



aktiv.

Inga F. Gjerdrums vei 76, 1396 BILLINGSTAD

**Stor og moderne 4 roms
hjørne-ende leilighet med 2 bad
og 3 soverom. Stor solrik veranda.
Garasje og heis.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Odd André Engh

Mobil 900 44 917

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

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 286 368,-
Omkostn.: Kr 178 540,-
Total ink omk.: Kr 7 264 908,-
Felleskostn.: Kr 7 167,-
Selger: Siri Moe Daasvand
Harald Daasvand

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 109/114 kvm
Tomtstr.: 16458.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 27
Snr. 27
Oppdragsnr.: 1110250215

Velkommen til din nye bolig!

Leiligheten ligger i et tilbaketrukket og rolig sameie 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. Boligen byr bl.a. på solrik veranda på 17 kvm, garasjeplass, samt to moderne bad oppgradert i 2016 og kjøkken renoverert i 2016.

Høydepunkter:

- Gjennomgående endeleilighet
- To bad fra 2016
- Kjøkken fra 2016
- Overflater oppgradert i 2016
- Stille område
- Stor og åpen stue
- Solrik veranda på 17 kvm
- Garasje
- 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
Tilstandsrapport	45
Nabolagsprofil	70
Budskjema	257

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 114 kvm

TBA: 17 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 109 kvm Entré, bad lite, bod innvendig, bad tilknyttet soverom, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken

TBA fordelt på etasje

Underetasje

17 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod utvendig balkong og bod mellom bygg 72 og 74 ved gjesteparkering.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet

håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er

kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige

ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av

romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger

oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne

avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er

framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp

arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for

oppmåling I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på

bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp

mot godkjente byggemelding/tegninger. Det er medregnet en bod på 3 m², som ligger i

nabobygget, da eier opplyser om at denne tilhører boenheten. 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. Rom utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16458.7 kvm

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 76 har en attraktiv og rolig beliggenhet i et veletablert boligområde på Billingstad i Asker.

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, Slependen 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 sentrumskjerne, 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.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

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 rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk med utvendige fasader i teglstein og liggende trekledning. Etasjeskillere er av betongdekke.

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og malte betongvegger,

samt MDF-panel.

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

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Entreprenør Eivind Simonsen

Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Påført smøremembran

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

Ja

Klippet ledning på baderom

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektriker Gruppen

Beskrivelse av arbeidet: Montert koblingsboks på kabel under vask på stort bad.

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

Ja

Sameie har satt opp musefeller.

Her ikke observert mus i vår leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Se kommentar over.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Akershus Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av innmat i sikringsskap

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Jensen Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert stikk i stue Opplegg av stikk Opplegg til taklampe

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

Ja

Taket i naboblokka skal utbedres.

Calliganlegget skal oppgraderes.

Innhold

BRA-i: Entré, bad lite, bod innvendig, bad tilknyttet soverom, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken

BRA-e: Bod utvendig balkong, bod annen bygning fellesareal

Standard

Stue:

Lys og åpen stue med god flyt mellom sonene, som naturlig binder sammen spiseplass og kjøkken. Leilighetens overflater ble pusset opp i 2016. Gulvene er lagt med 1-stavs laminat, og veggene er malt i tidsriktige fargetoner. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det skyvedører ut til en delvis overbygget veranda på 17 kvm.

Kjøkken fra 2016:

Kjøkken fra Kvik med innredning i glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, dampovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad fra 2016:

Flislagt bad med elektriske varmekabler. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, svingbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Hovedbad fra 2016:

Flislagt bad med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speilskap med lyslist, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber, med noe bruk av plastrør. (rør-i-rør). Ingen påvist fordeler skap.
- Stoppekran er innebygget i kjøkkenskap.
- Det er interne avløpsrør og sluk av plast. Ingen intern stakeluke er påvist i leiligheten.
- Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg.
- Varmtvannstanken er helt innebygget i et hjørne på kjøkkenet.
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

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:

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Våtrom > Underetasje > Bad lite > Overflater vegger og himling

Våtrom > Underetasje > Bad lite > Overflater Gulv

Våtrom > Underetasje > Bad lite > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje > Bad tilknyttet soverom > Overflater Gulv

Våtrom > Underetasje > Bad tilknyttet soverom > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode 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 integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg med lader.

