

aktiv.



Inga F. Gjerdrums vei 74, 1396 BILLINGSTAD

**Stor, gjennomgående 4-roms
hjørneleilighet med flott terrasse.
Utsikt. Garasje**



Eiendomsmegler / Partner

Håkon Dybvad

Mobil 976 90 852

E-post hakon.dybvad@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 274 229,-
Omkostn.: Kr 158 200,-
Total ink omk.: Kr 6 432 429,-
Felleskostn.: Kr 6 454,-
Selger: Bård Hafseng Børresen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 105/110 kvm
Tomtstr.: 16458.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 27
Snr. 16
Oppdragsnr.: 1110250181

Stor, gjennomgående 4-roms hjørneleilighet med flott terrasse. Utsikt. Garasje

Leiligheten ligger i andre etasje, men har trappefri adkomst. Tilbaketrukket og rolig sameie, beliggende i blindvei uten gjennomgangstrafikk. Området har landlig og markanær beliggenhet, samtidig som det er kort avstand til alle nødvendige fasiliteter, butikker samt buss- og togforbindelser. Skoler og barnehager finnes også i nærhet. Leiligheten har en god planløsning og en flott terrasse mot grønne friarealer og jorder.

Høydepunkter:

- Gjennomgående ende-/hjørneleilighet
- Eget spisekjøkken
- Stor stue med peis
- Direkte adkomst fra hovedsoverom til bad
- Flotte terrasse med utsikt
- Garasje rett under
- Kort vei til buss og tog
- Kort vei til skoler og barnehager
- Kort vei til marka med kjærlighetsstien i umiddelbar nærhet

Velkommen til visning

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	60
Budskjema	237

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 105 m² Entrè, 3 soverom, kjøkken, stue og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m²

Bod felles anlegg

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m²

Bod på balkong

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep, men brukes fortsatt i statistikk etc.) 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 bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som

er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16458.7 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt.

Tilbaketrukket leilighetskompleks i rolige omgivelser sentralt på Billingstad, i et veletablert og populært sameie innerst i blindvei. Gode kollektivmuligheter i området med Billingstad togstasjon og bussholdeplass ca. 10 min. gange fra leiligheten.

Beliggenhet

Inga F. Gjerdrums vei 74 har en attraktiv og rolig beliggenhet i et veletablert boligområde på Billingstad i Asker. Leiligheten ligger med trappefri adkomst, men høyt over bakken på terrassesiden. Her er det hyggelig utsikt til skog og mark.

Rolig boligområde med nærhet til naturskjønne omgivelser med bl.a. Kjærlighetsstien i umiddelbar nærhet. Fra eiendommen er det kort vei til barneskole, matbutikk, tog og buss. Nærområdet byr på flotte turmuligheter, bl.a. den populære kyststien fra Holmen mot Nærsnes. Området grenser mot Vestmarka og her finnes flere tur- og sykkelstier. Tur til toppen av Skaugumsåsen med flott utsikt over Askerlandet, Bærum og Oslo.

Vestmarkssetra en kort biltur unna. Her finner man lysløyper på vinteren og flotte turveier på sommeren. En tur innom Gupu serveringssted for den berømte sjokoladekaken er noe man skal prøve. Det kjøres normalt også spor ved Billingstad barneskole og herifra kan man også gå opp i Vestmarka.

Kort vei til Lynbanen med sandvolleyballbane, grusbane, fotballbinge sykkel/cross og lekestativer. Om vinteren er det skøytebane og akebakke her. Her avholdes også den årlige Lyn-festen som er et "must" for alle barnefamilier på Billingstad, som er avslutningen på den årlige Billingstadfestivalen. På Billingstad er det et aktivt idrettsmiljø i BIF, Billingstad Idrettsforening, som har kunstgressbane oppe ved barneskolen. De eldre barna drar til Holmen idrettsanlegg som har ishall, kunstgressbane, turnhall, innendørs klatrevegg, lysløyper og tennisbaner. Gyssestad båthavn med muligheter for flotte båtturer i Oslos skjærgård, er få minutter unna.

Fra eiendommen er det kort avstand til handlemuligheter på Holmen senter, Slepender senter og Sandvika Storsenter med alt av forretninger og servicetilbud. Sandvika Storsenter har et bredt tilbud av forretninger, cafeer og spisesteder. Senteret er et av

Norges største kjøpesenter med flere butikker og spisesteder, så her har de noe for enhver smak. I Sandvika og Asker finner du kino og kulturhus. Det er også kort vei til IKEA. Det er også kort vei til Asker sentrum. Her har du tilgang til alle tenkelige servicetilbud for mennesker i alle aldre; ypperlige shoppingmuligheter, intime cafeer, gode restauranter, varierte kunstgallerier, spennende uteliv og ellers alt hva Asker har å tilby av fasiliteter og servicetilbud.

Asker er kjent for å være en av landets mest populære kommuner å bo i. Asker er kjent for en vakker og varierende natur, aktiv sentrumskerne, et mangfold av fritidsaktiviteter både for barn og voksne, godt kollektivt tilbud retning Oslo og Drammen. Asker har en lang kystlinje med et aktivt båt- og strandliv, samt marka med mulighet for toppturer med flott utsikt, og andre markerte tur- og skiløyper. Risenga idrettspark kan tilby et rikt tilbud av idrettsaktiviteter både for barn og voksne.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen sokner til Billingstad barneskole og Torstad Ungdomsskole. Flere barnehager i nærhet til eiendommen. Forøvrig er det enkel kollektiv transport til Sandvika, Valler og Nesbru videregående.

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er det gangavstand til bussholdeplass med god kommunikasjon retning Sandvika og Asker sentrum som er knutepunkter for offentlig kommunikasjon og ekspressavganger til Oslo. Billingstad togstasjon ligger ca. 10 minutters gange fra eiendommen med gode togforbindelser.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighetsbygg med hovedkonstruksjoner i betong/mur/ tre. Fasaden er dekket med teglstein og liggende trekledning. Det er heis i bygget.

Vegger: Malte slette flater (gips og betong) Fliser på bad.

Gulv: Parkett og fliser på badegulv.

Himling: Malte synlige betongelementer

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de

som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

BRA-i: Entrè, 3 soverom, kjøkken, stue og bad

BRA-e: Bod i felles anlegg.

Standard

Kjøkken:

Kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Fliser over deler av benkeflaten. Mekanisk sentralavtrekk plassert i veggskap, som styrer datidens ventilasjonssystem. Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

Bad:

Bad med flislagte vegger og malt himling. Innredning med servant og ettgreps armatur. Dusjkabinett med lukkede dører. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Gulv belagt med fliser og utstyrt med varmekabler.

Uteplasser:

Balkong mot sørøst med adkomst fra stuen. Utført i betongkonstruksjon med flislagt overflate. Rekkverk i metall og glass, målt høyde 132 cm. I tillegg terrasse mot nordvest, utført med belegningsstein på bakkeplan.

Vinduer og ytterdører:

Vinduer og terrassedør i treverk med energiglass fra byggeåret. Ytterdør er tett og brann-/lydklassifisert.

VVS:

Vannrør i kobber. Avløpsrør og sluk i plast. Benkebereder fra Oso Hotwater, innebygget i kjøkkenskap.

Ventilasjon:

Mekanisk sentralavtrekk med vifte på kjøkkenet. Tilluftsventiler plassert i yttervegger.

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:

Bad Overflate vegger og himling
Settes på bakgrunn av sprekker i flis fuger.
Alder og slitasje

Bad Overflate gulv
Vurderes med tanke på alder og slitasje

Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Forventet tid for utskiftning av membran er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med god funksjon.
*Det anbefales å fortsette bruken av lukket dusjkabinett for sikker bruk. Evt. så bør badet pusses opp.
Alder og slitasje

Kjøkken
Settes på bakgrunn av skader i parkettgulv.

Andre rom
Riss i vegger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
Helhetsinntrykk på overflater gulv

Vinduer og ytterdører
Avflassing utvendig i overflatebehandling/oppsprekking i trekarm på enkelte vinduer.
Gir forkortet levetid og er ansett som avvik ihht NS 3600: 2018

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Settes på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet levetid på innvendige avløpsrør er oppnådd. Det er ikke mulig å tidfeste når dette må byttes da anlegget fungerer den dag i dag.

Varmtvannsbereder
Settes da forventet levetid er oppnådd. PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

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.

Parkering

1 biloppstillingsplass (nr. 16) i felles garasjeanlegg under leiligheten.

Rett til parkering på de overbygde og de åpne plassene mellom blokkene er regulert av følgende bestemmelser:

De overbygde parkeringsplassene leies ut eksklusivt til forflytningshemmede beboere. De åpne parkeringsplassene er primært for korttids gjesteparkering. Hver seksjon får tildelt et parkeringsbevis som skal brukes ved slik parkering. Parkeringsplass mellom blokkene kan også leies av beboere for lengre periode når plassen tillater det og plassen merkes med Utleid plass. Parkeringsbevis utstedes av sameiet.

Månedlige leiepriser settes til kr. 400 for overbygde parkeringsplasser og kr. 267 for åpne parkeringsplasser. Endringer i prisene fastsettes av styret. Det er 1 måneds gjensidig oppsigelse på all garasjeleie styret har ansvaret for.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP846474.10.2

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

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Lukket ildsted i stue

Panelovner

Varmekabler på bad

Info strømforbruk

Meglerforetaket er ikke opplyst om strømforbruket.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 1 368 355

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 473 420

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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

105/4324

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsorsikring, forretningsførsel, revisjon, kommunale avgifter, energi/fyring fellesområder, kabel-tv/internett, normalt drift/vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 454

Andel Fellesgjeld

Kr 274 229

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2025

Andel fellesformue

Kr 14 479

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Åstadlia 1 Sameie

Organisasjonsnummer

980121240

Om sameiet

Sameiet består av 48 seksjoner.

I 2024-2025 har styret bestått av 4 styremedlemmer (inkl. styreleder) og 2 varamedlemmer, hvor det har blitt gjennomført 9 styremøter. Arbeidet som har blitt gjennomført har i hovedsak vært tilknyttet generell drift, hvorav styret ønsker å fremheve følgende punkter;

Skadedyr:

Etter observasjon av skadedyr har det blitt etablert avtale med Pelias for å forebygge skadedyr på eiendommen.

Dugnad:

Det er blitt gjennomført dugnader med tilhørende oppgaver. Blant oppgavene har det vært fokus på å redusere tilveksten av cornellhekken som befinner seg i ytterkant av sameiets tomt, som er en uønsket art ifølge Asker Kommune.

Heiser:

Det har vært tilfeller hvor heisene har stanset. Dette har blitt utbedret så raskt som mulig, med tilhørende service. Det er også blitt gjort service på heisene i henhold til servicerapporter. På sikt vil det være behov for større vedlikehold av heisene, da disse begynner å bli gamle.

Prosjektering av vedlikehold:

Styret har jobbet med å prosjektere kommende vedlikehold, i hovedsak omfatter dette utbedring av taket på nr. 78, vedlikehold av sikringen i fjellskrenten bak sameiet, og utskiftning av porttelefonene. Gjennomføringen av disse prosjektene løftes på årsmøtet 2025. Det er ikke bestemt hvordan dette finansieres, dvs ved engangsinnbetaling eller felles låneopptak.

MERK: Det ble i ekstraordinær årsmøte bestemt at: Saken som ble løftet var finansieringen av prosjektene knyttet til porttelefoni og utbedringen av taket på nr. 78.

Det ble diskutert hvorvidt dette skal gjøres gjennom innbetaling fra seksjonseierne eller gjennom lånopptak og økning av felleskostnader. Årsmøtet besluttet at det skal gjøres gjennom en innbetaling. Størrelsen på innbetalingen for den enkelte seksjon ligger vedlagt i utsendelsen av innkallingen til det ekstraordinære årsmøtet. Styret vil komme tilbake med informasjon om når denne innbetalingen vil bli gjennomført, og ytterligere informasjon om prosjektene når disse skal gjennomføres.

Utregnet i forhold seksjonens eierbrøk blir dette: kr. 2.000.000,-/4324x105 = kr. 48.566,-. Den som eier seksjonen på forfallsdato står ansvarlig for betaling av beløpet.

Protokoll fra det ekstraordinære årsmøtet ligger vedlagt.

Vannlekkasje:

Det har vært vannlekkasje i et av byggene, som tilsynelatende har gått veldig bra. Dette er tatt gjennom If, sameiets forsikringssselskap. Saken er løst, og eventuelle skader er utbedret.

Refinansiering:

Styret har fått refinansiert lånet til en lavere rente, og dermed flyttet lånet over til Handelsbanken.

For mer informasjon om drift, budsjett, vedlikehold med mer, se vedlegg til salgsoppgave.

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon om lån per 01.10.2025:

Bank: Handelsbanken

Lånummer: 9490.70.86474

Nominell rente (flyt): 6,55 %

Innfrielsesår: 2052

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.10.2025: 11 293 022 kr

Andel av saldo: 274 229 kr

IN-ordning: Nei

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende

styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette etter styrets vurdering ikke er til sjenanse for andre beboere. Hunder skal holdes i bånd. Ekskrementer skal fjernes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 27, seksjonsnummer 16 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

18.10.1994 - Dokumentnr: 26855 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 105/4324

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler 3 boligblokker

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.12.2001.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 13.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdaterert_06_05_2025.pdf
Delareal 582 m2
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_2
Delareal 16 459 m2
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 2 m2
Arealbruk
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Delareal 2 307 m2
KPHensynsonenavnH370_1
KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal 687 m2
KPHensynsonenavnH370_2
KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal 16 456 m2
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 16 459 m2
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 022064L
Navn Åstad gård, del 1
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 13.09.1989
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/219/64L_bestemmelser.pdf
Delareal 14 089 m2
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal 26 m2
Formål Kommunalteknisk virksomhet
Delareal 1 120 m2
Formål Høyspenningsanlegg

Delareal 150 m2
Formål Felles gangareal
Delareal 451 m2
Formål Gangvei
Delareal 1 711 m2
Formål Felles avkjørsel
Felt navn KL
Delareal 4 945 m2
Formål Bevaring av landskap og vegetasjon

Id 022064P
Navn Åstad II
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.04.2000
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/269/64P_bestemmelser.pdf
Delareal 5 m2
Formål Høyspenningsanlegg
Delareal 31 m2
Formål Turvei
Felt navn FR2

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

Etter avtale med selger. Leiligheten kan om ønskelig overtas på kort varsel.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 000 000 (Prisantydning)

274 229 (Andel av fellesgjeld)

6 274 229 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

156 850 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

158 200 (Omkostninger totalt)
169 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
171 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 432 429 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 443 329 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 446 129 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 158 200

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 5 790 Opplysninger fra forretningsfører
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Håkon Dybvad
Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

Ansvarlig megler bistås av

Håkon Dybvad

Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.10.2025

































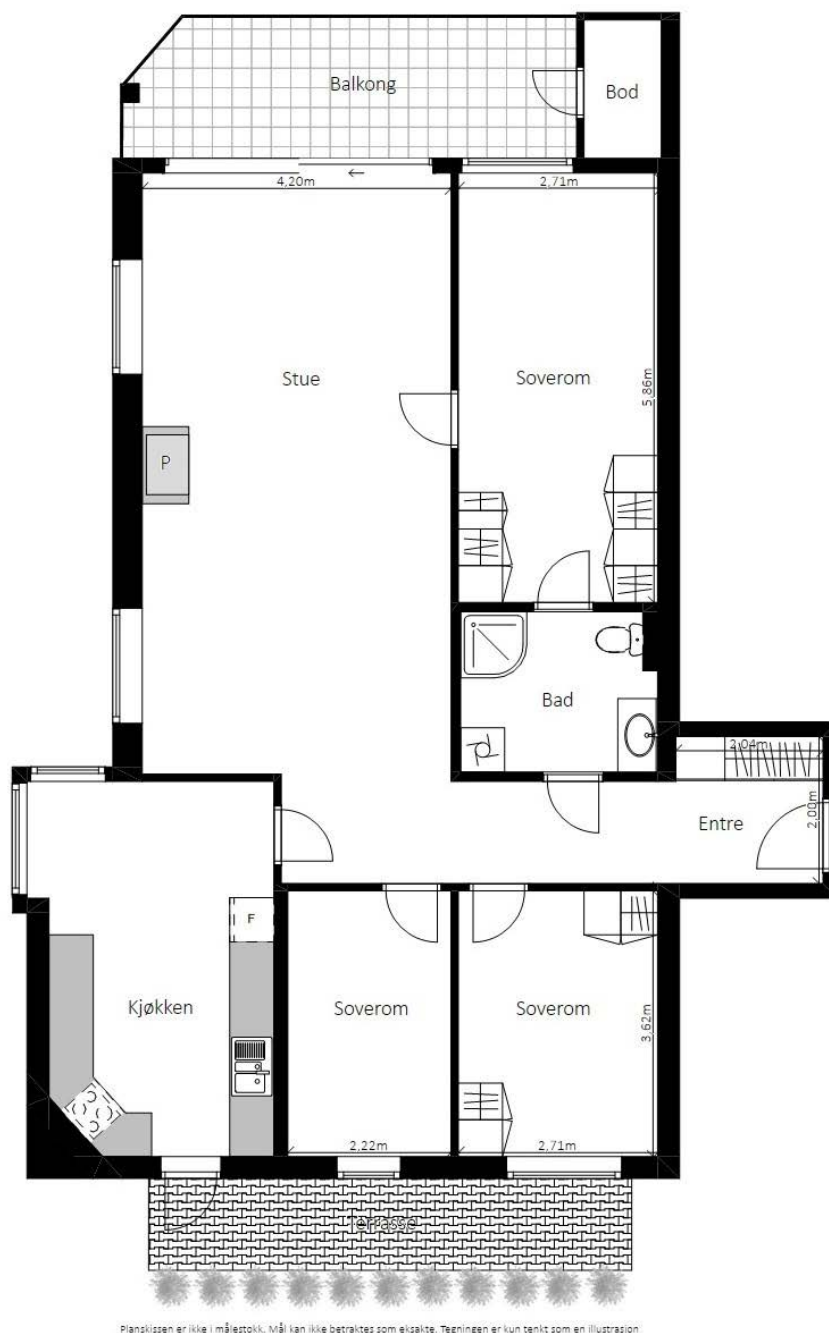








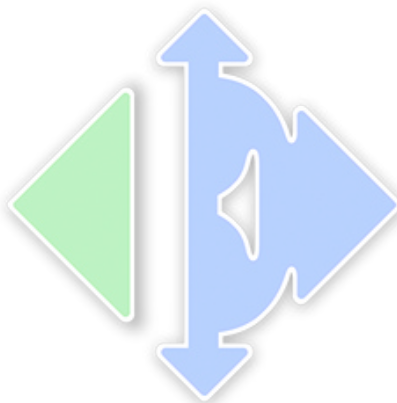
Inga F Gjerdrums vei 74, 1396 Billingstad
Leilighet



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Leilighet H0101
Inga F. Gjerdrums vei 74
1396 Billingstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 06/10/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:35, Bnr: 27
Hjemmelshaver:	Björg Hafseng og Børre Børresen (dødsbo)
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1994
Tomt:	Felles 16458 m²
Kommune:	3203 Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Bård Hafseng Børresen (sønn)
Befaringsdato:	03.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Tilbaketrukket leilighetskompleks i rolige omgivelser sentralt på Billingstad, i et veletablert og populært sameie innerst i blindvei. Gode kollektivmuligheter i området med Billingstad togstasjon og bussholdeplass ca. 10 min. gange fra leiligheten.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg med hovedkonstruksjoner i betong/mur/ tre. Fasaden er dekket med teglstein og liggende trekledning. Det er heis i bygget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand ihht alder og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Tilstandsgrader er dels satt pga alder på bygningsmassen/bygningsdeler, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på bad

Panelovner

Peis i stuen

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropClud.no.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER: Malte slette flater (gips og betong), tapet, fliser på bad.

GULV: Parkett og fliser på badegulv.

HIMLING: Malte synlige betongelementer

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysning

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	105			19	105	
Gitterbod i felles anlegg		3				
Bod på balkong		2				
SUM BYGNING	105	5		19	105	
SUM BRA	110					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, 3 soverom, kjøkken, stue og bad

BRA-e:

Bod i felles anlegg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep, men brukes fortsatt i statistikk etc.)

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 bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Det er opplyst om 1 stk biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i nabobygget. Bod på 3m2 i felles rom mellom byggene.

TBA: Balkong 11 m2 + Terrasse 8 m2 = 19 m2

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.

Brann-/lydskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter datidens gjeldene krav/forskrifter ved oppføringstidspunktet.

*Det er store retningsavvik ved måling av horisontalplanet på gulv og himling. Spesielt på kjøkken. Det er målt 35 mm avvik betonghimling, samt 30 mm på gulv. (Avstand ca. 330 cm) Målinger er foretatt på tilfeldig valgte steder. Det er ikke kjent når disse skjevheten har oppstått. Årsak er også svært vanskelig å bedømme. Sammen med skjevheter så registreres det også sprekkdannelser i enkelte innvendige vegger.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Enheten ble kontrollert i dagslys. Lettskyet og ca. + 13 grader. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen. Banketest etter "hulromslyd" (bom) under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

*Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

ANDRE MERKNADER:

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, riper, misfarging og det kan forekomme merker etter husdyr/barn etc.. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt boenhet.

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

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lars Petter Heinegaard (nøkkelbefaring)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

06/10/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt himling. Innredning med vask og ett-greps armatur. Lukket dusjkabinet. Gulvmontert WC. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekkventil (mekanisk) plassert i vegg.

Merknader:

Godt vedlikeholdt bad fra byggeår.

-Det ble påvist sprekker i enkelte fuger. Spesielt over dører. Riss/sprekk i fugemasse på bad kan skyldes flere faktorer, inkludert bevegelse i konstruksjonen, dårlig utført arbeid, eller bruk av feil type fugemasse.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av sprekk i flis og fug.

Alder og slitasje

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader:

-Fall på gulv er tilfredsstillende etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Svakt fall mot sluk. (Det er strengere krav til fall

på gulv ihht dagens byggeforskrifter TEK 17.)

-Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 10 mm ved dør til soverom/20 mm ved dør mot entrè.

TG 2:

Vurderes med tanke på alder og slitasje

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader:

- Sluk er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon under kabinett. (Avvik ihht NS 3600:2018)
- Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320
- Det er benyttet lukket løsning ved dusjing så fliser og membran har hatt liten grad av fuktpåkjenning.
- Hullboring/fuktsøk er foretatt mot våtsone uten tegn til fukt/skader. (Ikke mulig måle fukt i stålsvill/kun visuell kontroll via hull)

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Forventet tid for utskiftning av membran er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med god funksjon. *Det anbefales å fortsette bruken av lukket dusjkabinett for sikker bruk. Evt. så bør badet pusses opp. Alder og slitasje

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Fliser over deler av benk. Mekanisk sentralavtrekk i veggskap som styrer datidens form for ventilasjon. Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Merknader:

Godt vedlikeholdt kjøkken fra byggeår.

