerket grensepunkt			6637564,33	583055,48
		Bue med radius 6,75 meter (140,76 9,64)			
252	Umerket grensepunkt			6637558,57	583063,22
		191,39	2,33		
253	Umerket grensepunkt			6637556,26	583063,53
		91,44	7,68		
254	Umerket grensepunkt			6637557,29	583071,14

Grense 62

Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103

Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 120

Punktnr	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

Punktnr	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			6637638,05	583261,56
		86,00	16,34		
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			6637793,53	582880,16
		363,34	88,35		
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

Punkt nr	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

Punkt nr	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

Punktnr	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

Desirée Grytbak
Desirée Grytbak



Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Asker (3203)	32	1		
Asker (3203)	32	15		
Asker (3203)	32	16		
Asker (3203)	32	28		
Asker (3203)	32	49		
Asker (3203)	32	102		
Asker (3203)	32	103		
Asker (3203)	32	104		
Asker (3203)	32	113		
Asker (3203)	32	120		
Asker (3203)	32	174		
Asker (3203)	32	239		
Asker (3203)	32	246		
Asker (3203)	32	254		

Asker (3203)	32	258		
Asker (3203)	32	273		
Asker (3203)	32	274		
Asker (3203)	32	276		
Asker (3203)	32	279		
Asker (3025)	32	282		
Asker (3025)	32	283		
Asker (3025)	32	284		
Asker (3025)	32	285		
Asker (3025)	32	286		
Asker (3025)	32	287		
Asker (3025)	32	288		
Asker (3025)	32	290		
Asker (3025)	32	291		
Asker (3203)	39	155		



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner	4
2. Krav om reguleringsplan	4
3. Rekkefølgekrav	6
4. Utbyggingsavtaler	8
5. Definisjoner	8
6. Samfunnssikkerhet	8
7. Teknisk infrastruktur	9
8. Vei, transport og parkering	9
9. Miljøkvalitet og forurensning	10
10. Natur, landskap og grønnstruktur	13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø	16
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	17
12. Fellesbestemmelser til arealformål	17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse	20
14. Bestemmelser til småhusområder	22
15. Bebyggelse og anlegg	27
16. Bestemmelser til andre byggeområder	29
17. Grønnstruktur	32
18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)	33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	36
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø	37
21. Hensynssoner fare og sikring	38
22. Hensynsone infrastruktur	40
23. Båndleggingssoner	40
24. Bestemmelsesområder	41

Tillegg til bestemmelsene:

1. Retningslinjer
2. Parkeringsnorm
3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler
4. Definisjoner
5. A-lista til Hurum (kulturminner)

Innledning

Planbeskrivelsen gir en nærmere begrunnelse for utformingen av og sammenhengen mellom de juridiske dokumentene arealplankart og kommuneplanbestemmelser, herunder også tilleggene definisjoner, parkeringsnorm og forutsigbarhetsvedtak. Planbeskrivelsen, plankart, planbestemmelser, retningslinjer og definisjoner må leses og forstås i sammenheng.

Planbestemmelsene er inndelt i tre hovedkapitler; generelle bestemmelser, bestemmelser til arealformål og bestemmelser til hensynssoner. Det er retningslinjer tilknyttet den enkelte bestemmelse, retningslinjen er nummerert med bokstaven R og tilsvarende nummer som bestemmelsen den tilhører, slik at retningslinjen til bestemmelse «1.1» er «R1.1». Bestemmelsene er delt inn i kapitler, hver bestemmelse står i en boks/ramme, og under denne er eventuelle opplysninger til bestemmelsen eller henvisninger skrevet i *kursiv*.

Digital versjon av kommuneplanens arealplankart med kommunens DOK-data (Det offentlige kartgrunnlaget, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside www.asker.kommune.no.

GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9, nr. 5)

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for Båtstø, vedtatt 14.09.2017
- Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016
- Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022
- Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013
- Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal).

Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.

1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.

Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner.

Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid.

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

- a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989
- b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-5 nr. 1.

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

- a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
- b. Tiltak unntatt søknadsplikt

- c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
- d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
- e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1,2}

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.

1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne
2. Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.
3. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.

2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldende regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

- a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
- b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur/veianlegg.

Opplysning: Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)

Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

- a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærum kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

- a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
 1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
 2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

- a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
- b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
- c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

1. Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

1. I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordryningsareal skal avsettes i plankart¹.

Opplysning:

1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

7. Teknisk infrastruktur

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær¹ bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)

Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.

9.3.2 Støysonekart

Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²
- b. Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
- c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- a. Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
- b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²

- b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).*
2. *Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.*

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

- Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
- Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
- All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse. Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget¹, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

2. *Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.*

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
- b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
- c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
- d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
- e. Sprengningsarbeider tillates ikke
- f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
- g. Molo, steinfillinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
- h. Utriggere tillates ikke.
- i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokalteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdetets miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokalteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

- Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- Bygningen beholder sin verneverdi
- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljøet det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.*

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor bygverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, masseinntak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- a. Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
- b. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

- a. Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- b. Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- c. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
- d. Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
- c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R. 13.1

1. *Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.*

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.*

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- a. De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
- b. Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- c. Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- a. For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- b. For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- a. Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasje plasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA. Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³ Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- a. Området reguleres
- b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteeinger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringszone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjonndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynsone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynsone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

- 1. Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
- 2. Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 3. Øvre Hallenskog - Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 4. Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
- 5. Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
- 6. 100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
- 7. Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
- 8. Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
- 9. Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
- 10. Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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. Les mer på 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.



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



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 21
1396 BILLINGSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

Telefon: 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@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