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 og Polisenummer

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

Varmekabler/folie/e.l. i alle rom bortsett fra boden.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 800 000

Omkostninger kjøper

6 800 000 (Prisantydning)

286 368 (Andel av fellesgjeld)

7 086 368 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

177 150 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

178 540 (Omkostninger totalt)

190 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

193 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 264 908 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 276 808 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 279 608 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 283 605 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 134 418 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

110/4324

Felleskostnader inkluderer

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

Det ble vedtatt på Ekstraordinært årsmøte 17.09.25 å innbetale totalt kr. 2 000 000 etter seksjonsbrøk, til vedlikeholdsarbeidet knyttet til porttelefoni og taket på nr. 78. Penger som eventuelt er til overs, overføres til konto for fremtidig vedlikehold. Kapitalinnkrevingen er planlagt mars 2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 167

Andel Fellesgjeld

Kr 286 368

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke IN ordning.

Andel fellesformue

Kr 15 168

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: 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.

For denne seksjonen utgjør det kr. 50 879,-. 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 27 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:

3203/35/27/27:

03.06.1993 - Dokumentnr: 11275 - Målebrev

Areal: 15639 m2

Overført fra: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1994 - Dokumentnr: 7473 - Grensejustering

Overført fra: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1994 - Dokumentnr: 7473 - Målebrev
AREAL 16468,0 M2
Overført fra: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1994 - Dokumentnr: 26855 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 110/4324

01.01.2020 - Dokumentnr: 1840417 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:35 Bnr:27 Snr:27

01.01.2024 - Dokumentnr: 73041 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:35 Bnr:27 Snr:27

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler 3 boligblokker.

Det er framlagt tegninger datert 27.01.1994. Deler av innvendig bod er omgjort til bad. Dette er arbeid som krever søknad/bruksendring. (Tilleggsdel til hoveddel) Konferer evt. megler ang dette. Soverom nærmest stuen er opprinnelig tiltenkt som spisestue på originale tegninger. Vegg mot kjøkken er fjernet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.12.2001.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf
Delareal 16 459 m2
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 16 459 m2
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 582 m2
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_2
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 2 m2
Arealbruk
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

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

Delareal 451 m2
Formål Gangvei
Delareal 1 711 m2
Formål Felles avkjørsel
Feltnavn KL
Delareal 150 m2
Formål Felles gangareal
Delareal 14 089 m2
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal 4 945 m2
Formål Bevaring av landskap og vegetasjon
Delareal 1 120 m2
Formål Høyspenningsanlegg
Delareal 26 m2
Formål Kommunalteknisk virksomhet

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
Feltnavn FR2

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 19 900 Etablering og forsikringskostnad - nye oppdrag
- 2 500 Interiørveiledning med stylist
- 4 500 Kommunale opplysninger Asker kommune
- 24 900 Markedspakke - Aktiv, se epost for detaljer
- 7 500 Oppgjørskostnad inkludert inneståelse til kjøpers bank
- 5 790 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 500 Utsatt fakturering, alle kostnader trekkes etter salg!
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr til forretningsfører
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Ansvarlig megler

Odd André Engh
Eiendomsmegler MNEF / Partner
odd.andre.ENGH@aktiv.no
Tlf: 900 44 917