Overflater på kjøkkeninnredning og benkeplate med liten grad av slitasje/skader.

-Det er påvist eldre fuktsvelling og fuktskjolder i parkettgulv. Det ble ikke avdekket fukt ved måling på befaringsdagen.

*Det er ikke påvist komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.

Levetiden på kjøkkeninnredninger er anslått til ca 15-25 år, men de kan fint fungere i mange år til.

TG 2:

Settes på bakgrunn av skader i parkettgulv.

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og i himling. Parkett og tepper på gulv.

Merknader: -Det er påvist riss/sprekker i vegger i flere rom. Dette kan indikere at det har vært bevegelse i konstruksjonen. Ved måling av horisontalplanet så avdekkes det avvik på opp 30 mm på kjøkkenet, stort soverom opptil 20 mm. Årsak til dette er ikke videre vurdert. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom enheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Det registreres noe skjolder/soting i himling mot yttervegg ved ventiler. (Årsak til sot kan være mange. I eldre boliger/konstruksjoner kan kuldebroer føre til kondens, støv og sotpartikler kan lettere feste seg på disse kalde overflatene.)

TG 2:

Riss i vegger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Helhetsinntrykk på overflater gulv

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør i treverk med energiglass fra byggeår. NB! Sameiet har trolig ansvar for utskiftning/vedlikehold av utvendige bygningsdeler vinduer. Konferer megler vedrørende dette.

Tett ytterdør med brann-/lydklassifisering

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

-Det er påvist noe avflassing og oppsprekking i utvendig trekarm på enkelte vinduer. Dette kan gi forkortet levetid.

-Skyvedør ut til balkong er "tung" å åpne, men fungerer.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Avflassing utvendig i overflatebehandling/oppsprekking i trekarm på enkelte vinduer. Gir forkortet levetid og er ansett som avvik

ihht NS 3600: 2018

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

1. Balkong mot SØRØST med utgang fra stue. Utført i betongkonstruksjon. Flislagt over dekke av betong. Rekkverk i metall og glass.

Rekkverkshøyde er målt til 132 cm

2. Terrasse mot NORDVEST utført med beleggingstein på bakkeplan.

Merknader: Rekkverk ble oppgradert i 2021.

Ellers normalt bruksslitaske på overflater

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber . Avløpsrør og sluk i plast

Merknader:

- Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.
- Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer eller svekkelser.
- Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
- Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år
- (Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

*For ytterligere informasjon om VVS-anlegg kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området

TG 2:

Settes på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet levetid på innvendige avløpsrør er oppnådd. Det er ikke mulig å tidfeste når dette må byttes da anlegget fungerer den dag i dag.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Benkebereder fra Oso Hotwater innebygget i skap på kjøkkenet. Det registreres rør fra sikkerhetsventil.

Merknader:

Forventet levetid/tid for utskiftning for varmtvannsbereder i rustfritt stål er 20år. (Teknisk levetid er 15-30år)
PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

TG 2:

Settes da forventet levetid er oppnådd.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Mekanisk sentralavtrekk med vifte på kjøkken. Tilluftsventiler i yttervegger.

Merknader:

Mekanisk sentralavtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag. Det er viktig at ventiler er åpne for god luftsirkulering.
Ventilasjonen er ihht datiden byggeskikk. Leiligheten fremstår greit ventilert på befaringsdagen.
*Vær oppmerksom at rørkanaler og vifter trenger jevnlig ettersyn og vedlikehold for god funksjon

**Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form av varmegjenvinning.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

Det elektriske anlegget ligger hovedsaklig skjult og vegger og tak. Oppdragsgiver har ikke bebodd boligen og har dermed begrenset informasjon.

Merknader:

- Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.
- Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
- Downlights/lys ikke demontert for kontroll
- *Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden siste tilsyn

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger er ikke fremlagt. Endring/avvik er ikke mulig å bedømme.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Settes på bakgrunn av sprekker i flis fuger.

Alder og slitasje

1.1.2 Bad Overflate gulv

Vurderes med tanke på alder og slitasje

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning av membran er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med god funksjon.

*Det anbefales å fortsette bruken av lukket dusjkabinett for sikker bruk. Evt. så bør badet pusses opp.

Alder og slitasje

2.1 Kjøkken Kjøkken

Settes på bakgrunn av skader i parkettgulv.

3.1 Andre rom

Riss i vegger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Helhetsinntrykk på overflater gulv

4.1 Vinduer og ytterdører

Avflassing utvendig i overflatebehandling/oppsprekking i trekarm på enkelte vinduer. Gir forkortet levetid og er ansett som avvik

ihht NS 3600: 2018

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Settes på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet levetid på innvendige avløpsrør er oppnådd. Det er ikke mulig å tidfeste når dette må byttes da anlegget fungerer den dag i dag.

6.2 Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid er oppnådd. PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250181	
Selger 1 navn	
Bård Hafsen Børresen	
Gateadresse	
Inga F. Gjerdrums vei 74	
Poststed	Postnr
BILLINGSTAD	1396
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Børre Børresen
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1110250181

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Hafseng Børresen	cdbc8a42611cd686440c1 5dca0a9157338d0b1f1	03.10.2025 09:05:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1110250181

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

Nabolagsprofil

Inga F. Gjerdrums vei 74 - Nabolaget Billingstad - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Billingstad stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Bergerveien Linje 250, 250N, 260E, 270	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.2 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Billingstad skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	15 min 1.1 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 421 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 412 elever, 26 klasser	22 min 2 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	16 min 1.5 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 20 klasser	6 min 2.6 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Holmen videregående skole 76 elever	17 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

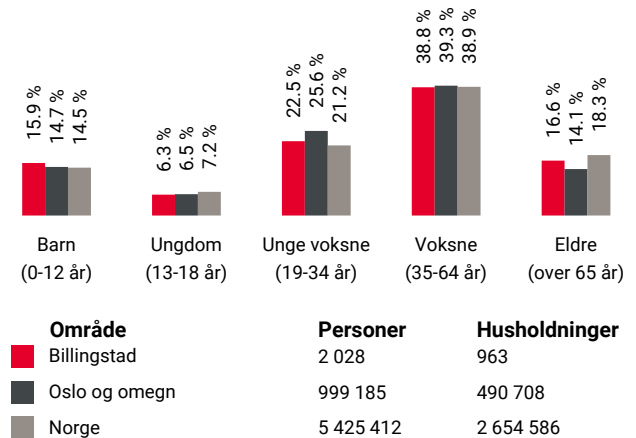
Veldig bra 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

V. Billingstad bhg. (1-5 år) 145 barn	9 min 0.8 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år) 78 barn	11 min 0.9 km
Holmentoppen barnehage (1-5 år) 16 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Joker Neselva Søndagsåpent	8 min 0.7 km
Joker Billingstad PostNord, søndagsåpent	11 min 0.9 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100



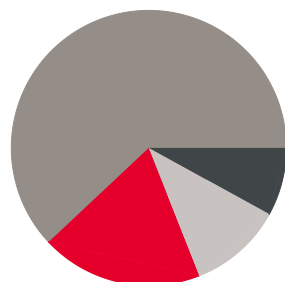
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

⚽ Billingstadbanen	15 min	🚶
Fotball, aktivitetshall (skolen)	1.1 km	
⚽ Nesbru videregående	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km	
🏊 Feel24 Billingstad	9 min	🚶
🏊 Nesbru Trim & Helse	20 min	🚶

Boligmasse



19% enebolig
8% rekkehus
62% blokk
11% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Slependen senter

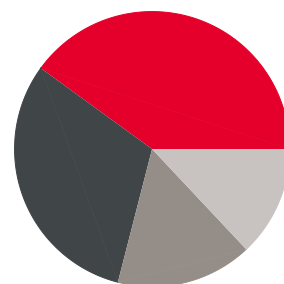
7 min 🚗



Vitusapotek Nesbru

20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



40% i barnehagealder
31% 6-12 år
16% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



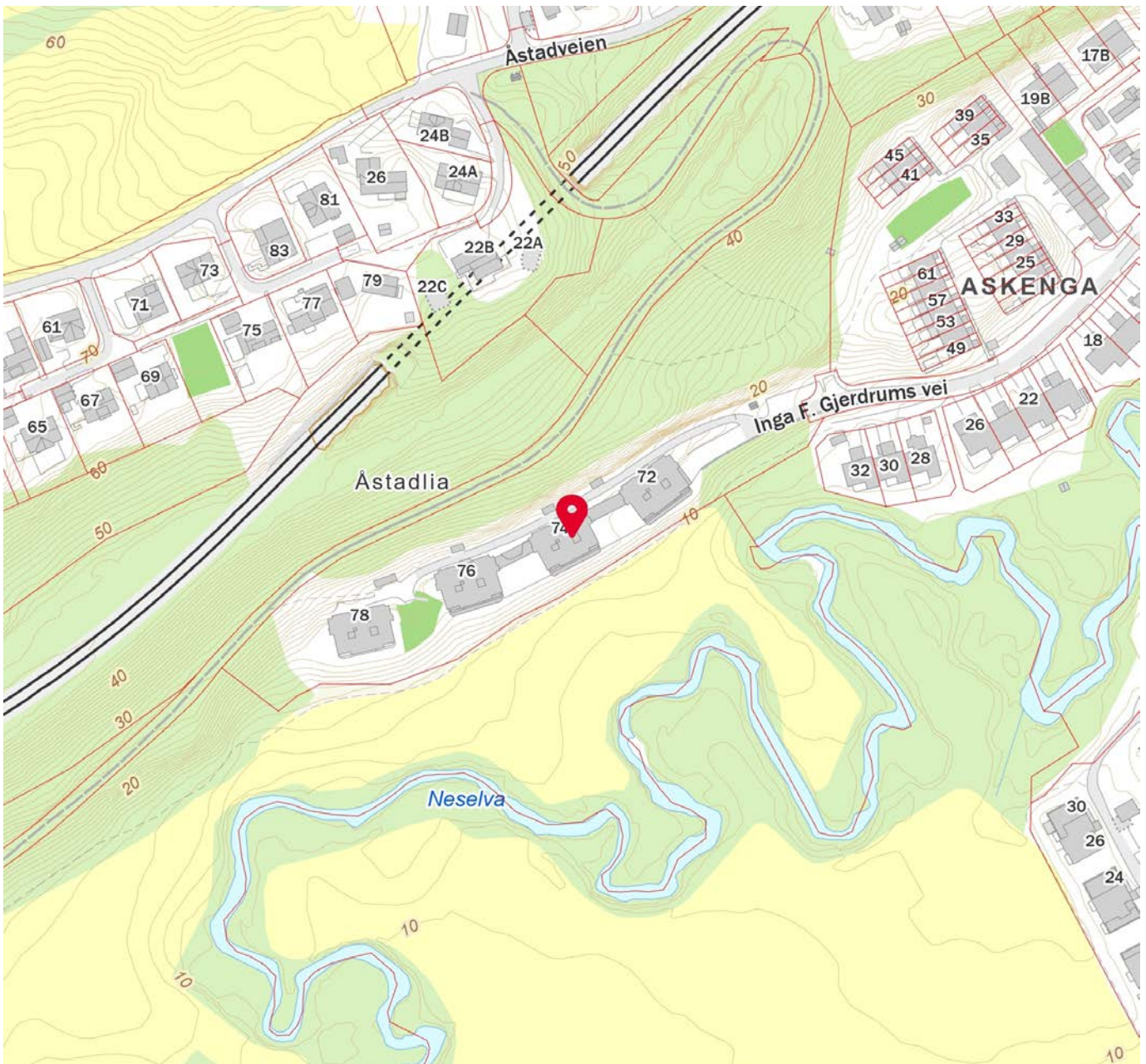
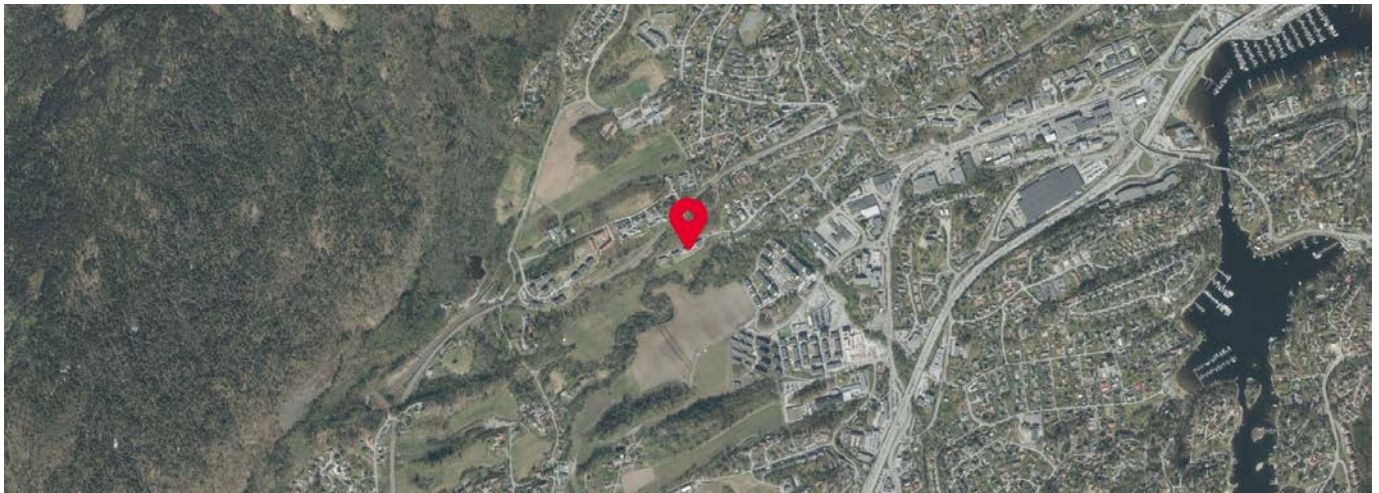
0%

47%

Billingstad
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



**Mamen-Lund Engh, Salvesen & Partners AS**

E-post: hakon.dybvad@aktiv.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Åstadlia 1 Sameie****Megleropplysninger**

01.10.2025

Vi viser til forespørsel av 01.10.2025

Boligselskap:	Åstadlia 1 Sameie
Organisasjonsnr:	980 121 240
Gnr./bnr:	35 / 27
Eier(e):	Børre Børresen
Seksjons-/andelsnr:	16
Adresse:	Inga F. Gjerdrums vei 74, 1396 Billingstad
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/aastadlia/
Kontakt skjema til styret:	home.solibo.no/hp/aastadlia/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

• Styregodkjenning:	Ja
• Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
• Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
• Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP846474.10.2
• Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
• Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
• Forkjøpsrett:	Ingen
• Tomt:	Eiet
• Parkeringsbestemmelser:	Forr.fører kjenner ikke til fordeling av parkeringsplasser.

Informasjon om lån per 01.10.2025:

Bank:	Handelsbanken	
Lånenummer:	9490.70.86474	
Nominell rente (flyt):	6,55 %	
Innfrielsesår:	2052	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.10.2025:	kr	11 293 022
Andel av saldo:	kr	274 229
IN-ordning:	Nei	

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 6.454,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 14 479	kr 284 617

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Åstadlia 1 Sameie

17. september 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Åstadlia 1 Sameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 17 september 2025

Tidspunkt: kl. 18:00

Sted: Holmen Kirke

KONSTITUERING

Valg av møteleder

Valg av protokollfører og protokollvitne

Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Finansiering av vedlikeholdsprosjekter

Under årsmøtet 2025 presenterte styret et forslag om finansiering av vedlikeholdsprosjektene (sak 6.1) som er planlagt fremover. Årsmøtet ønsket mer informasjon om finansieringen og prosjektene som skal gjennomføres, og det ble avtalt å gjennomføre et ekstraordinært årsmøte.

Styret presenterer her de prosjektene som er planlagt, hvor styret også har gjort en innstilling av leverandører for gjennomføring.

Prosjektene;

Utbedring av taket på nr. 78:

Utbedringen av taket på nr. 78 er siste del av vedlikeholdsprosjektet som er blitt gjennomført på de andre byggene. Styret har innstilt tilbudet fra Takmesteren, til en kostnad på kr. 1.369.033 inkl. MVA (kr. 1.095.227 eks. MVA). Tilbudet vedlegges ved utsendelse av innkalling, vedlegg 1.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Oppgradering av porttelefon:

I lys av utfordringer med porttelefonien på de ulike byggene, har styret prosjektert oppgradering av dette. Styret har innstilt tilbudet fra R. Bergersen, til en kostnad på kr. 454.048 inkl. MVA (kr. 363.238 eks. MVA). Tilbudet inkluderer lavttalende svarapparater i alle leilighetene. Dersom seksjonseiere ønsker å oppgradere svarapparatet i sin seksjon, kan dette bestilles opp. Ved oppgradering av svarapparatet vil seksjonseier bli viderefakturert differensen. Priser for oppgradering av svarapparatet er;

Tilbudet vedlegges ved utsendelse av innkalling, sammen med brosjyrene til følgende produkter;

Lavttalende svarapparat	Inkludert i totalprisen
Høytalende svarapparat	1.143kr per stk.
Aiphone Video, svarapp. 3,5t skjerm m/teleslynge, Zoom	3.450kr per stk.
Aiphone Video, svarapp. 7t skjerm m/teleslynge,Tilt	5.343kr per stk.
Aiphone Video svarapparat høyt. m/WIFI og App	7.775kr per stk.

Tilbudet vedlegges ved utsendelse av innkalling (vedlegg 2), sammen med informasjon om de ulike løsningene.

Finansiering:

Styret fremmer et forslag om å finansiere dette ved at seksjonseierne innbetaler sin andel av summen, i henhold til seksjonsbrøken.

Summen som skal kreves inn er 2.000.000kr. Summen er over hva tilbudene utgjør sammenlagt, og grunnen til at det kreves inn ytterligere penger er for å ha en buffer dersom det skulle dukke opp uforutsette kostnader. Resterende kroner etter prosjektene er gjennomført vil bli satt på konto for fremtidig vedlikehold.

Om det ikke er ønskelig å gjøre dette gjennom kapitalinnkrevning, blir alternativet å ta opp lån på summen som prosjektene koster å gjennomføre. Dette vil medføre en rentekostnad, som gjør det dyrere for sameiet å gjennomføre prosjektene. Renten er høyere enn hva privatpersoner får, da sameiet får bedriftslån.

Under årsmøtet 2025 kom det spørsmål om IN-lån. Styret fremmer ikke et forslag om IN-ordning fordi sameiet ikke har anledning til å få IN-lån i banken, dette er kun for borettslag hvor banken kan pantsette eiendommen til borettslaget. Dette fungerer ikke i et sameie, hvor hver seksjonseier eier sin egen seksjon.

Solibo tilbyr IN-ordning, som vil si at sameiet har et ordinært lån, men hvor Solibo fasiliteter lånet som et IN-lån. Der imot koster denne tjenesten penger, og styret mener dette ikke er nødvendig.

Solibo opplyser følgende priser inkl. MVA;

Etablering av IN-ordning	30.000kr
Årlig administrasjonskostnad	15.000kr
Etablering av individualisert administrasjonsavtale	6.000kr

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Under årsmøtet 2025 ble det spurt hvordan kapitalinnkreving og eventuelt belåning vil gi utslag for den enkelte seksjonseier. Sum per seksjon gjennom kapitalinnkreving ligger vedlagt i utsendelsen av innkallingen. Tall på hvordan belåning vil gjøre utslag på felleskostnadene vil være tilgjengelig under det ekstraordinære årsmøtet, og presentert etter forespørsel.

Til info inngår ikke vedlikehold av vinduer i dette vedtaket. Dette er enda i tidligfase, og styret vil fortsette å prosjektere dette fremover. Gjennomføringen vil skje på et senere tidspunkt, og sameie vil bli orientert i forkant.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å innbetale totalt 2.000.000kr etter seksjonsbrøk, til vedlikeholdsarbeidet knyttet til porttelefoni og taket på nr. 78. Penger som eventuelt er til overs, overføres til konto for fremtidig vedlikehold.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I ÅSTADLIA 1 SAMEIE

Møtedato: onsdag, 17. september 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Holmen Kirke

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Wilhelm Meyer foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Wilhelm Meyer foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Bente Bjørke foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

20 seksjonseiere

3 fullmakter

Totalt 23 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Innmeldte saker

6.1 Finansiering av vedlikeholdsprosjekter

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Notater fra ekstraordinært årsmøte:

Det kommer tilbakemeldinger om at det er tvil rundt tilbudet fra Takmesteren og styret må vurdere dette på nytt, eventuelt mot nye tilbud. Det foreslås at taket på nr. 76 skal benyttes som referanse.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å innbetale totalt 2.000.000kr etter seksjonsbrøk, til vedlikeholdsarbeidet knyttet til porttelefoni og taket på nr. 78. Penger som eventuelt er til overs, overføres til konto for fremtidig vedlikehold.

Benkeforslag:

Årsmøtet vedtar å finansiere prosjektene gjennom lånopptak på totalt 2.000.000kr, til vedlikeholdsarbeidet knyttet til porttelefoni og taket på nr. 78. Penger som eventuelt er til overs, overføres til konto for fremtidig vedlikehold.

Vedtak:

13 stemmer for innbetaling.

9 stemmer for finansiering gjennom lånopptak.

1 stemme blank.

Forslagsstillers forslag ble vedtatt.

Ekstraordinært årsmøte ble avsluttet 19:45 den 17.09.2025.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Wilhelm Meyer

Protokollvitne:

Bente Bjørke

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Terje Rindal
terje@solibo.no

Leveransekanal: E-post

ÅSTADLIA 1 SAMEIE 980121240 Norge

Signert med E-signere

19-09-2025 05:29:12 UTC

Undertegner

Dato

Wilhelm Meyer
wilhelmfmeyer@gmail.com
+4790730811

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.232.4.105

Signert med E-signere

18-09-2025 07:48:51 UTC

Undertegner

Dato

Bente Bjørke
bente-p@hotmail.com
+4748098864

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.211.113.137

Hovedfordelingsnøkkel			Engangskostnad ved kapitalinnkreving	
			Total sum som skal innbetales	2 000 000
Seksjon	Teller	Prosent		
1	101	2,34 %	46 716	
2	56	1,30 %	25 902	
3	110	2,54 %	50 879	
4	105	2,43 %	48 566	
5	64	1,48 %	29 602	
6	106	2,45 %	49 029	
7	105	2,43 %	48 566	
8	64	1,48 %	29 602	
9	106	2,45 %	49 029	
10	100	2,31 %	46 253	
11	64	1,48 %	29 602	
12	100	2,31 %	46 253	
13	101	2,34 %	46 716	
14	56	1,30 %	25 902	
15	110	2,54 %	50 879	
16	105	2,43 %	48 566	
17	64	1,48 %	29 602	
18	106	2,45 %	49 029	
19	105	2,43 %	48 566	
20	64	1,48 %	29 602	
21	106	2,45 %	49 029	
22	100	2,31 %	46 253	
23	64	1,48 %	29 602	
24	100	2,31 %	46 253	
25	101	2,34 %	46 716	
26	56	1,30 %	25 902	

27	110	2,54 %	50 879
28	105	2,43 %	48 566
29	64	1,48 %	29 602
30	106	2,45 %	49 029
31	105	2,43 %	48 566
32	64	1,48 %	29 602
33	106	2,45 %	49 029
34	100	2,31 %	46 253
35	64	1,48 %	29 602
36	100	2,31 %	46 253
37	101	2,34 %	46 716
38	56	1,30 %	25 902
39	110	2,54 %	50 879
40	105	2,43 %	48 566
41	64	1,48 %	29 602
42	106	2,45 %	49 029
43	105	2,43 %	48 566
44	64	1,48 %	29 602
45	106	2,45 %	49 029
46	100	2,31 %	46 253
47	64	1,48 %	29 602
48	100	2,31 %	46 253
Totalt	4 324	100 %	2 000 000



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Åstadlia 1 Sameie

03. juni 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Åstadlia 1 Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	03.06.2025
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Holmen kirke

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

6.1 Finansiering av vedlikeholdsprosjektene knyttet til utbedring av tak, porttelefoni/nøkkelsystem og vedlikehold av skråning bak sameiet.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder:	Wilhelm Meyer	På valg: 2025
Styremedlem:	Ellen Moe	På valg: 2026
Styremedlem:	Finn Edvind Brøndal	På valg: 2025
Varamedlem:	Vidar Tollefsen	På valg: 2025
Varamedlem:	Dagfinn Fredrik Bakk	På valg: 2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/aastadlia>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: IF SKADEFORSIKRING NUF

Polisenummer: SP846474.10.2

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

I 2024-2025 har styret bestått av 4 styremedlemmer (inkl. styreleder) og 2 varamedlemmer, hvor det har blitt gjennomført 9 styremøter. Arbeidet som har blitt gjennomført har i hovedsak vært tilknyttet generell drift, hvorav styret ønsker å fremheve følgende punkter;

Skadedyr

Etter observasjon av skadedyr har det blitt etablert avtale med Pelias for å forebygge skadedyr på eiendommen.

Dugnad

Det er blitt gjennomført dugnader med tilhørende oppgaver. Blant oppgavene har det vært fokus på å redusere tilveksten av cornellhekken som befinner seg i ytterkant av sameiets tomt, som er en uønsket art ifølge Asker Kommune.

Heiser

Det har vært tilfeller hvor heisene har stanset. Dette har blitt utbedret så raskt som mulig, med tilhørende service. Det er også blitt gjort service på heisene i henhold til servicerapporter. På sikt vil det være behov for større vedlikehold av heisene, da disse begynner å bli gamle.

Prosjektering av vedlikehold

Styret har jobbet med å prosjektere kommende vedlikehold, i hovedsak omfatter dette utbedring av taket på nr. 78, vedlikehold av sikringen i fjellskrenten bak sameiet, og utskiftning av porttelefonene. Gjennomføringen av disse prosjektene løftes på årsmøtet 2025.

Vannlekkasje

Det har vært vannlekkasje i et av byggene, som tilsynelatende har gått veldig bra. Dette er tatt gjennom If, sameiets forsikringsselskap. Saken er løst, og eventuelle skader er utbedret.



Refinansiering

Styret har fått refinansiert lånet til en lavere rente, og dermed flyttet lånet over til Handelsbanken

Parkering i sameiet

Styret opplever at det er løpende utfordringer med parkeringssituasjonen på sameiets tomt. Først og fremst omhandler det at beboere tar seg til rette utover parkeringsplassene som tilhører seksjonen man bor i. Dersom man har behov for flere, eller annen parkeringsplass enn den som følger seksjonen, skal man kontakte styret for å finne en løsning. Det forekommer også tilfeller hvor parkeringsplasser benyttes til oppbevaring av eiendeler, søppel og annet materiell. Oppbevaring av gjenstander skal gjøres i bod eller i egen seksjon. Parkeringsplassen er ment som biloppstillingsplass, og skal kun benyttes til dette. Oppbevaring av annet enn seksjonens kjøretøy skal avklares med styret, og følge sameiets parkeringsreglementer.

Styrets arkiver viser at parkeringssituasjonen har vært en sak helt tilbake til 1994, og har jevnlig vært oppe som tema siden. Med dette, og dagens situasjon som grunnlag, vil styret vurdere fortløpende om det skal innhentes ekstern leverandør til å følge opp parkeringsbestemmelsene i sameiet.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Åstadlia 1 Sameie

Orgnr: 980 121 240

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	288 296	537 284
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	82 458	-114 917
Avdrag lån	138 509	134 072
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-56 051	-248 989
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	232 245	288 296
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	596 273	667 355
Kortsiktig gjeld	364 028	379 060
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	232 245	288 296

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Åstadlia 1 Sameie

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	3 052 896	2 717 280	3 046 932	3 193 920
Annen driftsrelatert inntekt		29 505	44 067	40 600	29 640
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 082 401	2 761 347	3 087 532	3 223 560
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	14 100	19 786	24 700	14 100
Styrehonorar	4	99 999	137 500	175 000	100 000
Forsikring		349 843	301 044	331 100	384 840
Forretningsførsel		71 689	81 602	73 900	74 160
Revisjon		9 975	2 297	7 725	7 900
Kommunale avgifter		544 730	595 997	659 700	684 960
Energi/fyring		137 969	73 851	63 800	141 600
Kabel-TV/internett		259 137	247 054	262 500	268 200
Vedlikehold	5	325 232	301 991	250 000	357 840
Vaktmestertjenester	6	270 776	257 241	215 000	243 960
Renhold	7	76 670	73 092	77 000	78 720
Andre driftskostnader	8	41 168	75 015	22 228	45 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 201 289	2 166 470	2 162 653	2 401 880
DRIFTSRESULTAT		881 113	594 877	924 879	821 680
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		15 007	5 730	6 000	12 000
Finanskostnader		813 661	715 524	798 960	840 000
RESULTAT FINANSPOSTER		798 654	709 794	792 960	828 000
Resultat		82 458	-114 917	131 919	-6 320
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	82 458	-114 917		
SUM DISPONERING		82 458	-114 917		

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Åstadlia 1 Sameie

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-48 801	-72 212
Forskuddsbetalte kostnader	10	318 714	351 860
Bankinnskudd		326 359	387 707
SUM OMLØPSMIDLER		596 273	667 355
SUM EIENDELER		596 273	667 355
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	9	-11 128 955	-11 211 413
SUM EGENKAPITAL		-11 128 955	-11 211 413
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	11 361 200	11 499 709
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 361 200	11 499 709
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		354 271	298 652
Skyldig offentlige avgifter	12	5 324	5 324
Påløpt rente		4 433	70 469
Annen påløpt kostnad		0	4 296
Mellomregning utlegg		0	319
SUM KORTSIKTIG GJELD		364 028	379 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		596 273	667 355

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Åstadlia 1 Sameie

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Åstadlia 1 Sameie

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER**2024**

Innkrevde felleskostnader	3 037 296
Parkering	15 600
Sum innkrevde felleskostnader	3 052 896

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 14 100.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 99 999.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold elektro	26 014
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	70 405
Drift/vedlikehold heis	186 828
Vedlikehold brannsikring	32 962
Dører og porter	9 023
Sum vedlikehold	325 232

NOTE 6 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	219 731
Vaktmestertjenester tillegg	51 045
Sum vaktmestertjenester	270 776

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	27 235
Renhold	49 435
Sum renhold	76 670

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	4 688
Verktøy og redskap	499
Kostnader dugnad	1 590
Annen fremmed tjeneste	499
Kontingenter	2 842
Servicekostnad	18 774
Øredifferanser	-3
Bank- og andre transaksjonskostnader	10 779
Sum andre driftskostnader	41 168

NOTE 9 - UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap 1.1	-11 211 413
Overført til/fra egenkapital	82 458
Udekket tap 31.12	-11 128 955

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Åstadlia 1 Sameie

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	200 985
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	66 469
Andre forskuddsbetalte kostnader	51 260
Sum forskuddsbetalte kostnader	318 714

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	OBOS
Lånenummer	9820.80.46861
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2022
Løpetid	30 år
Innfrielseår	2052
Rentesats (nominell)	7,14 %
Opprinnelig lånebeløp	11 675 637
Lånesaldo 01.01	11 499 709
Avdrag i periode	138 509
Lånesaldo 31.12	11 361 200

NOTE 12 - SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	3 562
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 762
Sum skyldige offentlige avgifter	5 324

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås å honorere de interne i styret med kr. 30 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 2-3 styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

Følgende kandidater er på valg i 2025:

Styreleder:	Wilhelm Meyer	På valg: 2025
Styremedlem:	Finn Edvind Brøndal	På valg: 2025
Varamedlem:	Vidar Tollefsen	På valg: 2025
Varamedlem:	Dagfinn Fredrik Bakk	På valg: 2025

Valgkomiteen v/ Britt Tonby og Bente Bjørke innstiller følgende personer:

5.1 valg av styreleder

Sittende styreleder, Wilhelm Meyer, stiller til gjenvalg. Kandidaten stiller til valg for 2 år i henhold til vedtektene, til et årlig honorar på 80.000kr. Honoraret har en prisjustering i fra gjeldende avtale som er på 75.000kr. Honoraret avtales forskuddsvis. Øvrige betingelser avtales direkte med styret.

Valgkomiteen har innstilt kandidaten til vervet for 1 år.

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Styret har 2 åpne verv som styremedlem for 2 år.

- Finn Edvin Brøndal stiller til valg som styremedlem for 1 år.
- Linda-Louise Hannestad stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Begge kandidatene er innstilt av valgkomiteen i de angitte periodene.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Styret har 2 åpne verv som varamedlem for 1 år.

- Dagfinn Fredrik Bakk stiller til valg som varamedlem for 1 år.
- Lise Våland Sund stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Begge kandidatene er innstilt av valgkomiteen i de angitte periodene.

5.4 Valg valgkomite

- Britt Tonby stiller til valg som valgkomitemedlem for 1 år.
- Bente Bjørke stiller til valg som valgkomitemedlem for 1 år.

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Finansiering av vedlikeholdsprosjekter i sameiet

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

I tiden fremover har styret prosjektert at det er 3 saker som ønskes å gjennomføre. Dette er utbedring av taket på nr. 78 (siste bygg av takene som skal utbedres), oppgradering av porttelefoni, og vedlikeholdsarbeid tilknyttet sikringen av skråningen bak sameiet. I tillegg jobber styret med å kartlegge arbeidet rundt drenering tilknyttet bodene under fellesareal, større vedlikeholdstiltak på heisene og annet fremtidig vedlikeholdsarbeid. Igjennom pristilbud og budsjettprosess har styret kommet frem til at det er behov for 3.000.000kr for å gjennomføre de planlagte prosjektene. Styret fremmer et forslag om at prosjektene finansieres gjennom en kapitalinnhenting etter seksjonsbrøk. Det vil si at hver seksjon innbetaler en andel basert på eierbrøken i sameiet. Bakgrunnen for at styret ønsker å finansiere prosjektene med en kapitalinnhenting er at det er svært dyrt å ta opp felleslån for sameiet da sameiet får bedriftslån. Et sameie får kun bedriftslån, disse lånene har en betydelig høyere rente enn hva private boliglån har.

**Ytterligere informasjon om prosjektene som planlegges først;**Utbedring av taket på nr. 78:

Utbedringen av taket på nr. 78 er siste del av vedlikeholdsprosjektet som er blitt gjennomført på de andre byggene. Styret har innhentet pris på dette arbeidet, og er estimert til 1.350.000kr eks MVA.

Oppgradering av porttelefon:

I lys av utfordringer med porttelefonien på de ulike byggene, har styret prosjektert oppgradering av dette. Styret har innhentet pris på dette arbeidet, og er estimert til 500.000kr eks MVA.

Vedlikeholdsarbeid tilknyttet sikring av skråning:

Det har samlet seg en del rester fra steinmassene som løsner under sikringsnettet inn mot skråningen bak sameiet. Styret planlegger å få dette ryddet opp i, samt at det tas en gjennomgang av sikkerhetsnettet slik at eventuelle utbedringer blir gjort for å ivareta sikkerheten. Pris på denne jobben er estimert til 125.000kr.

Estimert kostnad for de tre nevnte prosjektene er ca. 2.500.000kr inkl. MVA.

I summen som foreslås er det hensyntatt en buffer for eventuelle uforutsette kostnader i forbindelse med prosjektene. Summen som bes om er også over hva den samlede summen for de overnevnte prosjektene, dette settes av på egen konto og er øremerket vedlikeholdsarbeid.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at det gjennomføres en kapitalinnkreving på 3.000.000kr fra seksjonseierne i henhold til seksjonsbrøk. Eventuelt gjenværende restbeløp etter at prosjektene er gjennomført settes av til fremtidig vedlikehold. Styret velger hvilke leverandører som brukes i prosjektene.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE 2025, ÅSTADLIA 1 SAMEIE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I ÅSTADLIA 1 SAMEIE 2025

Møtedato: 03. juni 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Holmen kirke

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Mikkel Vier Simensen foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Jan Hauglie foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

21 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 23 stemmer

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås å honorere de interne i styret med kr. 30 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

Vedtak: Godkjent med klart flertall.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Wilhelm Meyer stiller til gjenvalg for 2 år mot et årlig honorar på 80.000kr. Honoraret utbetales forskuddsvis. Øvrige betingelser avtales direkte med styret.

Karna Cecilie Svanemyr fremmet sitt kandidatur til vervet som styreleder for en periode på 1 år under årsmøtet.

Avstemningsresultat:

- Wilhelm Meyer (21 stemmer for)
- Karna Cecilie Svanemyr (1 stemme for)

Vedtak: Wilhelm Meyer ble valgt som styreleder for 2 år mot et årlig honorar på 80.000kr.

5.2. Valg av 2 styremedlemmer

Finn Edvin Brøndal stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Linda-Louise Hannestad stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Karna Cecilie Svanemyr fremmet sitt kandidatur til vervet som styremedlem for en periode på 1 år under årsmøtet.

Avstemningsresultat:

- Finn Edvin Brøndal (22 stemmer for)
- Linda-Louise Hannestad (23 stemmer for)
- Karna Cecilie Svanemyr (1 stemme for)

Vedtak:

Finn Edvin Brøndal ble valgt som styremedlem for 1 år.

Linda-Louise Hannestad ble valgt som styremedlem for 2 år.

5.3. Valg av 2 varamedlemmer

Dagfinn Fredrik Bakk ble valgt som varamedlem for 1 år ved akklamasjon.

Lise Våland Sund ble valgt som varamedlem for 1 år ved akklamasjon.

5.4. Valg av valgkomité

Britt Tonby ble valgt til valgkomitemedlem for 1 år ved akklamasjon.

Bente Bjørke ble valgt til valgkomitemedlem for 1 år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Wilhelm Meyer	På valg: 2027
Styremedlem:	Ellen Moe	På valg: 2026
Styremedlem:	Finn Edvin Brøndal	På valg: 2026
Styremedlem:	Linda-Louise Hannestad	På valg: 2027
Varamedlem:	Dagfinn Fredrik Bakk	På valg: 2026
Varamedlem:	Lise Våland Sund	På valg: 2026

6. Innmeldte saker

6.1 Finansiering av vedlikeholdsprosjekter i sameiet

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at det gjennomføres en kapitalinnkreving på 3.000.000kr fra seksjonseierne i henhold til seksjonsbrøk. Eventuelt gjenværende restbeløp etter at prosjektene er gjennomført settes av til fremtidig vedlikehold. Styret velger hvilke leverandører som brukes i prosjektene.

Benkeforslag:

Saken utsettes. Årsmøte ber styret om å utarbeide en mer detaljert oversikt for å tydeliggjøre konsekvensene av de aktuelle finansieringsmodellene. Herunder en oversikt over hvordan kapitalinnkreving/lån vil påvirke seksjonseierne.

Videre bes det om noe mer dokumentasjon av de tre tiltakene, slik at det fremgår klart hva som inngår og hvorfor tiltakene vurderes som nødvendige.

Formålet er å legge til rette for en informert beslutning i et kommende ekstraordinært årsmøte eller neste ordinære årsmøte.

Avstemningsresultat:

Det ble foreslått og først stemme over opprinnelig forslag til vedtak. Hvis forslaget falt gikk årsmøte videre til avstemning av benkeforslaget, ingen innvendinger mot det.

Opprinnelig forslag til vedtak mottok 7 stemmer for og 14 stemmer mot. Forslaget falt.

Benkeforslag mottok et klart flertall.

Vedtak:

Benkeforslag godkjent med klart flertall.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Mikkel Vier Simensen

Protokollvitne:

Jan Hauglie

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

04-06-2025 13:43:56 UTC

Undertegner

Dato

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

JAN HAUGLIE Norge

Signert med E-signere

04-06-2025 14:18:40 UTC

Undertegner

Dato

Jan Hauglie
jan.hauglie@mastercard.com
+4797062644

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 57.86.144.242

SAMEIEVEDTEKTER

for

ÅSTADLIA 1 SAMEIE

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte 26. april 1999. Senere revidert 20. mars 2002, 18. mars 2004, 9. mars 2005, 20. mars 2007, 28. mars 2012, 21. april 2015, 20. april 2016, 20.04.2017, 26.04.2018 og 11.04.2019

§ 1 Innledning

Sameiets navn er Åstadlia 1 Sameie, og består av seksjoner av eiendommen gnr. 35, bnr. 27 i Asker iht oppdelingsbegjæringen tinglyst 18.10.94. Eiendommen er oppdelt i 48 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra 18.10.94, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å

- forestå den daglige forvaltning,
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- ivareta andre saker av felles interesse

§ 3 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett benevnes seksjon og består av

- boenhet med tilhørende balkong/ terrasse/ uteareal
- biloppstillingsplass i garasje
- bod i kjeller mellom blokkene eller i garasje.

§ 4 Disposisjon over seksjon og felleseiendom

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til utleie, salg og pantsettelse.

Unntak fra den rettslige råderett fremkommer dog av disse vedtekter.

Den enkelte seksjonseier, beboer eller leietaker av seksjonen har dessuten felles bruksrett sammen med de øvrige beboerne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, og til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v. Det forutsettes at fellesutstyr så som verktøy og hageredskaper brukes til det de er tiltenkt og at motoriserte redskaper kun brukes av kyndige personer.

Rett til parkering på de overbygde og de åpne plassene mellom blokkene er regulert av følgende bestemmelser:

De overbygde parkeringsplassene leies ut eksklusivt til forflytningshemmede beboere. De åpne parkeringsplassene er primært for korttids gjesteparkering. Hver seksjon får tildelt et parkeringsbevis som skal brukes ved slik parkering.

Parkeringsplass mellom blokkene kan også leies av beboere for lengre periode når plassen tillater det og plassen merkes med Utleid plass. Parkeringsbevis utstedes av sameiet.

Månedlige leiepriser settes til kr. 400 for overbygde parkeringsplasser og kr. 267 for åpne parkeringsplasser. Endringer i prisene fastsettes av styret. Det er 1 måneds gjensidig oppsigelse på all garasjeleie styret har ansvaret for.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret etablere ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til parkeringsplassen seksjonen disponerer. Ladepunktet med kabeltrekk og måler må oppfylle sameiets kravspesifikasjoner for slike installasjoner. Kostnader til etablering av ladepunkt (inkludert kabeltrekk og måler), vedlikehold og strømkostnader dekkes av den enkelte seksjonseier.

Sameiet har ansvaret for å etablere et system for strømstyring og lastfordeling mellom ladepunktene og vedlikeholde dette systemet, samt følge opp eventuelle fremtidige behov for å øke strømkapasiteten i sameiets nett.

§ 5 Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Seksjonseier er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 6 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Vedlikeholdet omfatter også innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal. På terrassene har seksjonseieren plikt til å avverge skader og å foreta mindre enkelt arbeid, slik som å sørge for at sluket holdes åpent, rimelig renhold og lignende. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt på egen investeringer på terrassene, så som gulvfliser og lignende (jfr. For øvrig §8).

Seksjonseier har vedlikeholdsplikt på elektrisk og vinddrevet røyksuger for ildsted montert på pipetopp. Nyinstallasjoner og utskiftninger må godkjennes av styret.

Seksjonseier har vedlikeholdsplikt på avtrekksvifter installert på kjøkken.

Seksjonseier har vedlikeholdsplikt på regulator og kabler i leiligheten tilknyttet avtrekksvifte for badetrom. Feil på avtrekket meldes styret for videre henvisning.

§ 7 Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen – fellesareal, grøntarealer, beplantninger, veier,

leke- plasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppgang, ytre inngangsdører og rom til benyttelse for samtlige seksjonseiere og terrasser. (jfr. unntak i § 6).

c) Sameiet har vedlikeholdsplikt på ventilasjonskanal fra kjøkken til tak og ventilasjonskanal fra baderom til tak, samt tilhørende avtrekksvifte på taket.

§ 8 Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygningen eller boligen, flislegge terrasse eller sette opp radio- TV- antenne/parabol, markiser m.m.

§ 9 Fellesutgifter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Til dekning av felleskostnadene betaler hver seksjonseier et månedlig kostnadsbidrag.

Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i seksjonseierbrøken.

Unnlatelser av å betale de utlignende andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir rett til å pålegge vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen

§ 10 Overdragelse og utleie

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i dokumenter nevnt i § 1 og disse vedtekter.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlig godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Total restanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas. Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av sin seksjon herunder garasje plass, før leietager skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Seksjonseier kan inngå avtale om utleie av egen garasjeplass kun til andre beboere i sameiet. Styret skal holdes underrettet om slike leieforhold.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst **seks** måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf. Eierseksjonslovens § 26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonslovens § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere når vedkommende seksjonseier senest gis pålegg om salg i henhold til eierseksjonsloven § 26.

§ 12 Pantesikkerhet overfor sameiet.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med 2G, jfr. Esl. § 31, i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum.

Forretningsfører har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§13 Årsmøte er sameiets øverste organ

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, og som er levert innen varslet, siste frist, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av de seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomité på 2 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av sameiemøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid beholdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere seksjoner, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver seksjon blant seksjonens leietakere.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering
7. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene
8. Vedtektsendringer

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
3. Endring i fordeling av felleskostnader
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
5. Om beregning av flertallet i seksjonseier

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 38 sjette ledd, 43 første ledd og 47 syvende ledd kreves enstemmighet blant alle seksjonseierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§29 og 30.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 15 Fullmektig

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig, som må fremlegges skriftlig og datert fullmakt til det angjeldende årsmøte. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment.

§ 16 Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget nærståendes ansvar.

§ 17 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 2-3 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær.