Ansvarlig megler bistås av

Odd André Engh

Eiendomsmegler MNEF / Partner

odd.andre.engh@aktiv.no

Tlf: 900 44 917

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810

Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

13.02.2026



























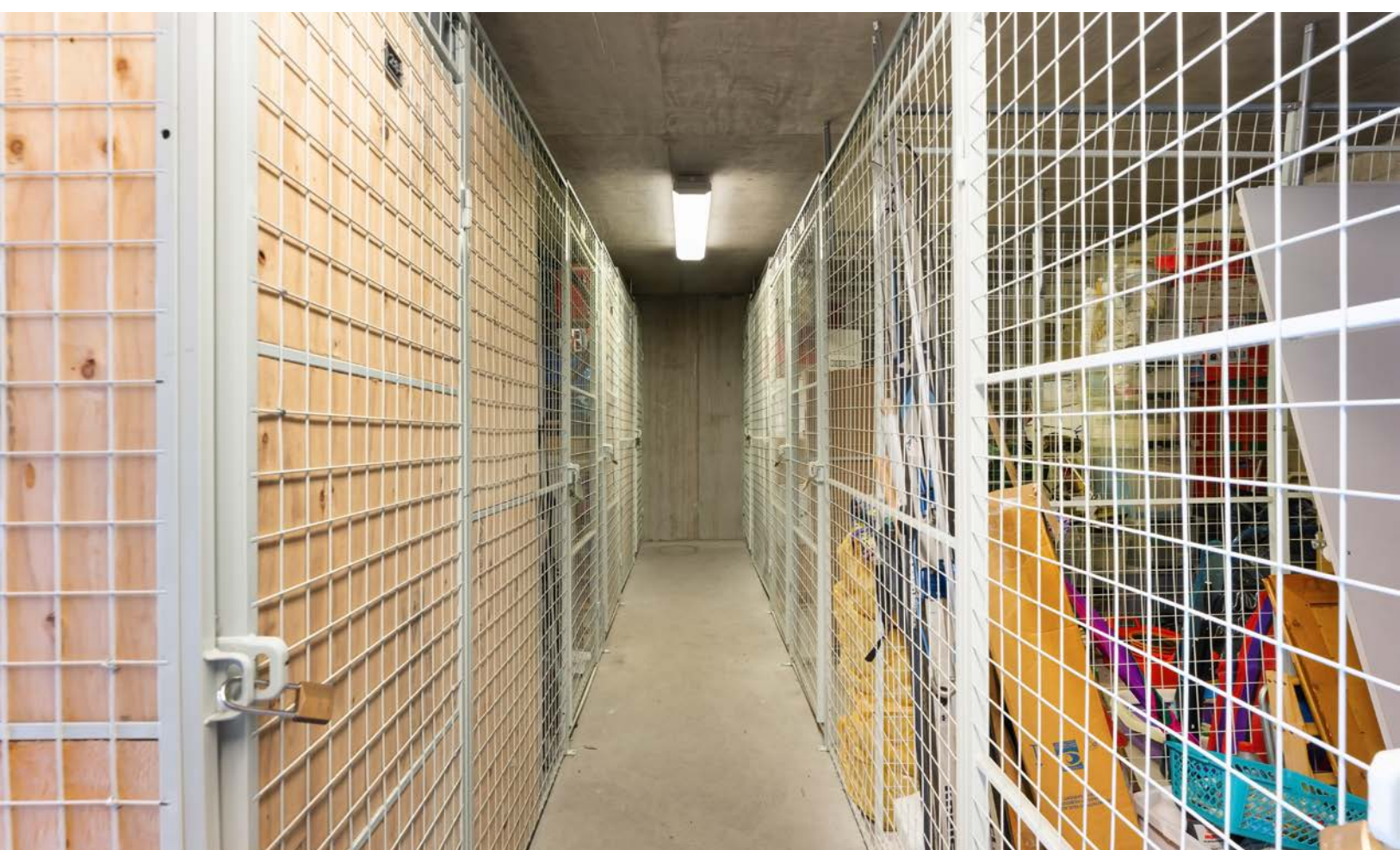














Inga F. Gjerdrumsvei 76, 1396 Billingstad
Leilighet



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Inga F. Gjerdrums vei 76 , 1396 BILLINGSTAD



ASKER kommune



gnr. 35, bnr. 27, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1023

Referansenummer: WG4673

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boenheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Overordnet fremstår leiligheten i god tilstand. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Eldre boliger har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

OPPVARMING:

Eier opplyser om varmekabler/folie/e.l. i følgende rom:

Alle rom bortsett fra boden

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med utvendige fasader i teglstein og liggende trekledning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2 stk flislagte bad fra 2016.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, med noe bruk av plastrør. (rør-i-rør). Ingen påvist fordelerskap. Stoppekran er innebygget i kjøkkenskap. Testet OK.

Det er interne avløpsrør og sluk av plast. Ingen intern stakeluke er påvist i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg. Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Varmtvannstanken er helt innebygget i et hjørne på kjøkkenet, og inspeksjon er derfor ikke mulig.

Sikringsskap med automatsikringer. Plassert i entrè.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomteareal.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

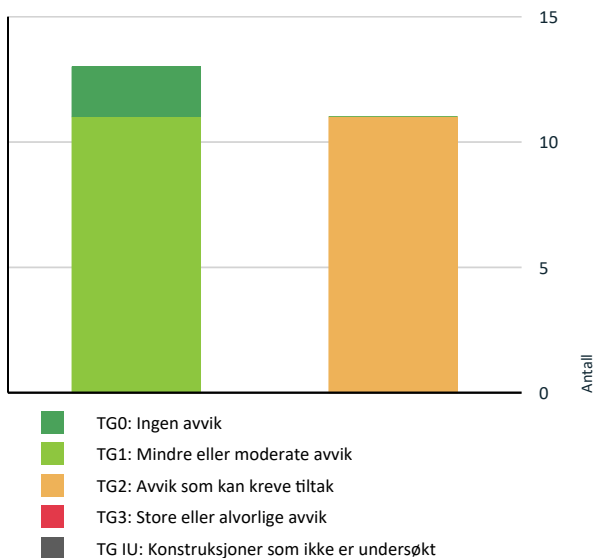
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er framlagt tegninger datert 27.01.1994. Deler av innvendig bod er omgjort til bad. Dette er arbeid som krever søknad/bruksendring. (Tilleggsdel til hoveddel) Konferer evt. megler ang dette. Soverom nærmest stuen er opprinnelig tiltenkt som spisestue på originale tegninger. Vegg mot kjøkken er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Felles bygningsdeler er ikke vurdert i denne rapporten. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passerer i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av branscelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad lite > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad lite > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad lite > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad tilknyttet soverom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Bad tilknyttet soverom > [Gå til side](#)
Sluk, membran og tettesjikt

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#)
ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger som er gitt i igangsettingstillatelsen (IG 22.03.1994)

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Boenheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. 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/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. (* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

Tilbygg / modernisering

2016	Oppussing av bad og overflater	Eier opplyser om at leiligheten ble pusset opp i 2016 med nye bad og oppgradering av overflater.
------	--------------------------------	--

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som utsettes for naturlig slitasje over tid, med en forventet levetid. Eldre vinduer har ofte høyere varmetap enn nyere vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer kan stivne over tid, noe som kan medføre svekket isolasjonsevne.

Utsifting/vedlikehold:

- Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2-8 år.
- Normal tid før utsifting av trevinduer er 20-60 år.

Eier opplyser at sameiet har planer om, eller har vurdert, utsifting av vinduer på sikt.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og slitasje på pakninger er observert, noe som kan medføre redusert isolasjonsevne og behov for vedlikehold eller utsifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og vurdering av vinduenes tilstand, spesielt med tanke på aldring og slitasje på pakninger. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan redusert isolasjonsevne føre til økt varmetap, trekk og i verste fall fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med lyd og brannklassifisering og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i betongkonstruksjon med toppdekke av løstliggende fliser på justerbare føtter. Rekkverk i glass og metall.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og malte betongvegger, samt MDF-panel. Eier opplyser om at overflater ble pusset opp i 2016. Eier har utbedret riss i gipsplate over dør inn til bad/bod i etterkant av befaringen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Følgende målinger er registrert:

- Stue, gang: 20 mm totalavvik gjennom rommet , ca. 18 mm avvik over 2 meter
- Stort soverom: 15 mm totalavvik i rommet
- Hjørnene rundt spisestue 18 mm totalavvik

Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er påvist stedvise og lokale svanker i etasjeskillet. Årsaken til disse er ukjent. Eldre betongdekker kan ha varierende høyder og svanker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men det kan vurderes ved fremtidig renovering. Konsekvensen ved å ikke utbedre er at innredningsmuligheter kan bli begrenset, og det kan oppstå utfordringer med møblering. Avvikene bør følges opp for å unngå eventuelle følgeskader.