Hvis et styremedlem trekker seg/fracfaller i løpet av tjenestetiden, kan styret velge å fortsette ut tjenestetiden, men styret kan ikke reduseres til mindre enn styreleder og 2 styremedlemmer. I så fall må ekstraordinært årsmøte velge nytt medlem. Styret kaller inn varamedlem ved behov.

Tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære årsmøte i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og vedtak. Protokollen undertegnes av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styreleder, eventuelt i denne fravær, av valgt møteleder.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets

leder og ett styremedlem, jf. Eierseksjonsloven § 43.

Styremedlemmene må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsfører.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av statsautorisert revisor, valgt av årsmøte.

§ 18 Tvistebehandling

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler.

Seksjonseierne vedtar eiendommens vernetting som rette vernetting.

HUSORDENSREGLER

for

ÅSTADLIA 1 SAMEIE

Nedenstående husordensregler, er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Hensikten er å skape gode og trivelige boforhold i sameiet. I ethvert boligfellesskap og spesielt i et som er så pass tett som vårt, er det viktig at alle opptrer hensynsfullt og forståelsesfullt overfor hverandre. Husordensreglene vil, dersom de blir fulgt, bidra til å skape hygge og trivsel blant beboerne.

Videre har reglene til hensikt å verne om eiendommene, anlegget og felles utstyr.

YTRE ORDEN

1. Privat kjøring på kjørbare gangveier frem til inngangspartiene er bare tillatt for nødvendig transport av personer og varer når dette ikke kan gjøres direkte fra/ til garasjen. Det er den enkelte beboers ansvar at tjenestebiler (til håndverkere, hjemmehjelpere etc.) ikke henses på eller ved siden av gangveien. Beboerne skal bruke garasjeplassen tilhørende egen seksjon kun til bil. Det henvises for øvrig til § 5 i vedtektene. Uregistrerte biler, campingvogner, varetilhengere tillates ikke henses parkert på gjesteparkeringsplass. Bruk av parkeringsplasser merket for forflytningshemmede er reservert og utleie iht. vedtektene.
2. Bommen settes i åpen stilling hele året. Styret vurderer situasjonen løpende, og iverksetter tiltak, dersom husordensreglenes pkt. 1 ikke overholdes.
3. Barnevogner, sportsutstyr o.l. skal ikke oppbevares i rømningsveier. Sykler oppbevares i felles sykkelbod. Sykkelstativ på fellesområder kan benyttes i sykkel sesongen så langt plassen tillater. Gangvei og hageanlegg, trappeoppgang og inngangsrom (til heis og leiligheter) må ikke benyttes til gjenstander som tilhører den enkelte beboer. Unntak er pyntegjenstander det er enighet om i hver enkelt etasje. Unntaket gjelder frem til første oppussing.
4. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens kildesorteringsregler og legges i riktige beholdere i søppelboden. Matavfall samles i bioposer som knyttes igjen og legges i beholder for riktig avfall. Bioposer kan hentes på dagligvarebutikker.

Pappemballasje skal være brettet, eventuelt klippet opp, for å ta minst mulig plass.

Glass- og metallemballasje skal i egen korrekt beholder.

Farlig- og elektrisk avfall må beboere selv besørge å frakte til relevant returpunkt ved dagligvareforretning, el-butikk, bensinstasjon eller Yggeset avfallspark. Se for øvrig brosjyre fra kommunen med de til enhver tid gjeldene bestemmelser.

Avfall skal kun kastet i riktig beholder på angitt plass. Dersom det er fullt, er det ikke tillatt å sette igjen avfallet utenfor angitt beholder. Dette er for å unngå skadedyr og ekstra kostnader i Sameiet.

5. Terrassene og balkongene må brukes på en slik måte at bruken ikke generer naboer. Banking, børsting, risting av tepper, sengeklær, møbler o.l. må ikke foregå på terrassene eller balkongene (og heller ikke fra vinduer). Tørking og lufting av tøy på terrasser og balkonger må skje så diskret som mulig. Tørkestativ skal brukes og dette skal ikke være høyere enn rekkverket.

Dersom det anskaffes blomsterkasser, skal disse henges på innsiden av rekkverket.

Planter som innføres i sameiet skal ikke ha en høyde på over 2 meter inkl. krukke og ikke ha en vekst som gjør at planten når opp til overliggende terrasse.

6. Terrasser og balkonger skal ryddes for snø og is, idet bygningsmessige skader ellers lett kan oppstå. Avløpsrennen på terrassen må holdes åpen, slik at vannet får avløp.

Eventuelle gressmatter som anskaffes til terrassen må være av en slik kvalitet og utførelse at vannet lett renner gjennom matten og dessuten slik at matten og terrassen raskt tørker ut etter regnvær.

Gressmatten må fjernes før vinteren setter inn.

7. Montering av markiser, flaggstenger o.l. kan bare foretas etter at det er innhentet skriftlig samtykke fra styret. Det samme gjelder maling av utvendige vegger, vinduer, boder og rekkverk.

8. Dyrehold er tillatt så lenge dette etter styrets vurdering ikke er til sjenanse for andre beboere.

Hunder skal holdes i bånd. Ekskrementer skal fjernes.

9. Kast ikke mat fra vinduer, terrasser eller balkonger til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

10. Felles inngangsdører og garasjedører skal til enhver tid være låst.

11. Beboerne oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen holdes ryddig og rent. Styret kan vedta at det skal utføres dugnad inntil 2 ganger pr. år.

INDRE ORDEN

12. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en sameier finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, plikter vedkommende å påse at det etter kort tid blir lukket. Dører til sikringsskap skal holdes låst. Lufting må ikke foregå gjennom entredører. Matos og sigarettøy kan trekkes inn i leilighetene via ventilasjonssystemet – vennligst vis hensyn.
13. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Piano, TV etc. bør stå på mykt underlag av gummi, filt e.l. Man må ta tilbørlig hensyn til voksnes og barns behov for hvile og søvn. Mellom kl. 23 og kl. 07 skal det være nattemo i leiligheten og nattlig bruk av oppvaskmaskiner, vaskemaskiner og tørketromler må ikke foregå. I dette tidsrom må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, musikkapparat, musikkinstrumenter, likeledes må enhver støy, høyrøstet sang og tale unngås. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet som medfører støy i leiligheten utover kl. 23, skal sameierne i de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.
14. Spikring, boring o.l. i vegger, dører og vinduer må skje med varsomhet. Slikt arbeid må ikke foretas etter kl. 21, eller på søndager og helligdager.
15. Oppslagstavlene skal bare brukes til meddelelser fra styret til beboerne og/eller til meddelelser beboerne imellom.
16. Som husordensregler gjelder også eventuelle særskilte instruksjoner for bruk av teknisk utstyr, så som heiser, oppvaskmaskiner etc.

ANSVAR

17. Den enkelte sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av disse husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Han eller hun er også ansvarlig for at reglene overholdes av husstandsmedlemmer, fremleietaker(e), eller andre personer som har fått adgang til leiligheten.

18. Eventuelle klager over brudd på disse husordensregler eller annen sjenerende opptreden, skal rettes skriftlig til forretningsføreren. Gjentatte brudd på husordensreglene kan bli ansett som vesentlig mislighold av leiligheten.

PARKERINGSBESTEMMELSER

All parkering skal skje på oppmerkede biloppstillingsplasser, på en slik måte at man ikke er til hinder for annen trafikk eller parkerende.

Da det er trangt i garasjeanlegget, må bilens størrelse tilpasses den plassen man disponerer. Alle må bidra med gangplass mellom bilene. Kun personbiler skal parkeres i garasjeanlegget.

Beboere kan bare i særlig tilfeller parkere på gjesteplassene etter avtale med styret. Parkeringstillatelse skal da ligge synlig i bilen.

Gjester skal ha en lapp hvor det fremgår hvem man besøker og telefonnummer. Telefonnummer er spesielt viktig vinterstid da biler som står i parkert ute må flyttes når det skal brøytes.

Leie av parkering

Beboere som ikke benytter egen plass, kan fritt leie ut denne til andre beboere i sameiet. Det er ikke tillatt å leie ut plassen til eksterne.

En andel av plassene på gjesteparkeringen kan leies i inntil 12 måneder.

Det er kun beboers personbil(er) som har tillatelse til å benytte den leide parkeringsplassen, skiltnummer på kjøretøy(ene) skal oppgis ved inngåelse av leieavtale.

Det er ikke tillatt med oppbevaring av kjøretøy av annen form og type som varebiler, tilhenger, bobiler e.l. på parkeringsplassen.

Det er kun lov å lade elektriske kjøretøy på plasser hvor det er tilrettelagt med elbillader. Det er ikke lov å lade direkte i vanlig stikkontakt eller andre måter som potensielt skaper en risiko for brann.

HC-plassene under tak er forbeholdt beboere med medisinske behov. HC-plass under tak kan leies ut i perioder hvor det ikke er slike behov. Leieavtale for HC-plass vil termineres umiddelbart dersom en beboer med medisinsk behov gjør krav på den.

Plassene rett utenfor garasjeanlegget er forbeholdt hjemmetjenesten fra Asker kommune.

Ved inngåelse av leieavtale vil kostnaden faktureres sammen med husleien.

Parkeringstillatelse med gyldig dato skal ligge synlig i bilen, ved langtidsleie vil plassen bli skiltet.

Avtalen er gjensidig oppsigelig med 1 måneds forvarsel, om det oppstår avvik fra de overnevnte betingelser, eller ved mislighold av betalingsforpliktelser kan avtalen termineres med øyeblikkelig virkning.

Leiepriser:

- Gjesteparkering med lapp om hvem man er på besøk hos og telefonnummer liggende synlig i bilen 1-3 dager: kostnadsfritt
- Leie av plass inntil 3 uker 150 kr /uke
- Leie av plass inntil 6 måneder (maks 12 måneder): 400 kr/måned
- HC-plass undertak – ved medisinsk behov kan HC-plass tildeles kostnadsfritt til beboer hvis dennes stiller egen plass til disposisjon for gjesteparkering/utleie gjennom styret. Eller leie HC-plass i tillegg til egen plass etter avtale med styret: 800 kr/måned

Prisen vedtas hvert år av årsmøtet og justeres på nivå med konsumprisindeksen

Historikk

Endret 13.05.2024

Revidert 28. mars 2012.

endret 08. april 2014

endret 21. april 2015

endret 20. april 2017.

endret 26. april 2018

endret 11.april 2019



VEIDEKKE A/S
Postboks 506 Skøyen

0214 OSLO

KOPI

SEL
GBr

Deres ref.:
sel45am1

Vår ref.:
SWOLL
S93/02781

Arkivnr.:
L45 -BY35/27
L043182/01

Dato:
11.12.01

**GNR. 35, BNR. 27 - FERDIGATTEST FOR 3 BOLIGBLOKKER
ÅSTADLIA 1 BYGGHERRE: VEIDEKKE A/S**

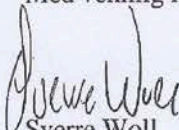
I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for 3 boligblokker, approbert 25.02.94.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt siste gang den 18.01.01. I henhold til brev mottatt 09.11.01 er de forhold som er påpekt ved befaringen nå rettet opp. Det er etter dette ikke funnet noe som strider mot vilkårene i approbasjonen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningene eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter.

Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen


Sverre Woll
Overingeniør

Kopi til:
Sameiet Åstadlia 1 v/Harald Skjoldborg, Inga F. Gjerdrumsvei 72, 1396 BILLINGSTAD



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 27.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	37
Adresse	Inga F. Gjerdrums vei 78, 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

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ 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_oppdateret_06_05_2025.pdf		
Delarealer	Delareal	582 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H560_2	
Delareal	Delareal	16 459 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
Delareal	Delareal	2 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	

Delareal	2 307 m ²
KPHensynsonenavn	H370_1
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	687 m ²
KPHensynsonenavn	H370_2
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	16 456 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal	16 459 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022064L						
Navn	Åstad gård, del 1						
Plantype	Eldre reguleringsplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	13.09.1989						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/219/64L_bestemmelser.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>14 089 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Frittliggende småhusbebyggelse</td></tr> </table>	Delareal	14 089 m ²	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse		
Delareal	14 089 m ²						
Formål	Frittliggende småhusbebyggelse						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>26 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Kommunalteknisk virksomhet</td></tr> </table>	Delareal	26 m ²	Formål	Kommunalteknisk virksomhet		
Delareal	26 m ²						
Formål	Kommunalteknisk virksomhet						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>1 120 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Høyspenningsanlegg</td></tr> </table>	Delareal	1 120 m ²	Formål	Høyspenningsanlegg		
Delareal	1 120 m ²						
Formål	Høyspenningsanlegg						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>150 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Felles gangareal</td></tr> </table>	Delareal	150 m ²	Formål	Felles gangareal		
Delareal	150 m ²						
Formål	Felles gangareal						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>451 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Gangvei</td></tr> </table>	Delareal	451 m ²	Formål	Gangvei		
Delareal	451 m ²						
Formål	Gangvei						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>1 711 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Felles avkjørsel</td></tr> <tr> <td>Felt navn</td><td>KL</td></tr> </table>	Delareal	1 711 m ²	Formål	Felles avkjørsel	Felt navn	KL
Delareal	1 711 m ²						
Formål	Felles avkjørsel						
Felt navn	KL						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>4 945 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Bevaring av landskap og vegetasjon</td></tr> </table>	Delareal	4 945 m ²	Formål	Bevaring av landskap og vegetasjon		
Delareal	4 945 m ²						
Formål	Bevaring av landskap og vegetasjon						
Id	022064P						
Navn	Åstad II						
Plantype	Eldre reguleringsplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	26.04.2000						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/269/64P_bestemmelser.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>5 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Høyspenningsanlegg</td></tr> </table>	Delareal	5 m ²	Formål	Høyspenningsanlegg		
Delareal	5 m ²						
Formål	Høyspenningsanlegg						

Delareal 31 m²
Formål Turvei
Feltnavn FR2



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 27.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	37
Adresse	Inga F. Gjerdrums vei 78, 1396 BILLINGSTAD								

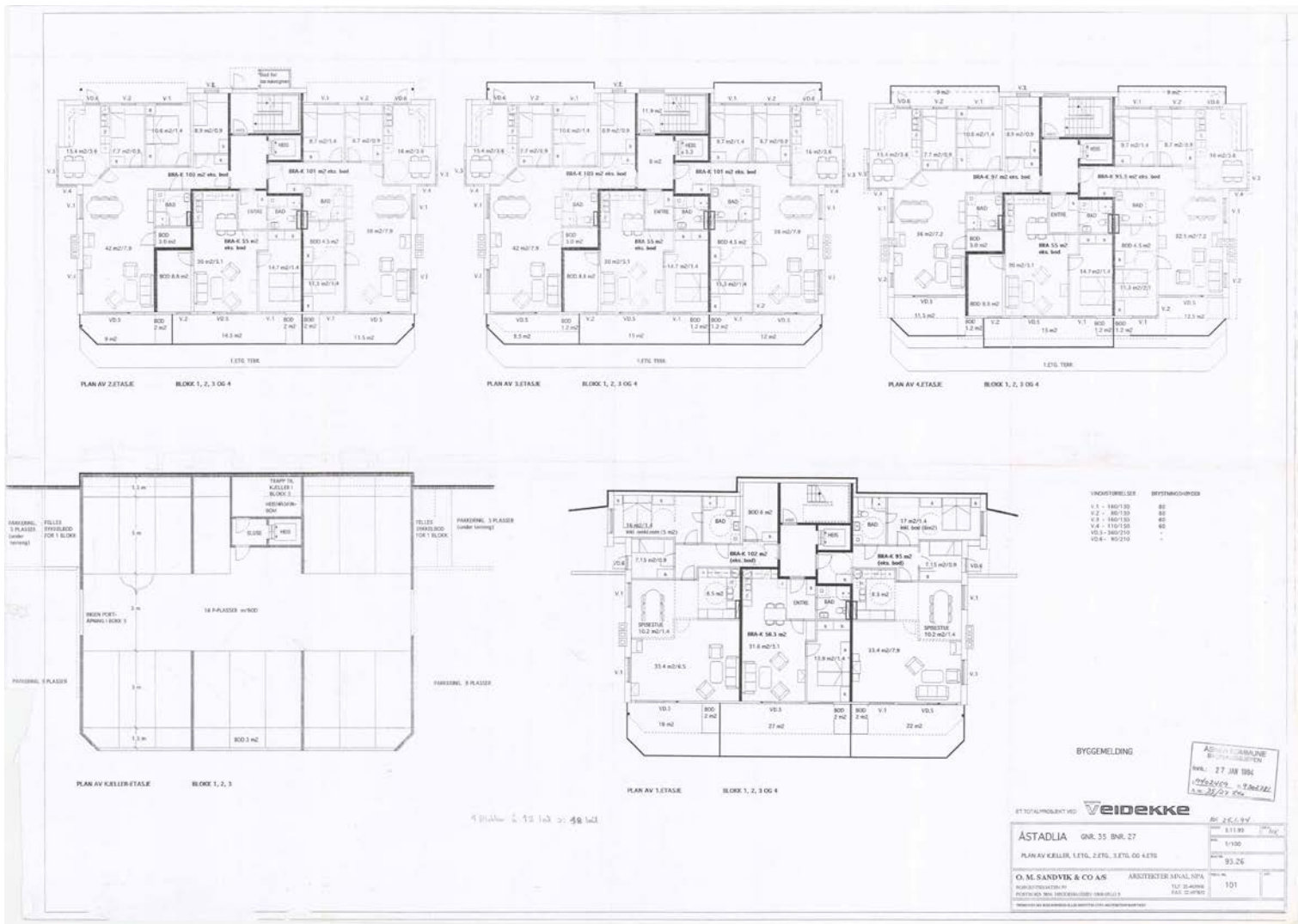
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	217 063,06 kr
Feiing	9 780,00 kr
Renovasjon	169 082,00 kr
Vann	206 233,20 kr

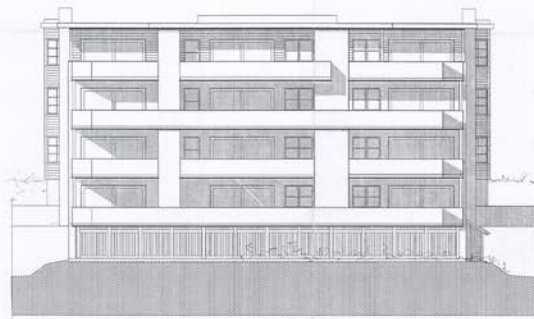
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.





FASADE MOT NORD-ØST



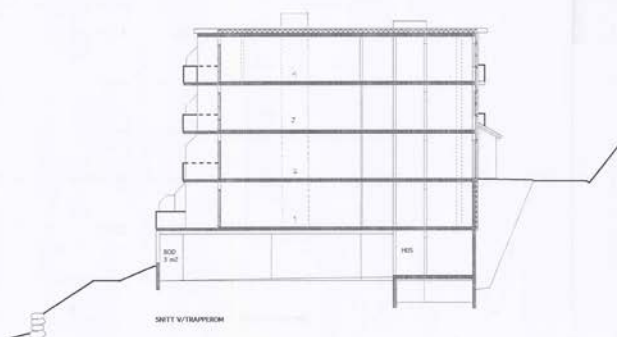
FASADE MOT NORD-VEST



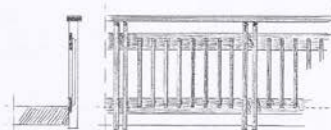
FASADE MOT SØD-ØST



FASADE MOT SØD-VEST



SNITT V/ TRAPPEROM



tommerstokke skala 1:20

BYGGEMELDING

ET TOTALPROSJEKT VED **Veidekke**

A	STREKKE LØSNING 800 X 1000 MM	21.1.84	PM
B	STREKKE LØSNING 800 X 1000 MM	28.8.83	PM
C	STREKKE LØSNING 800 X 1000 MM	1/100	PM
D	STREKKE LØSNING 800 X 1000 MM	93.26	PM
E	STREKKE LØSNING 800 X 1000 MM	102	A

O. M. SANDVIK & CO AS ARKITEKTER/INNALETT
KONSTRUKTORER
TILF. 10-40000
TILF. 10-40000

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13. september 1989 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, punkt 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 21. september 1989.

Karsten Krogsæter (sign.)

Reguleringsbestemmelser for Åstad gård, del I, gnr. 35, bnr. 1, 2 og 3.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, og området reguleres til følgende formål:
 - 1. Byggeområde for boliger - blokker
 - 2. Trafikkområder - kjøreveier, parkeringsplasser og gangstier.
 - 3. Fareområde for høyspenningsanlegg
 - 4. Spesialområde - trafokiosk
 - 5. Fellesområder - gangveier og gangstier.

- § 2. Maksimum tillatt tomteutnyttelse, TU = 30%.
Husene skal plasseres som vist på planen.

- § 3. Bebyggelsen skal ha inntil 4 boligetasjer og 1 parkeringsetasje. Maks. gesimshøyde settes i bebyggelsens bakkant til 8,0 m over ferdig planert terreng og tilsvarende i bebyggelsens forkant til 14,5 m.
Eksisterende og ferdig planert terreng skal vises på byggemeldingen.

- § 4. Antall parkeringsplasser skal dimensjoneres på grunnlag av leilighetsantallet og i overensstemmelse med kommunens veinormaler.

- § 5. Før byggetillatelse gis skal bygningsrådet godkjenne utomhusplan for området. I slik plan skal inngå nødvendige terrengsnitt som klargjør eventuelle behov for sikring av planlagte lekeplasser.
Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning og i anleggsperioden skal det treffest sikringstiltak for å verne slik vegetasjon og tilstøtende jordbruksarealer.

- § 6. Langs gangveien mot nord - «Kjærlighetsstien» - er det vist vernesone hvor eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares, jfr. plan- og bygningslovens § 26.

- § 7. Bebyggelsen skal gjennomføres i 1 byggetrinn.
Før bebyggelsen tas i bruk skal utomhusarealene, herunder også lekeplasser og veianlegg som inngår i reguleringsplanen være opparbeidet.
Til veianlegg hører også de trafiksikkerhetstiltak som bygningsrådet måtte kreve.

- § 8. Innenfor boligområdet kan det med bygningsrådets samtykke innredes mindre servicefunksjoner som tjener beboerne i strøket, eller som etter bygningsrådets skjønn bidrar positivt til miljøet.
Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke innenfor byggeområdet.

- § 9.** Tomten må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for den offentlige ferdsel. Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinjen og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum, jfr. veilovens § 31.
- § 10.** I det regulerte fareområdet er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.
- § 11.** Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- § 12.** Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

Reguleringssjefen i Asker, den 4. juli 1989
Helge Johnsen, (sign.)

.

64p

Vedtatt av Asker kommunestyre 26.04.2000.