TG 2 Andre innvendige forhold

Det ble hullboret i vegg mot terreng på boden.

Målinger viste under 17 %, men dette er likevel noe forhøyet. Dette er en øyeblikksmåling som kan variere med årstid, værforhold osv. Treverk bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Dersom fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent over tid, er det stor sjanse for at muggsopp allerede er dannet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen bør følges opp videre, da det er målt et noe forhøyet fuktnivå i tresvill.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen bør følges opp med jevnlig fuktmålinger for å avdekke eventuell økning i fuktnivået.

Vedvarende forhøyet fuktighet kan føre til råte- og muggsoppkader, noe som kan medføre kostbare utbedringer og redusert inneliv.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD LITE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

I følge eier ble badet ble pusset opp i 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD LITE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malte betongelementer

Vurdering av avvik:

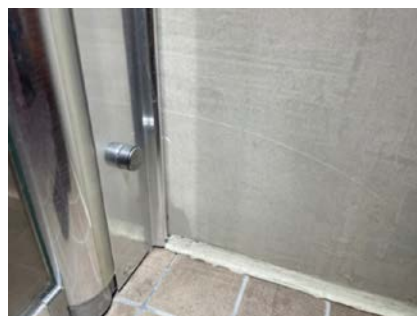
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert en sprekk i flis nederst ved gulvet, bak glassdøren til dusjen på venstre side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte ut flisen med sprekk for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Sprekk i flis kan føre til at vann trenger inn bak flisene, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på underliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD LITE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt på et tilfeldig sted. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved terskel er 13 mm. Lokalt fall dusjsone 1:100 med nedsenk. Det er ingen oppkant ved terskel. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Det er viktig at sluk har jevnlig vedlikehold for sikker avrenning av vann.

(Følgende interne målinger er utført: Sluk 14,7 cm, terskel flis 13,4 cm.)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å redusere risikoen for vannskader på tilstøtende rom ved eventuell lekkasje. Manglende høydeforskjell kan føre til at vann i ytterste konsekvens renner ut av våtrommet og forårsaker fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD LITE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er avvik:

Det er ikke påvist noen slukmansjett, kun synlig smøremembran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukmansjett. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og synlig slukmansjett er økt risiko for at membran og tettesjikt er mangelfullt utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD LITE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, svingbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD LITE

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, sannsynligvis sentralt i bygget. Det er en 15 mm spalte under døren.

UNDERETASJE > BAD LITE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré mot våtsone. Ingen tresvill i vegg, kun bunnsvill i stål. Våtromsplater bak fliser. Ikke mulig å påvise fukt med pigger i treverk. Det ble også foretatt fuktmåling på overflater uten utslag. Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.



UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt betongelement. Utføring/listverk i tre i åpning inn til badet i våtsonen er beskyttet mot direkte fuktpåkjenning. Løsningen/fuktsikringen bak listverket er ikke mulig å bedømme uten demontering av lister.

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen/flis ved dørterskelen er 15 mm. Hovedgulvet er tilnærmet flatt, med ca. 1:100 fall i avgrenset dusjsone. Det er viktig at sluk har jevnlig vedlikehold for sikker avrenning av vann. (Interne målinger :sluk 15 cm, terskel 13,5 cm , wc 14 cm)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, da utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluket. Dette kan føre til vannansamling på gulvet og i verste fall vannlekkasje til tilstøtende rom, noe som kan gi fuktskader og redusert brukssikkerhet. Vær oppmerksom ved bruk, og sørg for jevnlig vedlikehold og rengjøring av sluk for å redusere risikoen.



UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke observert synlig mansjett ved sluket. Manglende mansjett rundt sluk utgjør en økt risiko for lekkasje, da dette er en viktig del av tettesjiktet.