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
ÅSTAD II
ASKER KOMMUNE**

PLAN DATERT 17.7.1996, REVIDERT 20.10.1998, SIST REVIDERT 12.01.2000

§ 1. Planens formål

Det er reguleringsplanens formål:

å utnytte en sentral tomteressurs til boligbebyggelse i overensstemmelse med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging,

å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse samt lokal topografi og vegetasjon og

å bevare kulturlandskap og verneverdige kulturminner i form av gamle veifar, husmannsplass samt gårdstun med tilhørende parkanlegg og allebeplantning.

§ 2. Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	boligformål, frittliggende boliger
	-	boligformål, konsentrert småhusbebyggelse
	-	boligformål, terrasserte blokker
Landbruksområder	-	jordbruk
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
	-	offentlig gangvei, gang-/sykkelvei
	-	jernbane
Friområder	-	turvei
Fareområder	-	høyspentanlegg
Spesialområder	-	natur
	-	bevaring - bygningsmiljø
	-	bevaring - kulturminne Skustadgata
	-	bevaring - kulturminne oldtidsvei
	-	bevaring – jordbruk
Fellesområder	-	felles adkomst
	-	felles leke-/ oppholdsområde
	-	felles naturområde

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3. Område for boligformål, frittliggende boliger

- 3.1 Område B2-B3 og B6 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt hybel/ generasjonsbolig på maks. 80 m² bruksareal, BRA, der ikke annet fremgår av plankartet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m², medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.
- 3.2 På tomter over 1500 m² kan frittliggende sidebygning tillates oppført med et areal på inntil 80 m² BYA, når det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
Bygningen tillates ikke fradelt på egen tomt.
- 3.3 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.
For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 3.4 Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
1 ark eller takoppløft pr. takflate kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.
- 3.5 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.
- 3.6 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.
Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

§ 4. Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse

- 4.1 Område B1 kan bebygges med boliger i konsentrert småhusbebyggelse.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 50 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.3 Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

§ 5. Område for boligformål, terrasserte blokker

- 5.1 Område B4-B5 kan bebygges med terrasserte blokker.
Bebyggelsen skal utformes som en arkitektonisk helhet.
I område B4 er maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 90 %.
I område B5 er maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 70 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter samt bruksareal under terreng, med unntak for garasje, regnes i sin helhet med i tillatt tomteutnyttelse.
- 5.2 I område B4 skal gesimshøyden ikke overstige kote 95,0.
I område B5 skal gesimshøyden ikke overstige kote 82,0.
- 5.3 Bebyggelsen må utformes slik at gjeldende grenseverdier for støy fra jernbanen - 35 dBA (slow) for strukturestøy og 0,4-1,0 mm/s for vibrasjoner, 55 dBA ekv. for utendørs oppholdsarealer og 30 dBA ekv. innendørs samt maks. støynivå 45 dBA - ikke overskrides.
Nødvendige støy- og vibrasjonsdempende tiltak fastsettes ved byggemelding.

§ 6. Landbruksområde

- 6.1 Området skal nyttes til jordbruk, som særskilt angitt på plankartet.

§ 7. Friområde

- 7.1 Området skal nyttes til turvei, som særskilt angitt på plankartet.
- 7.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt.
- 7.3 Ved skjøtsel skal silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon særskilt søkes bevart.

§ 8. Fareområde for høyspentanlegg

- 8.1 I det regulerte fareområdet er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.

§ 9. Spesialområde for natur

- 9.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
- 9.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt.
- 9.3 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand.
Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.

§ 10. Spesialområde bevaring

- 10.1 Alle planer som berører bevaringsområdene skal oversendes fylkeskultursjefen til uttalelse før bygningsrådet behandler saken.

Bevaringsverdig bygningsmiljø:

- 10.2 Område SV1 skal nyttes til boligformål/ jordbrukstilknyttet virksomhet. Område SV2 skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates der det etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensynet til de regulerte bygningers eller bygningsmiljøers historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.
- 10.3 Reguleringen til spesialområde opphever ikke jordlovens §§ 9 og 12.
- 10.4 De bevaringsverdige bygningene er særskilt avmerket på plankartet. Bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet.
- 10.5 Bevaringsverdige bygninger kan tillates om- eller påbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens eller anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge samt tilpasses detaljer i vindu- og dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning, malingstype mm.
- 10.6 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.
- 10.7 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, herunder opparbeidet hageanlegg og alle beplantninger, skal søkes bevart.

Bevaring – kulturminne Skustadgata:

- 10.8 Skustadgata med randsoner er regulert som spesialområde bevaring og forutsettes opprettholdt med dagens profil. Separat gang-/sykkelvei anlegges innenfor området, øst for Skustadgata og i høyde med sideterrenget. Arealet på begge sider, inntil og langs gang-/sykkelveien skal tilbakeføres og beplantes med stedegen vegetasjon. Gang-/sykkelveien skal ferdigstilles samtidig med det øvrige veianlegget innenfor planområdet.
- 10.9 Ved detaljplanleggingen av gang-/sykkelveien skal det utarbeides en løsning som medfører minst mulig ødeleggelse på trekkene i alleen opp til Åstad gård.

Planene for ny adkomst fra Skustadgata inklusiv broen over oldtidsveien skal forelegges kulturminnemyndighetene til godkjenning før saken behandles i bygningsrådet. Opparbeiding av veianlegget kan ikke begynne før planene er godkjent av bygningsrådet.

Bevaring – kulturminne oldtidsvei:

- 10.10 Innen området skal oldtidsvei med tilgrensende terreng og vegetasjon, som er fredet i medhold av lov om kulturminner, bevares uberørt.
Tiltak som er meldepliktige etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.
- 10.11 Tiltak som kan komme i konflikt med fredningen eller på annen måte berøre fornminnet, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

Bevaring – jordbruk:

- 10.12 Området skal nyttes til jordbruk, som særskilt anvist på plankartet. Innen område SVK3/ J og i nær tilknytning til område SVK/ J3 ligger deler av oldtidsveien, som er fredet i medhold av lov om kulturminner. Ved endring av driftsform eller avvirking av tømmer innenfor området skal kulturminnemyndigheten varsles og gis anledning til å uttale seg før slike tiltak igangsettes. Nyplanting er ikke tillatt i veifaret eller i veifarets sikringssone på 5 meter fra synlig ytterkant.

§ 11. Felles adkomst

- 11.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.
- 11.2 Adkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 11.3 Adkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

§ 12. Felles leke-/ oppholdsområde

- 12.1 Område FL1 skal nyttes til felles kvartalslekeplass for område B1-B6.
Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, før brukstillatelse gis.
- 12.2 Område FL2- FL4 skal nyttes til felles lekeplass for område B2 og B6.
Område FL5 skal nyttes til felles lekeplass for område B3.
Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, før deling finner sted.
- 12.3 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.
- 12.4 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som felles leke-/ oppholdsområde.

§ 13. Felles naturområde

- 13.1 Område FN1 skal nyttes til felles naturområde for område B1-B6. Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, før brukstillatelse gis.
- 13.2 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
- 13.3 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt.
- 13.3 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand

§ 14. Fellesbestemmelser

- 14.1 Før område B4-B5 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg. Bebyggelsesplanene skal baseres på hovedprinsippene i det utarbeidete illustrasjonsplanmaterialet. Innenfor område B4 skal vegetasjonsbeltet langs grensen mot bevaringsområdet SVK1 bevares. Før bebyggelsesplanen for område B4 forelegges bygningsrådet, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.
- 14.2 Lekearealene innenfor området skal tilsammen utgjøre minst 25 m2 opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
- 14.3 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Terrengsnitt som klargjør eventuelt behov for sikring av leke- og oppholdsareal skal inngå i planen. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.
- 14.4 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på forutsatt massehåndtering, godkjent av bygningsrådet. Dokumentasjonen skal redegjøre for planlagt uttak, mellomlagring og permanent deponering av masser i eller utenfor planområdet.
- 14.5 Krysset Skustadgata / Billingstadveien skal opparbeides i henhold til regulert standard, før brukstillatelse gis. Det skal foreligge byggeplan, godkjent av Statens vegvesen, før krysset opparbeides.
- 14.6 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet i forbindelse med behandling av byggemelding, med unntak for frittliggende boliger hvor sokkelhøyden bestemmes ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- 14.7 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.

- 14.8 Innenfor feltutbyggingsområdene B4,B5 og B1 skal antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal baseres på prinsippene i det utarbeidete illustrasjonsplanmaterialet, dvs. min.2 p.plasser pr.boenhet innenfor områdene B4, B1 og min.1,5 plasser pr. boenhet innenfor område B5.
For områder med åpen boligbebyggelse skal antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.
- 14.9 Spesielt angitte bevaringsverdige trær kan ikke fjernes uten tillatelse fra bygningsrådet. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak.
- 14.10 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 14.11 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Teknisk sjef

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef



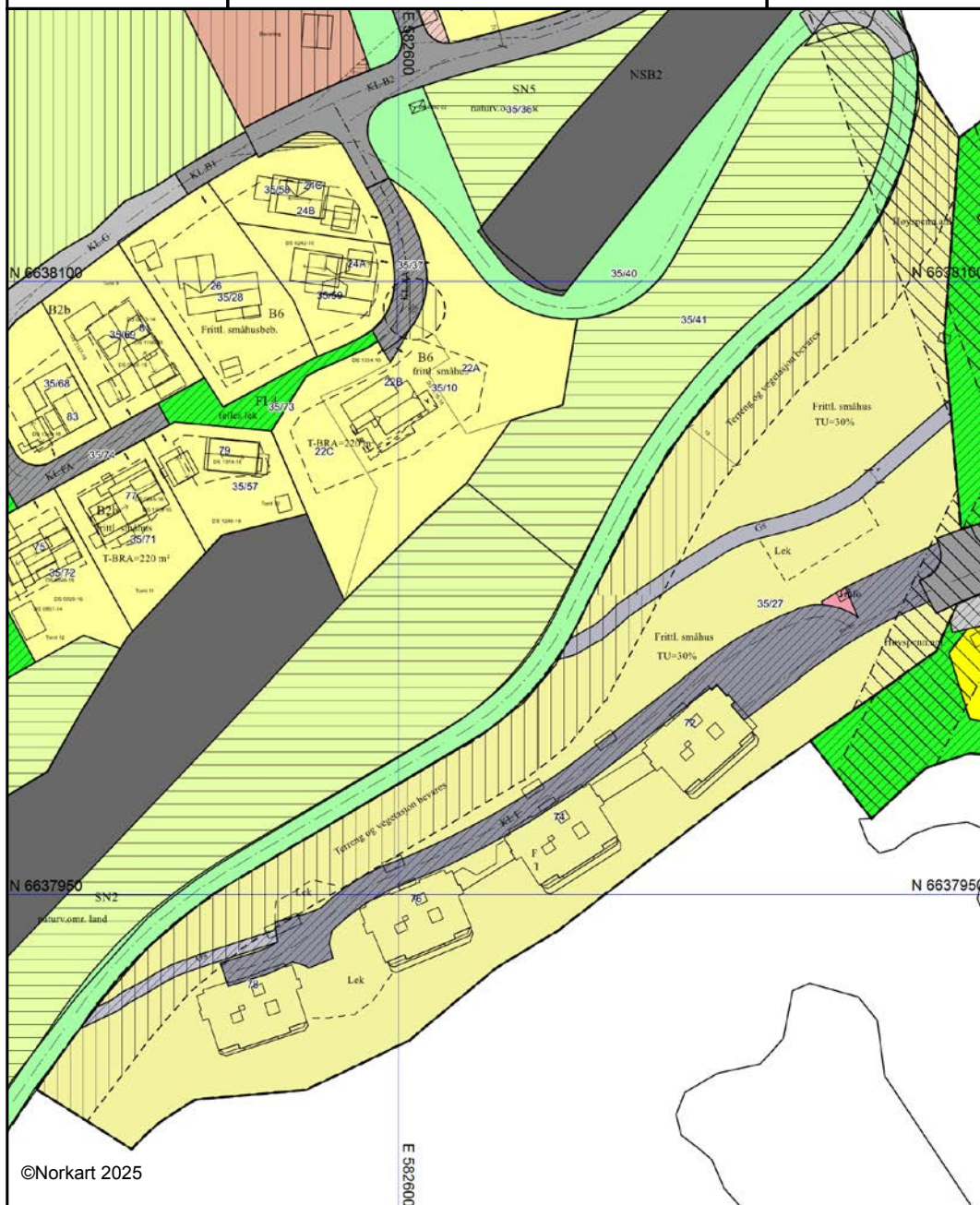
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/27/0/37
Adresse: Inga F. Gjerdrums vei 78
Dato: 27.08.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

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

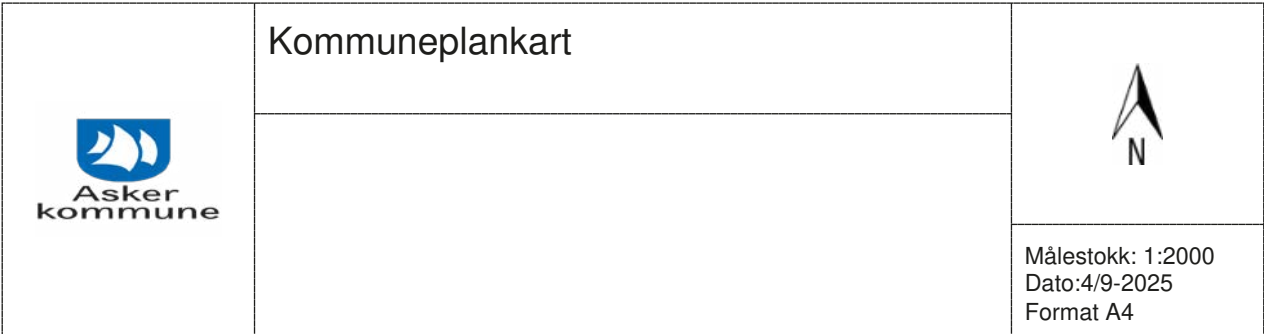
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Annet byggeområde
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Gangveg
	Jernbane
	Turveg
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Naturvernområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatør)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon

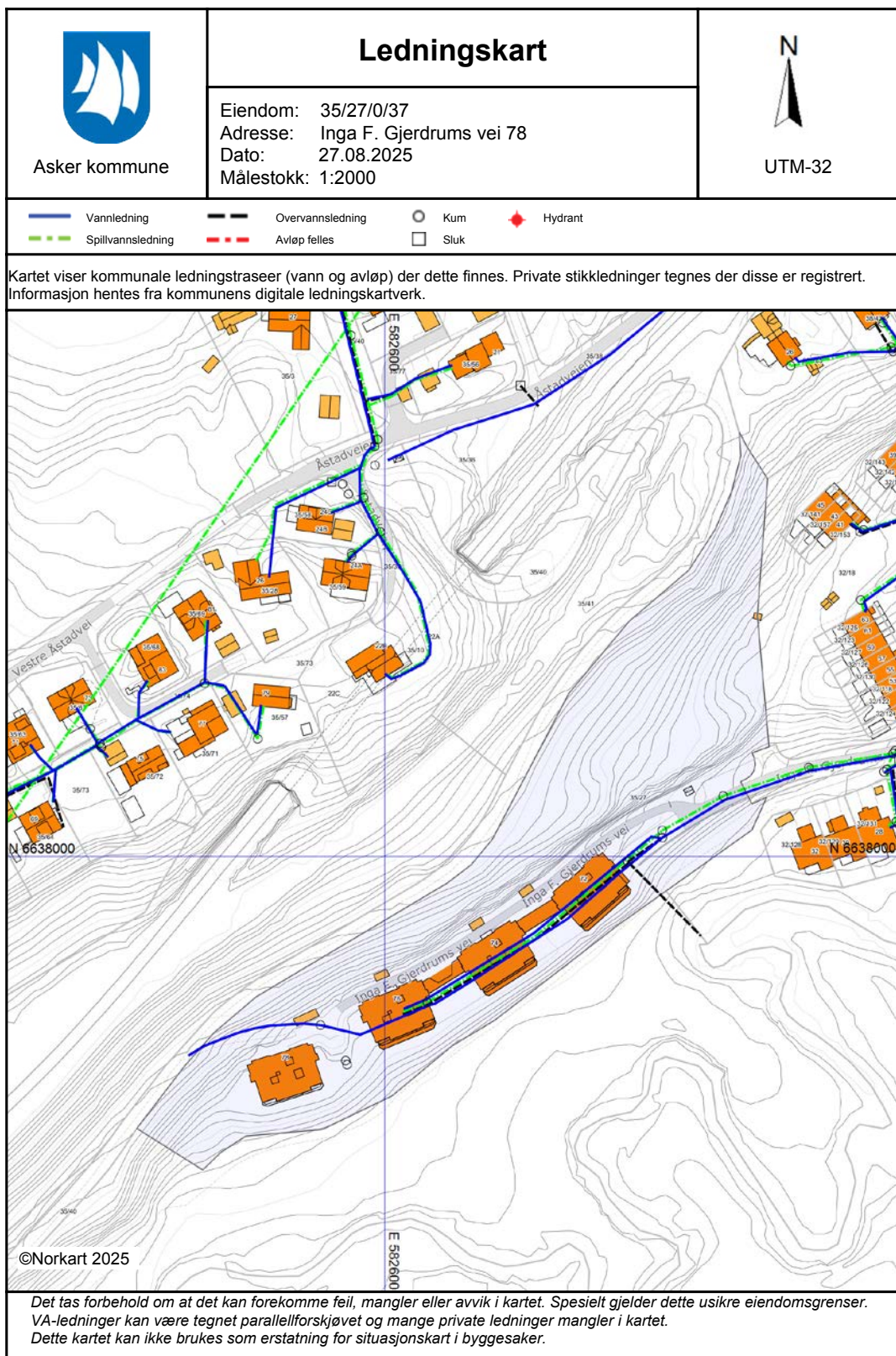
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
	Regulert mønretrøing
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



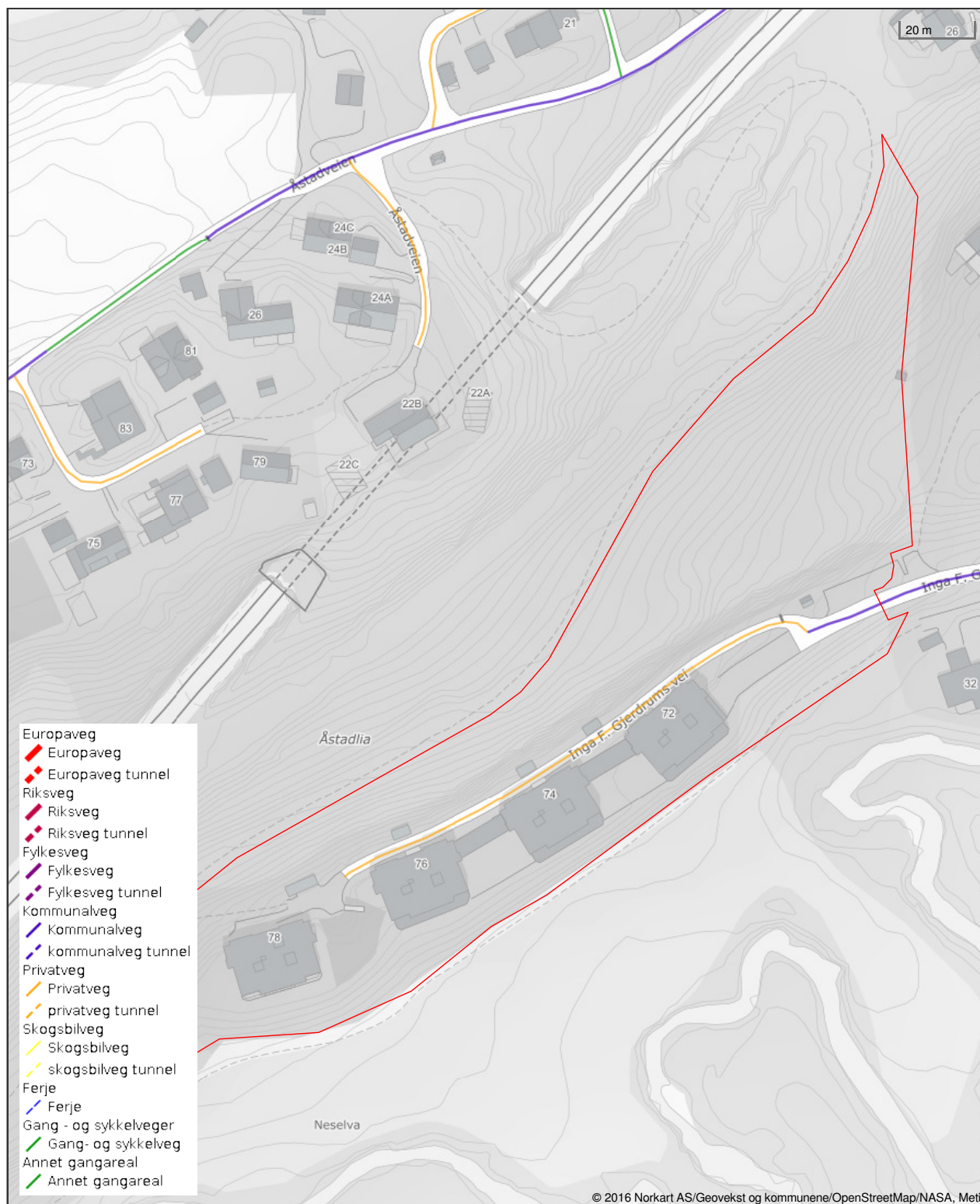
129

Kommuneplan - Arealformål	...
Az Generell påskrift - Linje Planområde kommuneplan KpArealGrense KpFareGrense KpSikringGrense KpAngittHensynGrense KpBestemmelseGrense KpFareSone KpSikringSone KpAngittHensynSone Az KpBestemmelseOmråde 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende) 1110 - Boligbebyggelse - (framtidig) 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende) 2020 - Bane - (eksisterende) 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende) 5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)	...
Informasjon - Samferdselslinje	
Kyststi Kyststi (ikke bindende)	
Eiendomsgrense	
Sikker eiendomsgrense Ikke sikker eiendomsgrense	
Matrikkelnummer	
Matrikkelnummer MatrikkelnummermedSnr	
Godkjent byggetiltak	
Godkjent byggetiltak	
Eiendomsinformasjon	
☐ Eiendom	
Informasjon - Arealformål	
☐	
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	
Kommuneplan - Bestemmelsesområder	