Ved hullboring ble det ikke påvist membran bak flis. Det er derfor usikkerhet knyttet til oppbyggingen av denne vegg, og det anbefales grundigere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

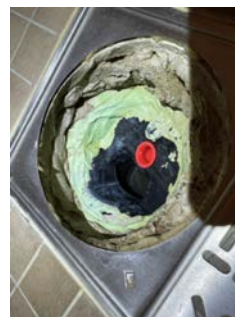
- Tiltak:

Det bør etableres eller dokumenteres korrekt mansjett rundt sluket for å sikre tett overgang mellom membran og sluk. Manglende mansjett medfører økt risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.

Det anbefales også å gjennomføre grundigere undersøkelser av veggens oppbygning, da usikkerhet rundt membranens tilstedeværelse og utførelse kan innebære økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.



Bilde inne i vegg. Mulig bakside av flis?



UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med lyslist, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, både sentralt og med elektrisk vifte.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fukt forhold. Hulltaking er foretatt i garderoberoommet. Det er ukjent oppbygning av vegg (se punkt Sluk ,membran og tettesjikt). Ingen treverk i vegg hvor man kan måle med pigger. Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra Kvik har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.
- Andre tiltak:

Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, med noe bruk av plastrør. (rør-i-rør). Ingen påvist fordelerskap. Stoppekran er innebygget i kjøkkenskap. Testet OK.

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

En utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner bør utføres av et autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskifting ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er interne avløpsrør og sluk av plast. Ingen intern stakeluke er påvist i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør og etablering av intern stakeluke ved fremtidig oppgradering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, tette rør og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner.

Til Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg. Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inneløst klima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

Til Varmtvannstank

Varmtvannstanken er helt innebygget i et hjørne på kjøkkenet, og inspeksjon er derfor ikke mulig.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Plassert i entré.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det svares her kun for det som dagens eier har fått utført. Hva tidligere eier har gjort er ukjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger ikke samsvarserklæringer på badet eller utførelsen av varmemefolie. Varmefolie under gulv ble ifølge eier utbedret våren 2017. Det er kun fremvist via boligmappe.no. Samsvarserklæring på mindre arbeider i stuen, samt samsvarserklæring for bytte av innmat i sikringskap Akershus elektro. Samsvarserklæring for montering av koblingsboks under vask er fremvist.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.
Manglende samsvarserklæring for elektrisk anlegg gjør at det anbefales en utvidet kontroll, eventuelt bør utførende for anlegget kontaktes for og innhentet erklæringen dersom den eksisterer.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

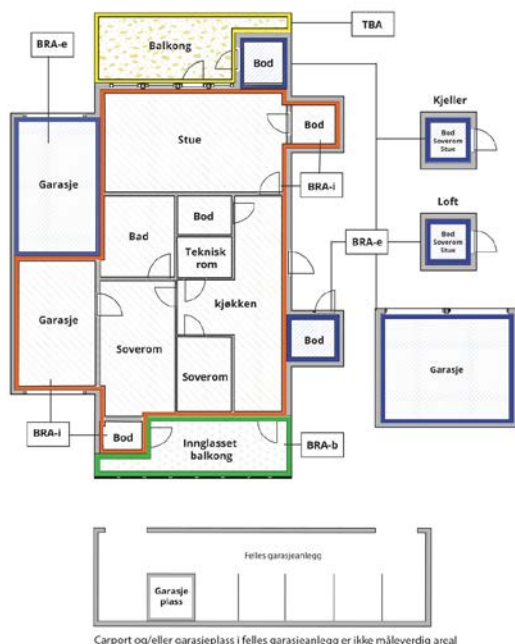
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	109	5		114	17
SUM	109	5			17
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bad lite, bod innvendig, bad tilknyttet soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue	Bod utvendig balkong, bod annen bygning fellesareal	