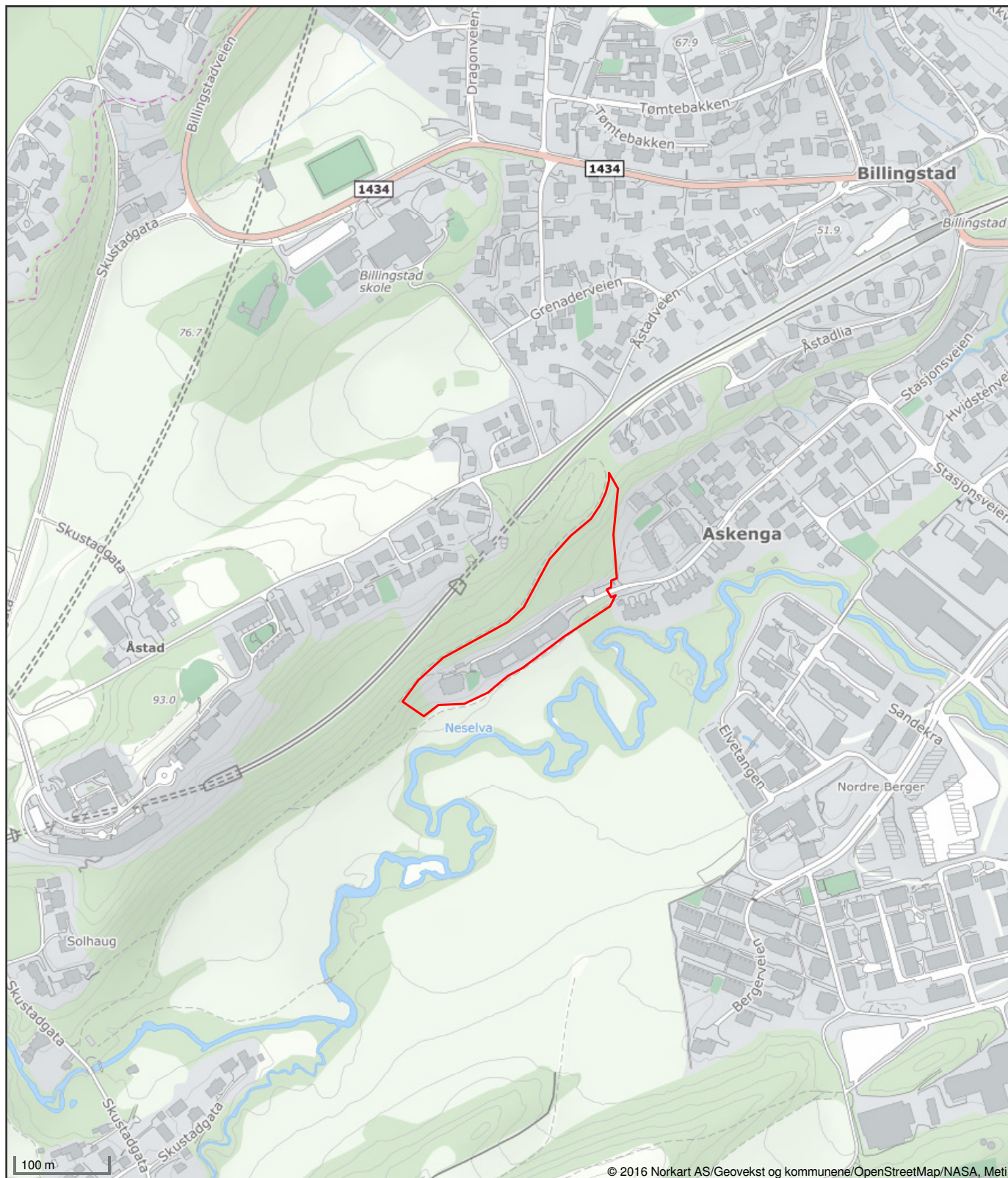
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 35/27//



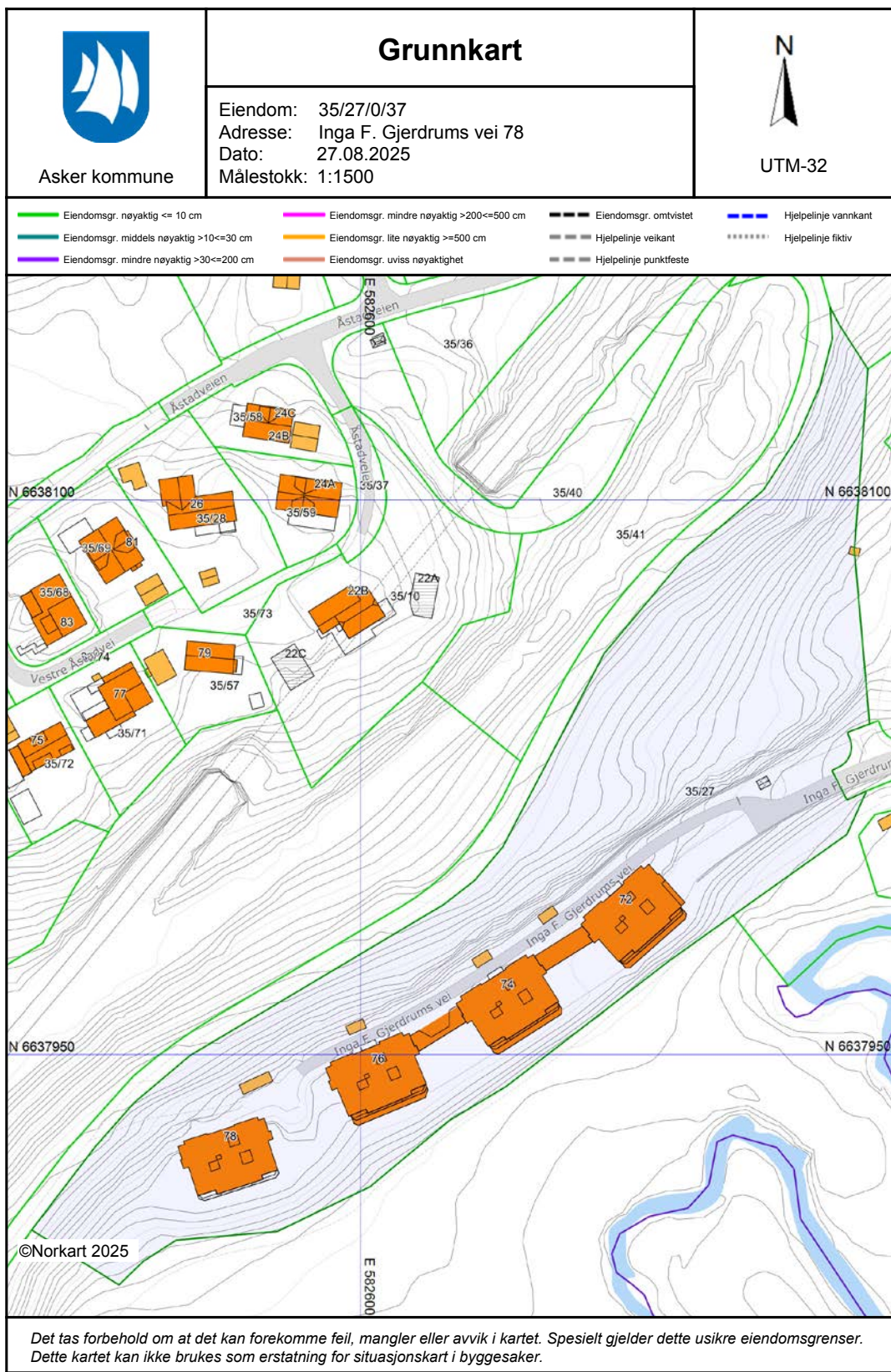
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Oversiktskart for eiendom 3203 - 35/27//



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

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.: 35	Bnr.: 27	Fnr.:	Snr.:37
----------	----------	-------	---------

[Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart](#)

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 35, Bruksnummer 27, Seksjonsnummer 16 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

06.10.2025 kl. 09.53

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

06.10.2025 kl. 09.52

Adresse(r) :

Gateadresse: **Inga F. Gjerdrums vei 74**

Gatenr: **1120**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1396 BILLINGSTAD**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/855106-1/200 21.10.2008 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 3 250 000
Omsetningstype: Fritt salg
BØRRESEN BØRRE
FØDT: 10.06.1941 IDEELL: 1/2
HAFSENG BJØRG
FØDT: 19.01.1944 IDEELL: 1/2

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. Servitutten 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 servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1994/26855-2/100 18.10.1994 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
Beløp: NOK 20 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1017466
Prioritet etter 1.gangs overdragelsesum og senere 100% av
lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1993/11275-1/100 03.06.1993 **MÅLEBREV**
Areal: 15639 m2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/7473-1/100 29.03.1994 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/7473-2/100 29.03.1994 **MÅLEBREV**
AREAL 16468,0 M2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/26855-1/100 18.10.1994 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/4324

2020/1840417-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 35 BNR: 27 FNR: 0 SNR: 16

2024/73041-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 35 BNR: 27 FNR: 0 SNR: 16

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

[Returneres til:

Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

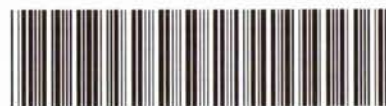
Dbnr. 06855

Reg. 18 OKT. 1994

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
0220	ASKER	35	27

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn
917103801	A/S VEIDEKKE

Doknr: 26855 Tinglyst: 18.10.1994 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	101	11	B	64	21	B	106	31	B	105	41	B	64	51		
2	B	56	12	B	100	22	B	100	32	B	64	42	B	106	52		
3	B	110	13	B	101	23	B	64	33	B	106	43	B	105	53		
4	B	105	14	B	56	24	B	100	34	B	100	44	B	64	54		
5	B	64	15	B	110	25	B	101	35	B	64	45	B	106	55		
6	B	106	16	B	105	26	B	56	36	B	100	46	B	100	56		
7	B	105	17	B	64	27	B	110	37	B	101	47	B	64	57		
8	B	64	18	B	106	28	B	105	38	B	56	48	B	100	58		
9	B	106	19	B	105	29	B	64	39	B	110	49			59		
10	B	100	20	B	64	30	B	106	40	B	105	50			60		
Sum tellere: 4324 = nevner: 4324																	

4. Supplerende tekst⁶⁾	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 20.000,- til dekning av fellesutgifter til sameiet. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 100% av lånetakst avholdt etterforsikringsrådets regler. Pantretten tinglyses som heftelse på hver seksjon.	

Noter:	
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.	
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.	
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.	
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = sameie-seksjon bolig, SN = sameie-seksjon næring.	
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.	
6) Det er bare rettstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.	

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenheterens areal.
 eller
☐ bruksenheterens innbyrdes verdi.
- Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:
- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

AS VEIDEKKE
[Handwritten signature] *[Initials]*

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



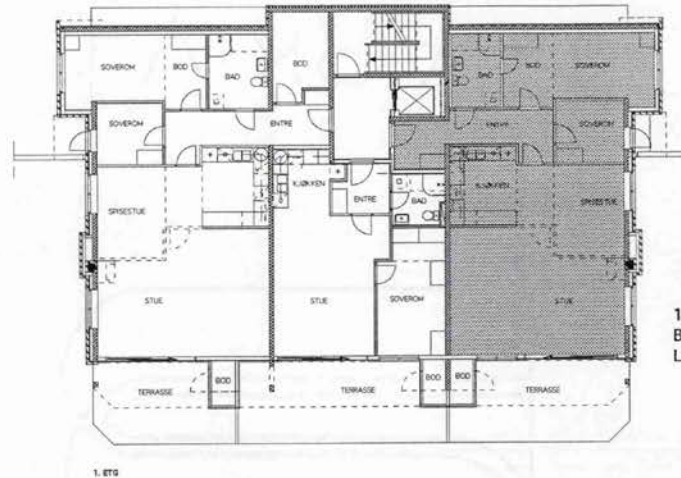


GNR. 35, BNR. 27

ÅSTADLIA 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 0



1. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE A

GNR. 35, BNR. 27

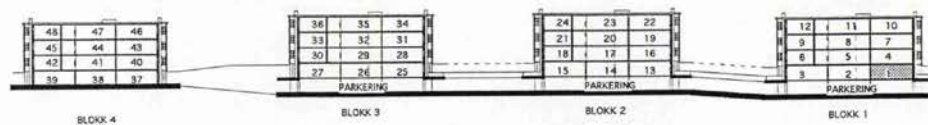
SEKSJONSNR. 1

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

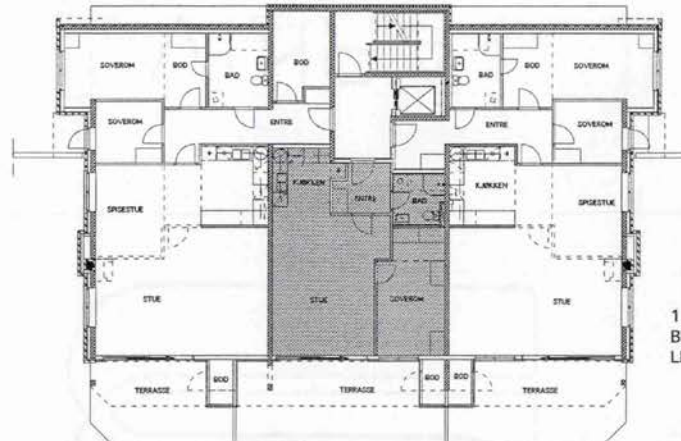


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 1



1. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE E

1. ETS

GNR. 35, BNR. 27

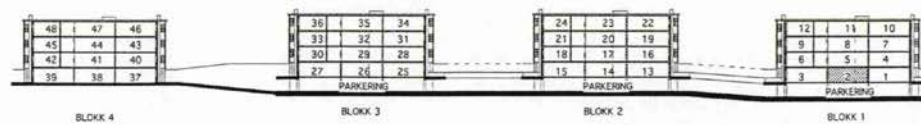
SEKSJONSNR. 2

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

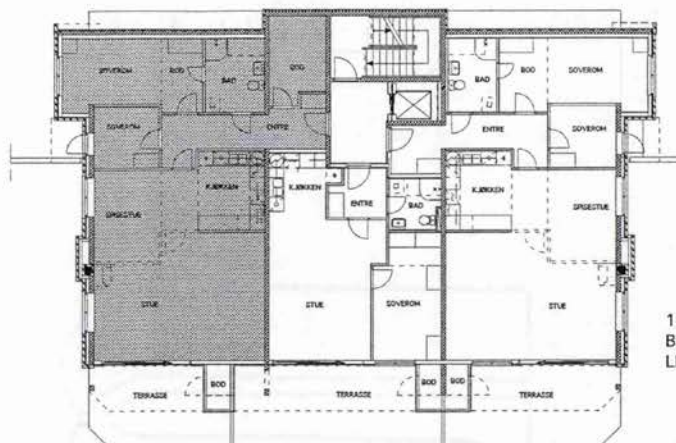


PARKERINGSSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 2



1. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE H

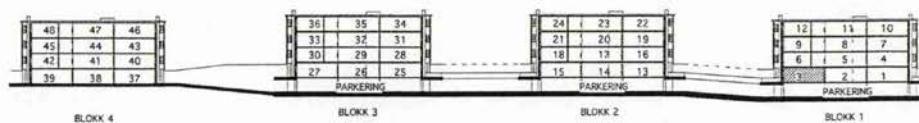
GNR. 35, BNR. 27
SEKSJONSNR. 3

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

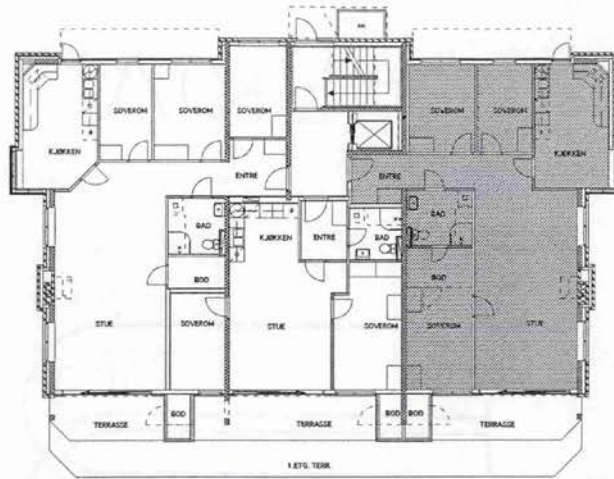
BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 3



2. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE B

2. ETG

GNR. 35, BNR. 27

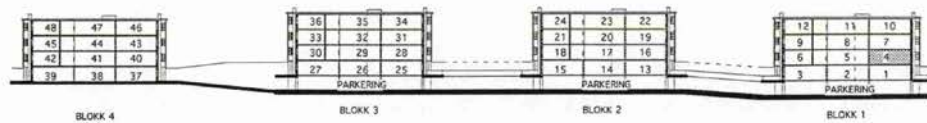
SEKSJONSNR. 4

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

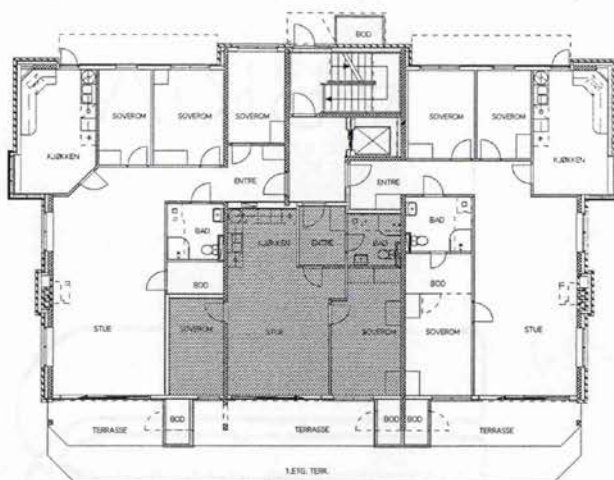
BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 4



2. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE F

GNR. 35, BNR. 27

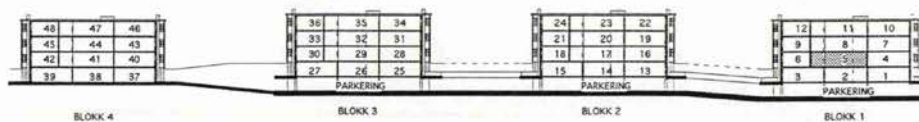
SEKSJONSNR. 5

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 5



2. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE J

2. ETS

GNR. 35, BNR. 27

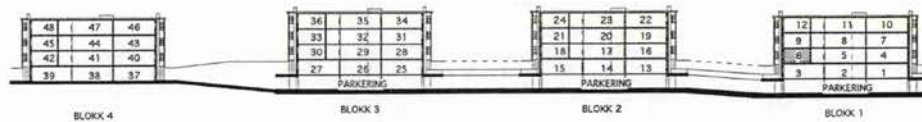
SEKSJONSNR. 6

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 6



3. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE C

GNR. 35, BNR. 27

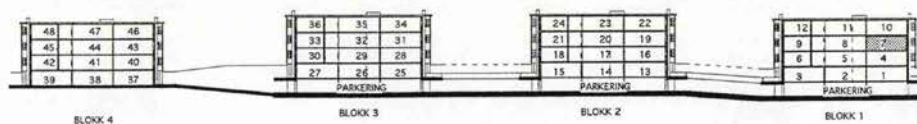
SEKSJONSNR. 7

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

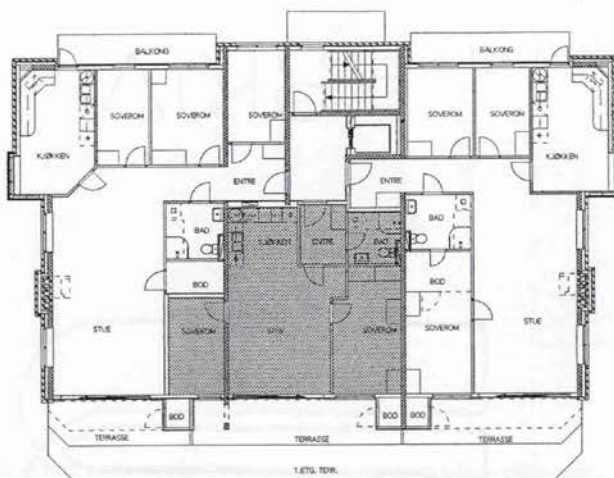


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 7



3. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE G

8. ETG

GNR. 35, BNR. 27

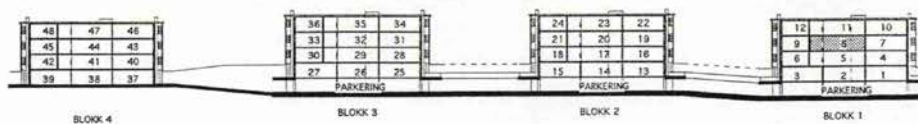
SEKSJONSNR. 8

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSSETASJE MED MELLOMEYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 8



3. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE K

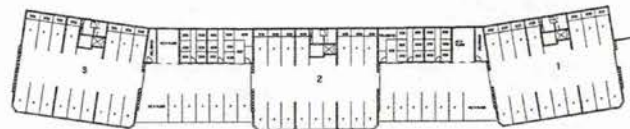
3. ETO

GNR. 35, BNR. 27

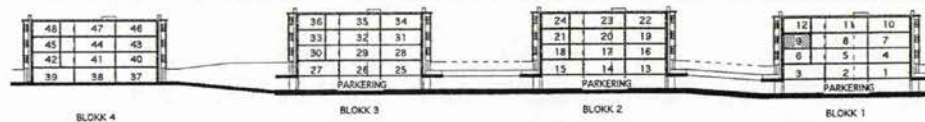
SEKSJONSNR. 9

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 9



4. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE D

4. ETG

GNR. 35, BNR. 27

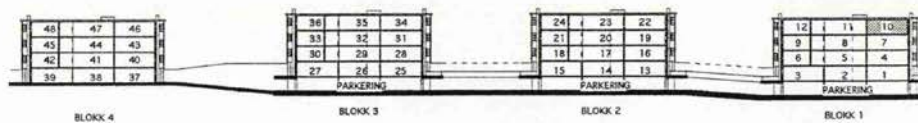
SEKSJONSNR. 10

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

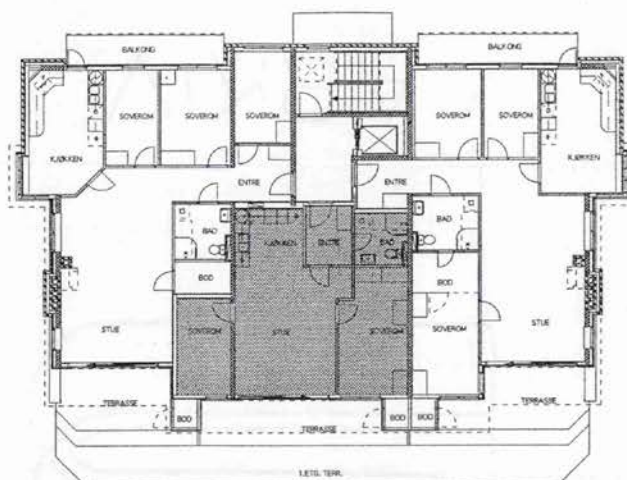


PARKERINGSSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 10



4. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE G

4. ETG

GNR. 35, BNR. 27

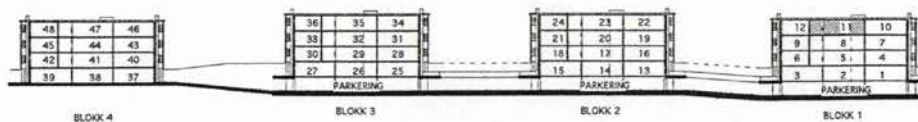
SEKSJONSNR. 11

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

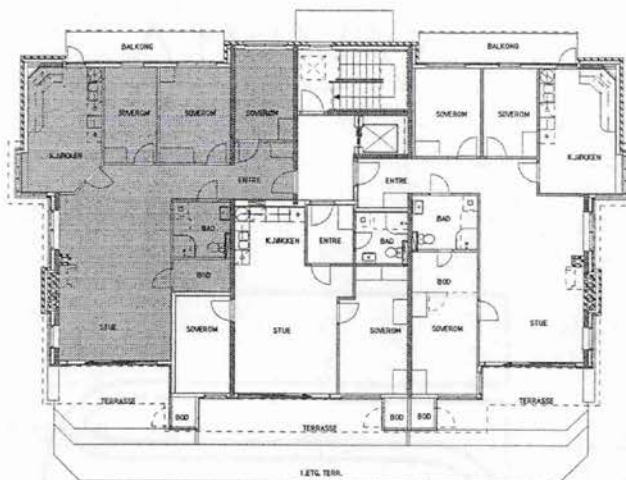
BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 11



4. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE L

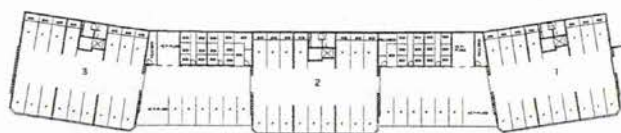
A. ETO

GNR. 35, BNR. 27

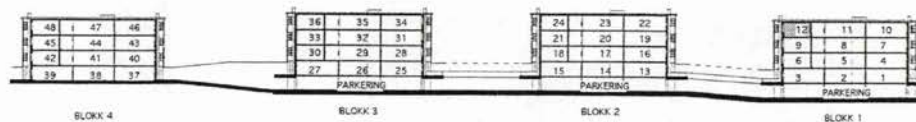
SEKSJONSNR. 12

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

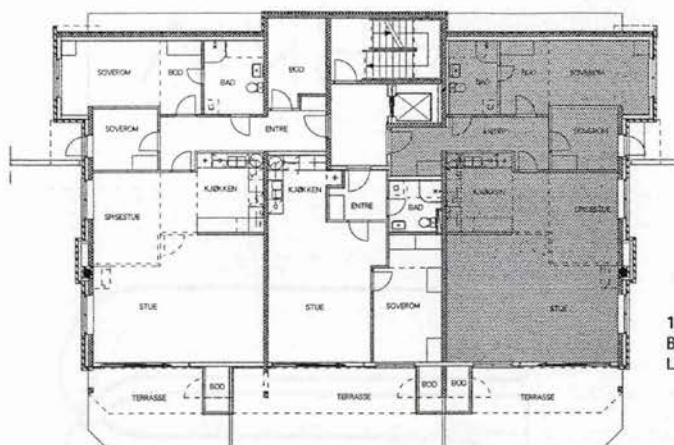


PARKERINGSETASJE MED MELLOMVEGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 12



1. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE A

1. ETG

GNR. 35, BNR. 27

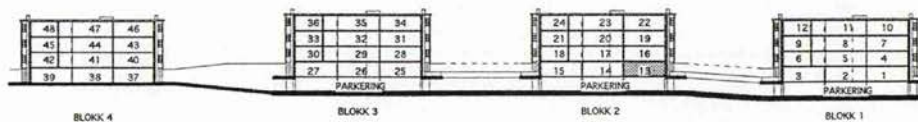
SEKSJONSNR. 13

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

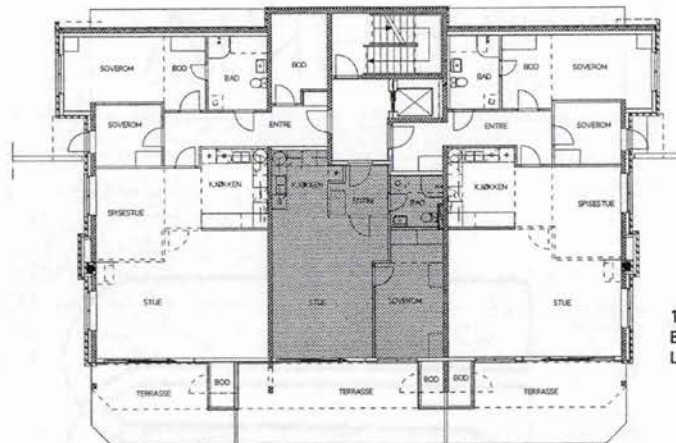


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 13



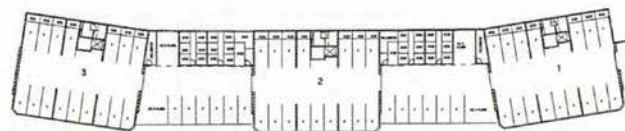
1. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE E

GNR. 35, BNR. 27

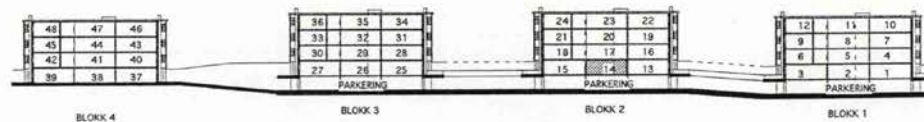
SEKSJONSNR. 14

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

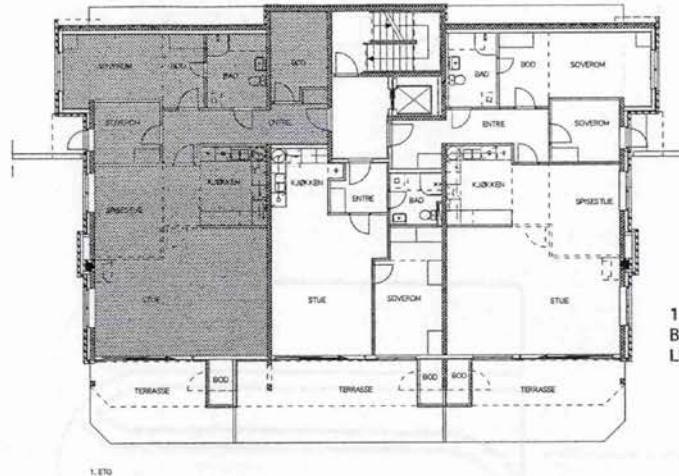


PARKERINGSETASJE MED MELLOMRYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 14



1. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE H

GNR. 35, BNR. 27

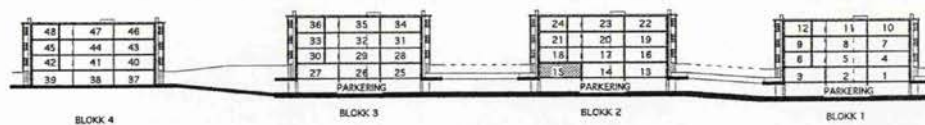
SEKSJONSNR. 15

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

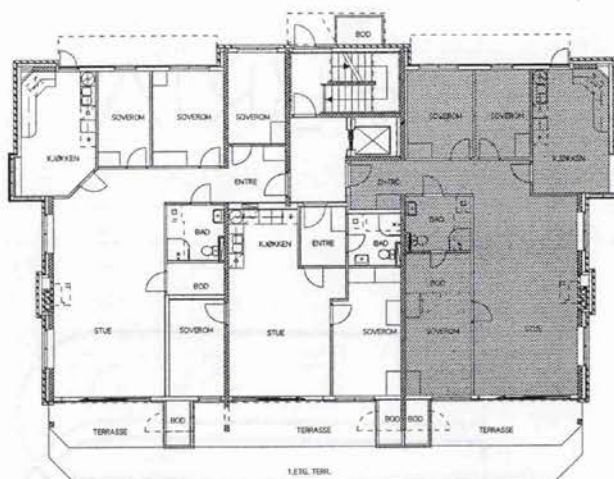


PARKERINGSETASJE MED MELLOMEYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 15



2. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE B

2. ETO

GNR. 35, BNR. 27

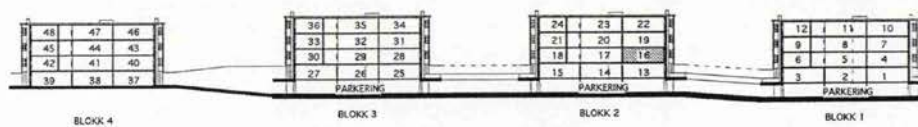
SEKSJONSNR. 16

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

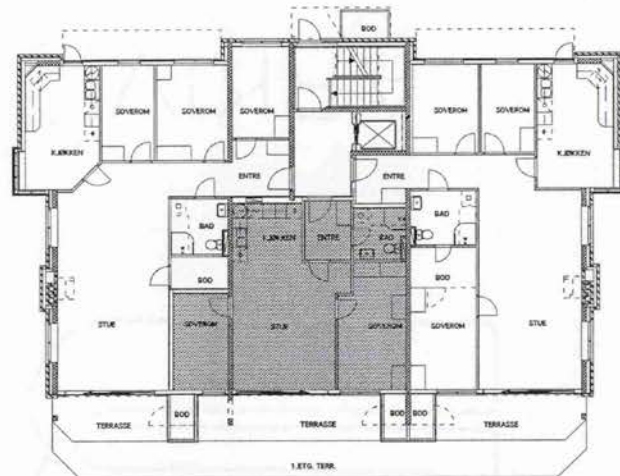
BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 16



2. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE F

2. ETG

GNR. 35, BNR. 27

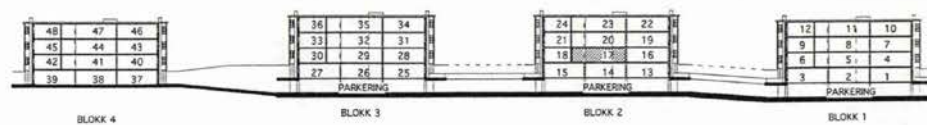
SEKSJONSNR. 17

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 17



2. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE J

2. ETG

GNR. 35, BNR. 27

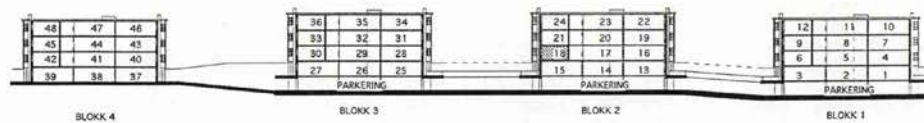
SEKSJONSNR. 18

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

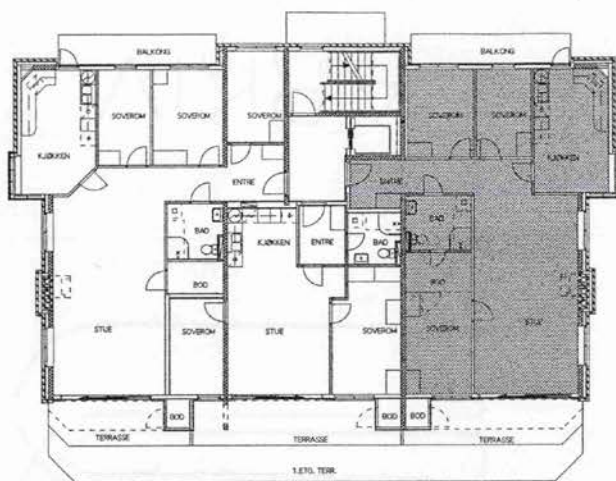


PARKERINGSSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 18



3. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE C

GNR. 35, BNR. 27

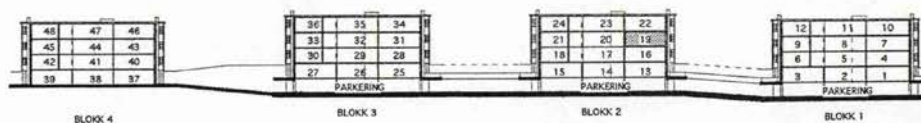
SEKSJONSNR. 19

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

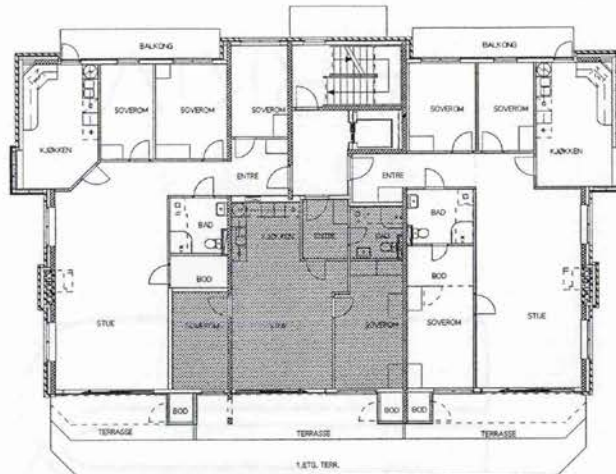


PARKINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 19



3. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE G

GNR. 35, BNR. 27

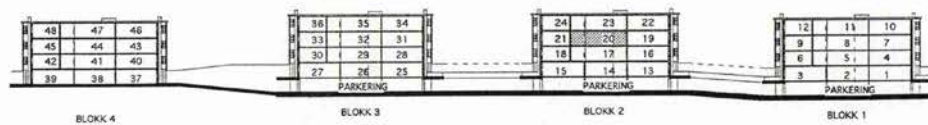
SEKSJONSNR. 20

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 20



3. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE K

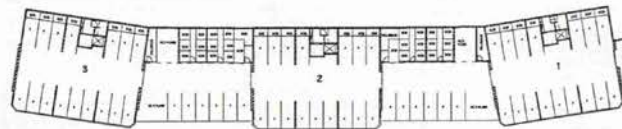
3. ETG

GNR. 35, BNR. 27

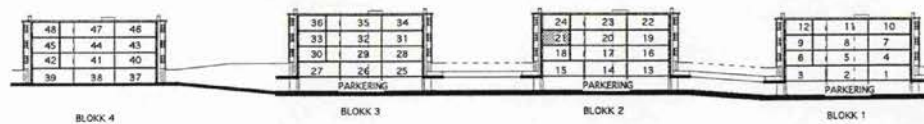
SEKSJONSNR. 21

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 21



4. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE D

4. ETO

GNR. 35, BNR. 27

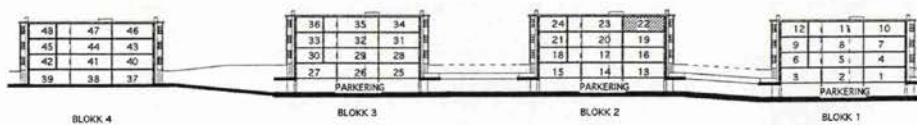
SEKSJONSNR. 22

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 22



4. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE G

4. ETG

GNR. 35, BNR. 27

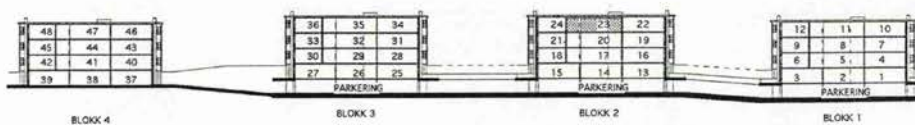
SEKSJONSNR. 23

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 23



4. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE L

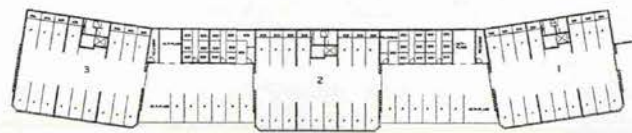
4. ETS

GNR. 35, BNR. 27

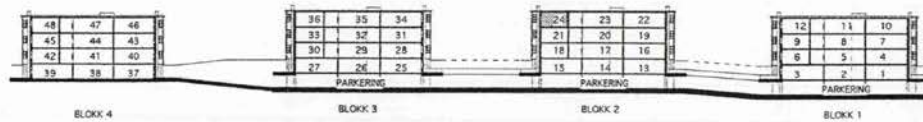
SEKSJONSNR. 24

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

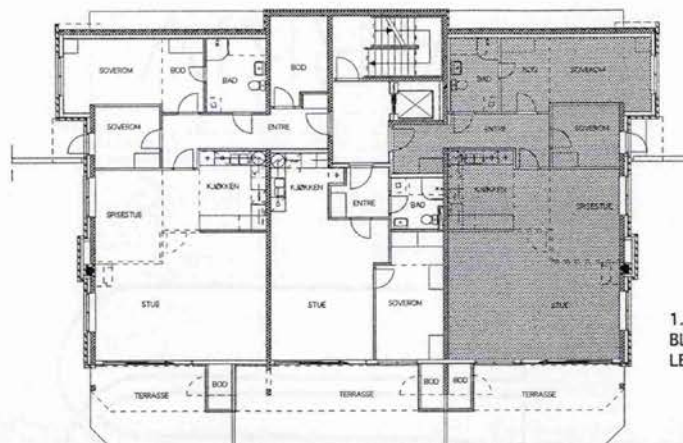


PARKERINGSETASJE MED MELLOMVEGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 24



1. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE A

1. ETG

GNR. 35, BNR. 27

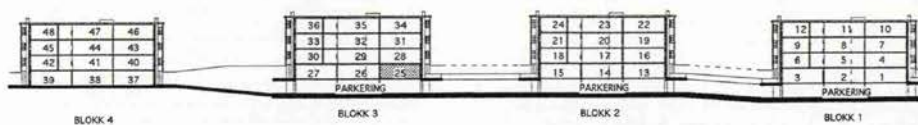
SEKSJONSNR. 25

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

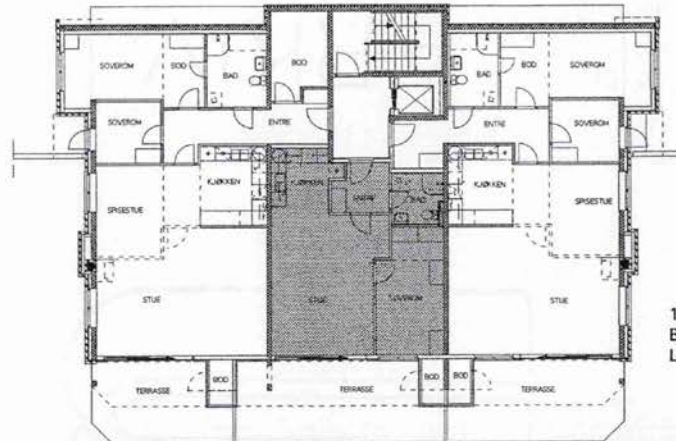


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 25



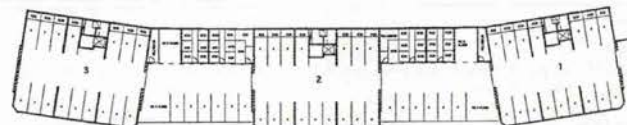
1. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE E

GNR. 35, BNR. 27

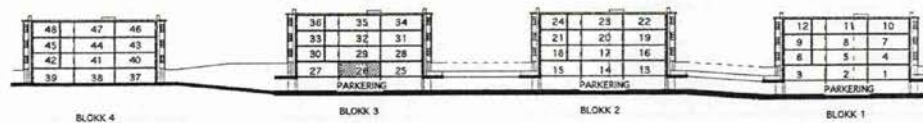
SEKSJONSNR. 26

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

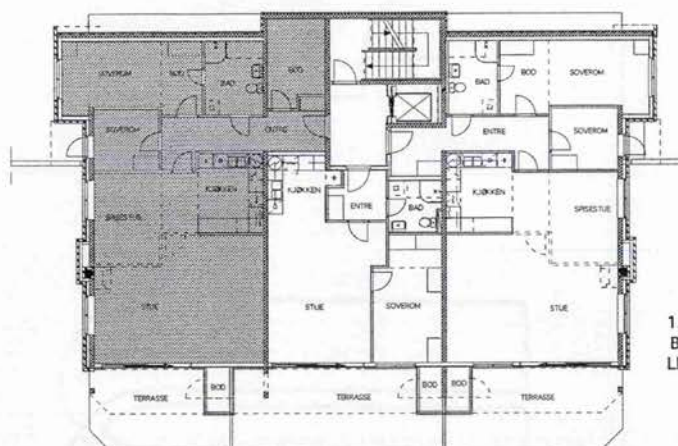


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 26



1. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE H

GNR. 35, BNR. 27

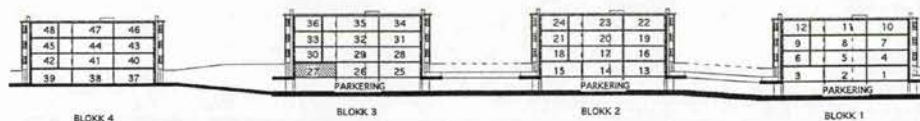
SEKSJONSNR. 27

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 27



2. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE B

GNR. 35, BNR. 27

SEKSJONSNR. 28

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMVEGG

48	47	46	36	35	34	24	23	22	12	11	10
45	44	43	33	32	31	21	20	19	9	8	7
42	41	40	30	29	28	18	17	16	6	5	4
39	38	37	27	26	25	15	14	13	3	2	1

BLOKK 4

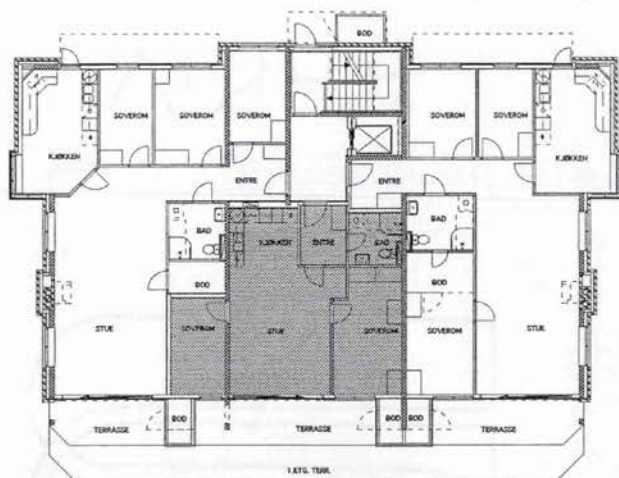
BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 28



2. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE F

2. ETG

GNR. 35, BNR. 27

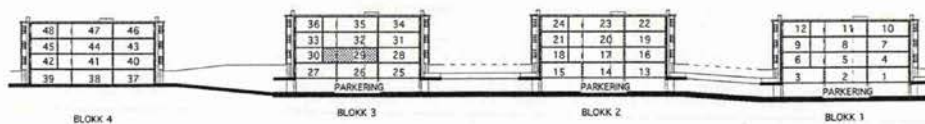
SEKSJONSNR. 29

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

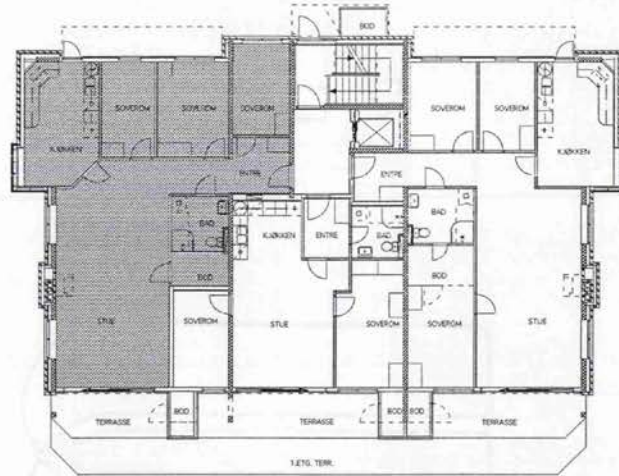


PARKERINGSSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 29



2. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE J

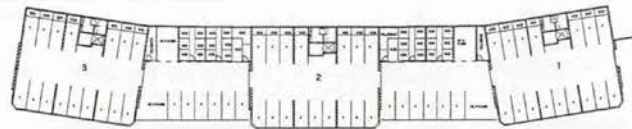
2. ETG

GNR. 35, BNR. 27

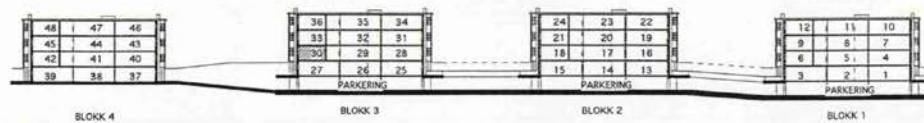
SEKSJONSNR. 30

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 30



3. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE C

1. ETG

GNR. 35, BNR. 27

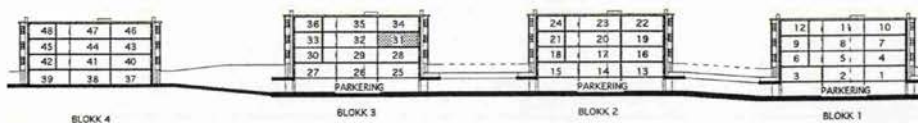
SEKSJONSNR. 31

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

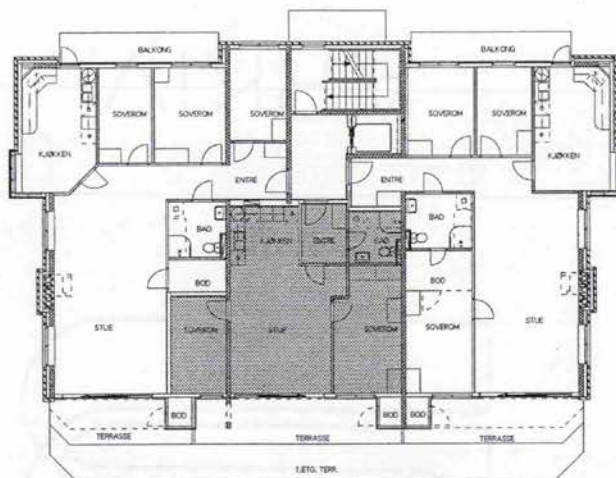
BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 31



3. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE G

GNR. 35, BNR. 27

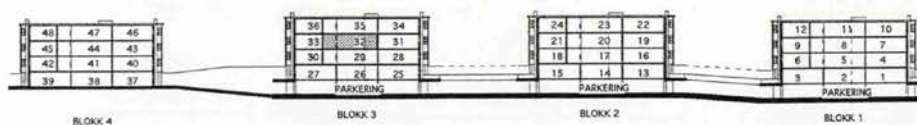
SEKSJONSNR. 32

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMVEGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 32



3. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE K

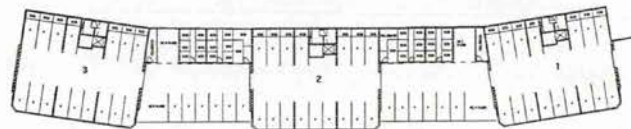
3. ETG

GNR. 35, BNR. 27

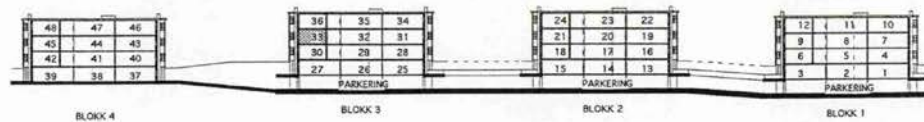
SEKSJONSNR. 33

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 33



4. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE D

4. ETG

GNR. 35, BNR. 27

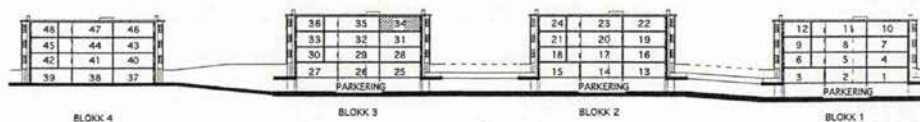
SEKSJONSNR. 34

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

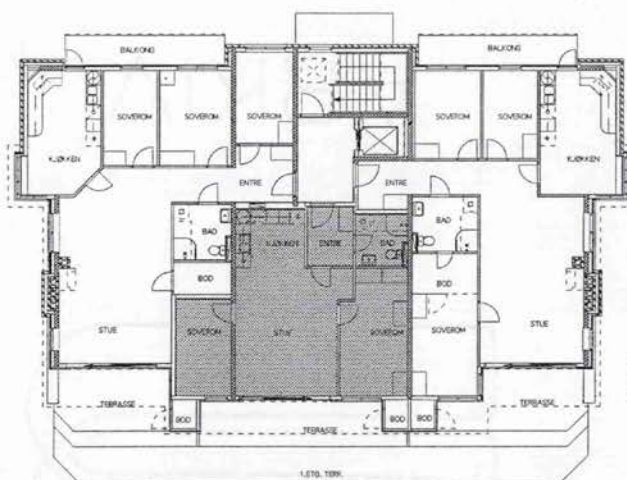


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 34



4. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE G

4. ETG

GNR. 35, BNR. 27

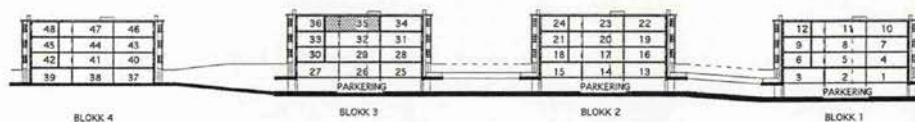
SEKSJONSNR. 35

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 35



4. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE L

4. ETG

GNR. 35, BNR. 27

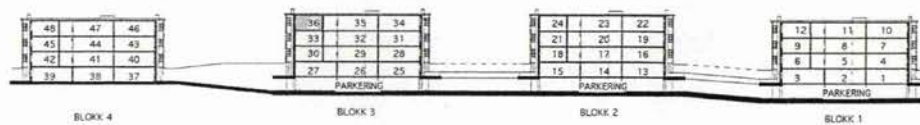
SEKSJONSNR. 36

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

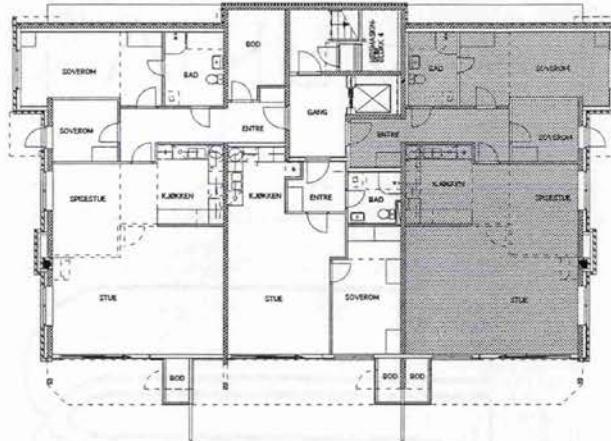
BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 36



1. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE A

1. ETG

GNR. 35, BNR. 27

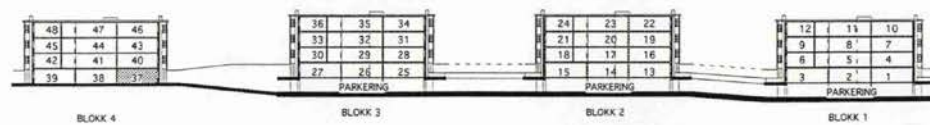
SEKSJONSNR. 37

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

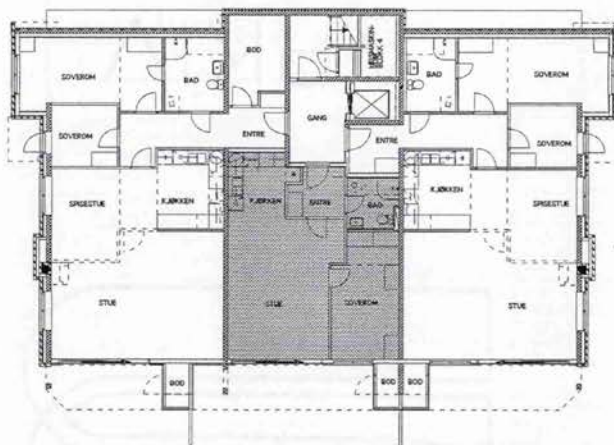


PARKERINGSSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 37



1. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE E

1. ETV

GNR. 35, BNR. 27

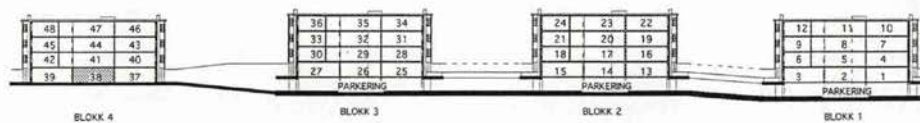
SEKSJONSNR. 38

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

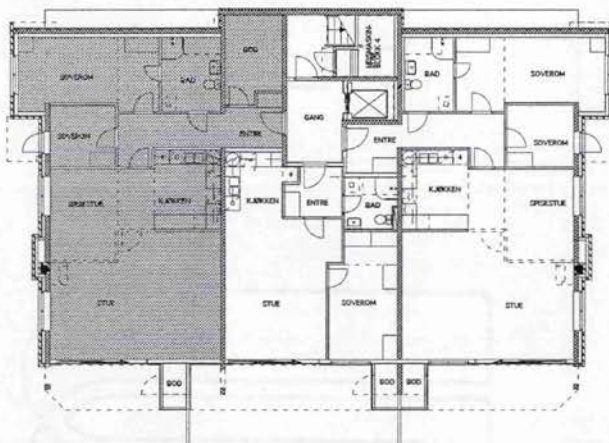


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 38



1. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE H

1. ETG

GNR. 35, BNR. 27

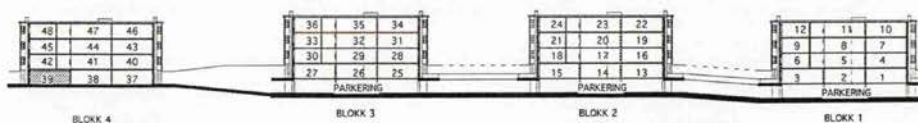
SEKSJONSNR. 39

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKINGSETASJE MED MELLOMRYGG



BLOKK 4

BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 39



2. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE B

Z. ETG

GNR. 35, BNR. 27

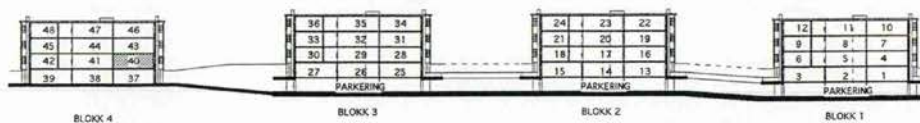
SEKSJONSNR. 40

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 40



2. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE F

2. ETO

GNR. 35, BNR. 27

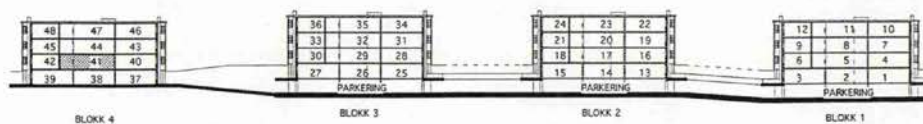
SEKSJONSNR. 41

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 41



2. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE J

2. ETG

GNR. 35, BNR. 27

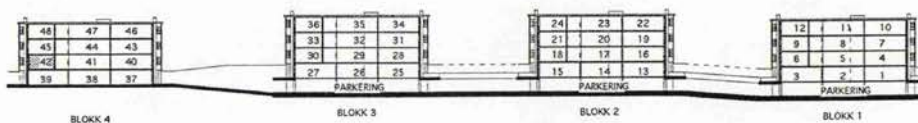
SEKSJONSNR. 42

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 42



3. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE C

3. ETG

GNR. 35, BNR. 27

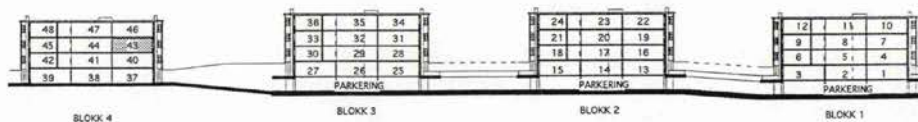
SEKSJONSNR. 43

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 43



3. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE G

GNR. 35, BNR. 27

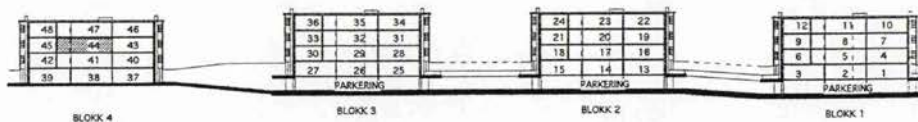
SEKSJONSNR. 44

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

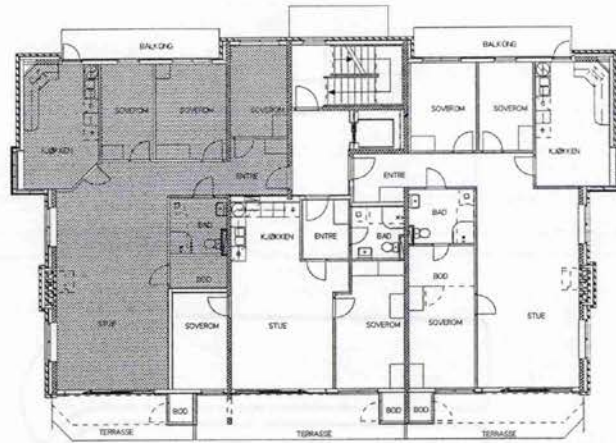


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 44



3. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE K

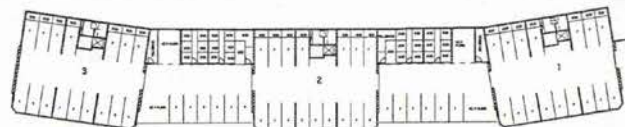
3. ETG

GNR. 35, BNR. 27

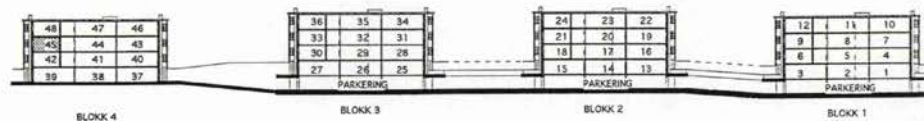
SEKSJONSNR. 45

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 45



4. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE D

4. ETV

GNR. 35, BNR. 27

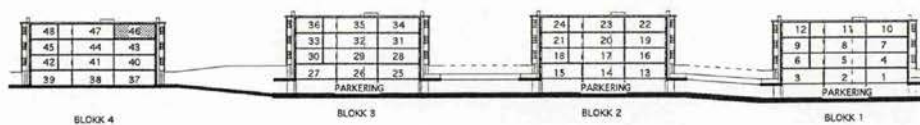
SEKSJONSNR. 46

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 46



4. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE G

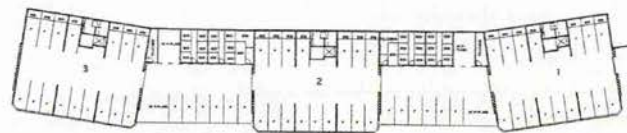
4. ETG

GNR. 35, BNR. 27

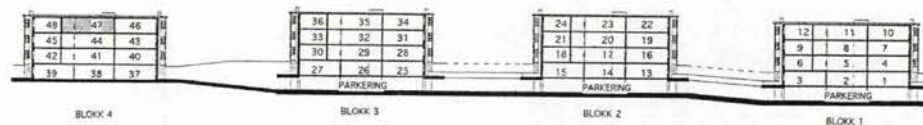
SEKSJONSNR. 47

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

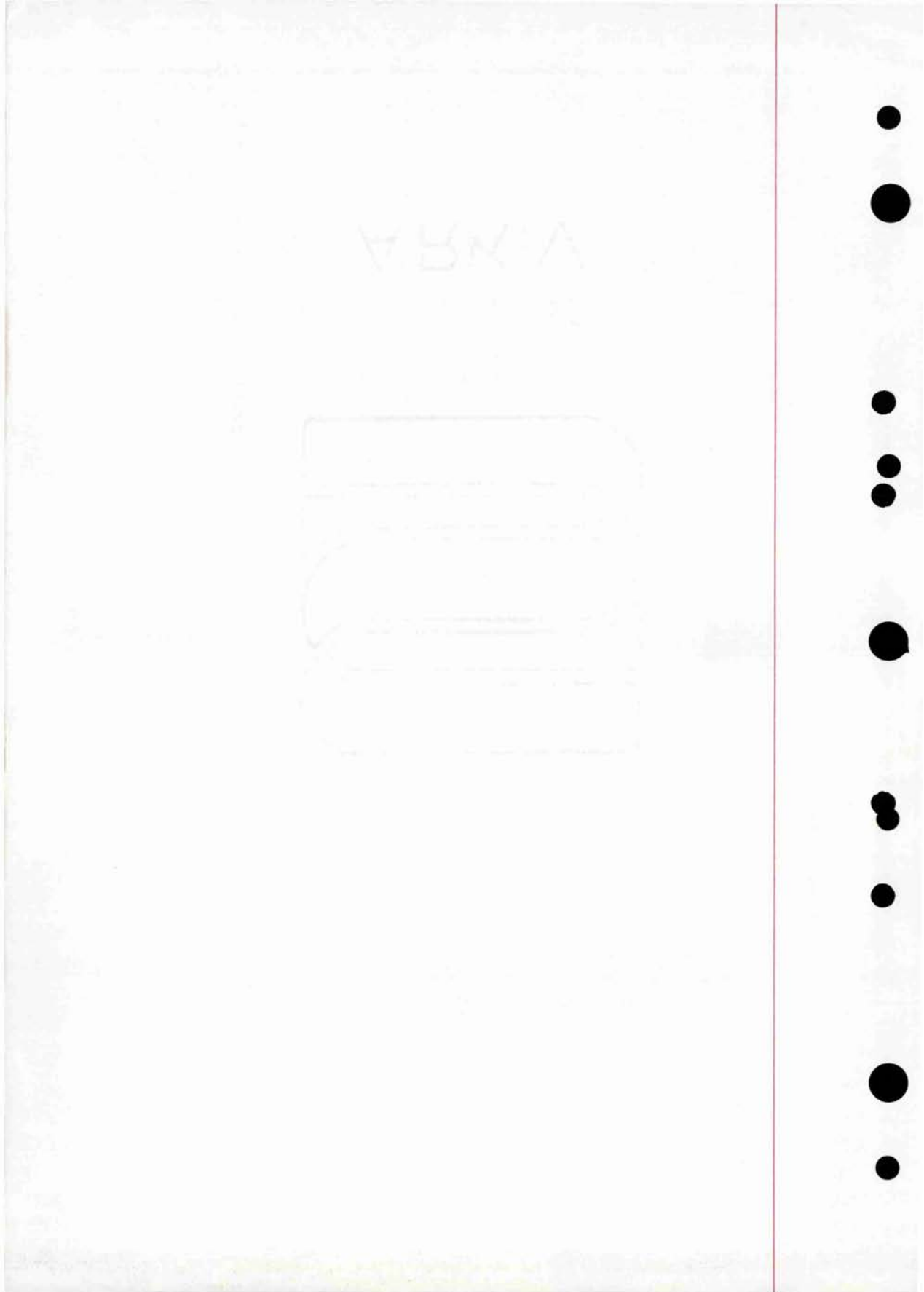


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 47





4. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE L

A. ETC

GNR. 35, BNR. 27

SEKSJONSNR. 48

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG

48	47	46	36	35	34	24	23	22	12	11	10
45	44	43	33	32	31	21	20	19	9	8	7
42	41	40	30	29	28	18	17	16	6	5	4
39	38	37	27	26	25	15	14	13	3	2	1

BLOKK 4

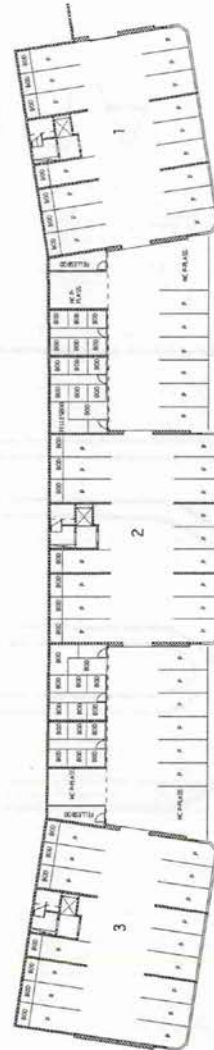
BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 48



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG

GNR. 35, BNR. 27

ÅSTADLIA 1

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 49



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 Båttstø, 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 gjeldene 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 – Slependsen, 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/Bærums 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 Slependeren – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependeren – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettrø 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-Slependeren gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependeren § 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 fordrøyningsareal 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:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²
- Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- 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:

- 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.
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- 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:

- 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 ivarettatt.

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 tillatt 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, tradisjonslokaliteter, 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 området 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 SEFRAC-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 SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter 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 terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets 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, friskt, 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, friskt, 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, friskt, 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:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- 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 byggegrøper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- 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.
- 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.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- 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.
- 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:

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- 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 overstyrer 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 garasjeplasser 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/kobbehus 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/kobbehus 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 overstyrer 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. En 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 overstyrer 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 strøgsgater¹ 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 strøgsgate.*

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:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- 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 allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

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, slåtteenger, 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 utnytting 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 frilufts- 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 friluftsliv- 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 frilufts- 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 sikringssone 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:

- a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- d. 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 Bjørndalen, 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 tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone 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 hensynssone 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 - Øvre 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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Inga F. Gjerdrums vei 74
1396 BILLINGSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håkon Dybvad

Telefon: 976 90 852
E-post: hakon.dybvad@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 viderefremidlet 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