Kommentar

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

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

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

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

Det er medregnet en bod nr. 27 på 3 m², som ligger mellom nabobygg nr. 72 og 74, da eier opplyser om at denne tilhører boenheten. 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. Rom utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Eier opplyser også om garasjeplass nr.27 med el-billader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er framlagt tegninger datert 27.01.1994. Deler av innvendig bod er omgjort til bad. Dette er arbeid som krever søknad/bruksendring. (Tilleggsdel til hoveddel) Konferer evt. megler ang dette. Soverom nærmest stuen er opprinnelig tiltenkt som spisestue på originale tegninger. Vegg mot kjøkken er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Geir Randen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	35	27		27	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Inga F. Gjerdrums vei 76

Hjemmelshaver

Daasvand Harald, Daasvand Siri Moe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet sentralt beliggende på Billingstad.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomteareal. Asfaltert gangvei mellom blokker.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasse generelt. Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten. Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	23.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	23.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Harald Daasvand

Siri Moe Daasvand

Boligen

Inga F. Gjerdrums Vei 76
1396 Billingstad

3203-35/27/0/27

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Entreprenør Eivind Simonsen

Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Påført smøremembran

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Sameie har satt opp musefeller.
Her ikke observert mus i vår leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Se kommentar over.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Klippet ledning på baderom

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektriker Gruppen

Beskrivelse av arbeidet: Montert koblingsboks på kabel under vask på stort bad.

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Akershus Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av innmat i sikringsskap

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Jensen Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert stikk i stue Opplegg av stikk Opplegg til taklampe

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Taket i naboblokka skal utbedres.
Callinganlegget skal oppgraderes.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Inga F. Gjerdrums vei 76 - Nabolaget Billingstad - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Billingstad stasjon Linje L1	10 min 0.8 km
Bergerveien Linje 250, 250N, 260E, 270	11 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.3 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Billingstad skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	12 min 0.9 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 421 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 412 elever, 26 klasser	6 min 2.1 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	17 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	14 min 1.2 km
Holmen videregående skole 76 elever	17 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

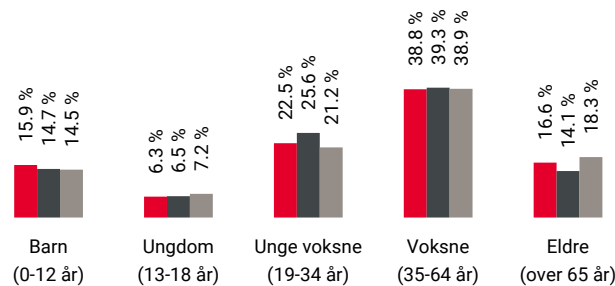
Veldig bra 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

V. Billingstad bhg. (1-5 år) 145 barn	10 min 0.9 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år) 78 barn	11 min 0.9 km
Billingstad barnehage (1-5 år) 82 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Neselva Søndagsåpent	8 min 0.7 km
Joker Billingstad PostNord, søndagsåpent	11 min 1 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 92/100



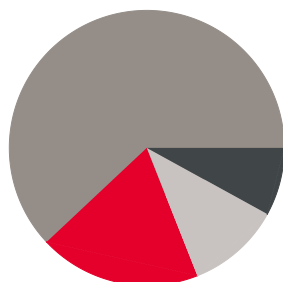
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

⚽ Billingstadbanen	12 min	🚶
Fotball, aktivitetshall (skolen)	0.9 km	
⚽ Nesbru videregående	14 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.2 km	
🏊 Feel24 Billingstad	9 min	🚶
🏊 Nesbru Trim & Helse	21 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

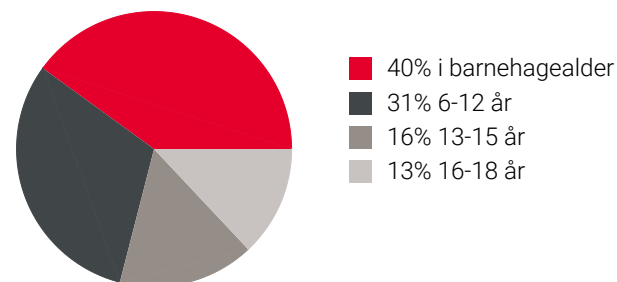
7 min 🚗



Vitusapotek Nesbru

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



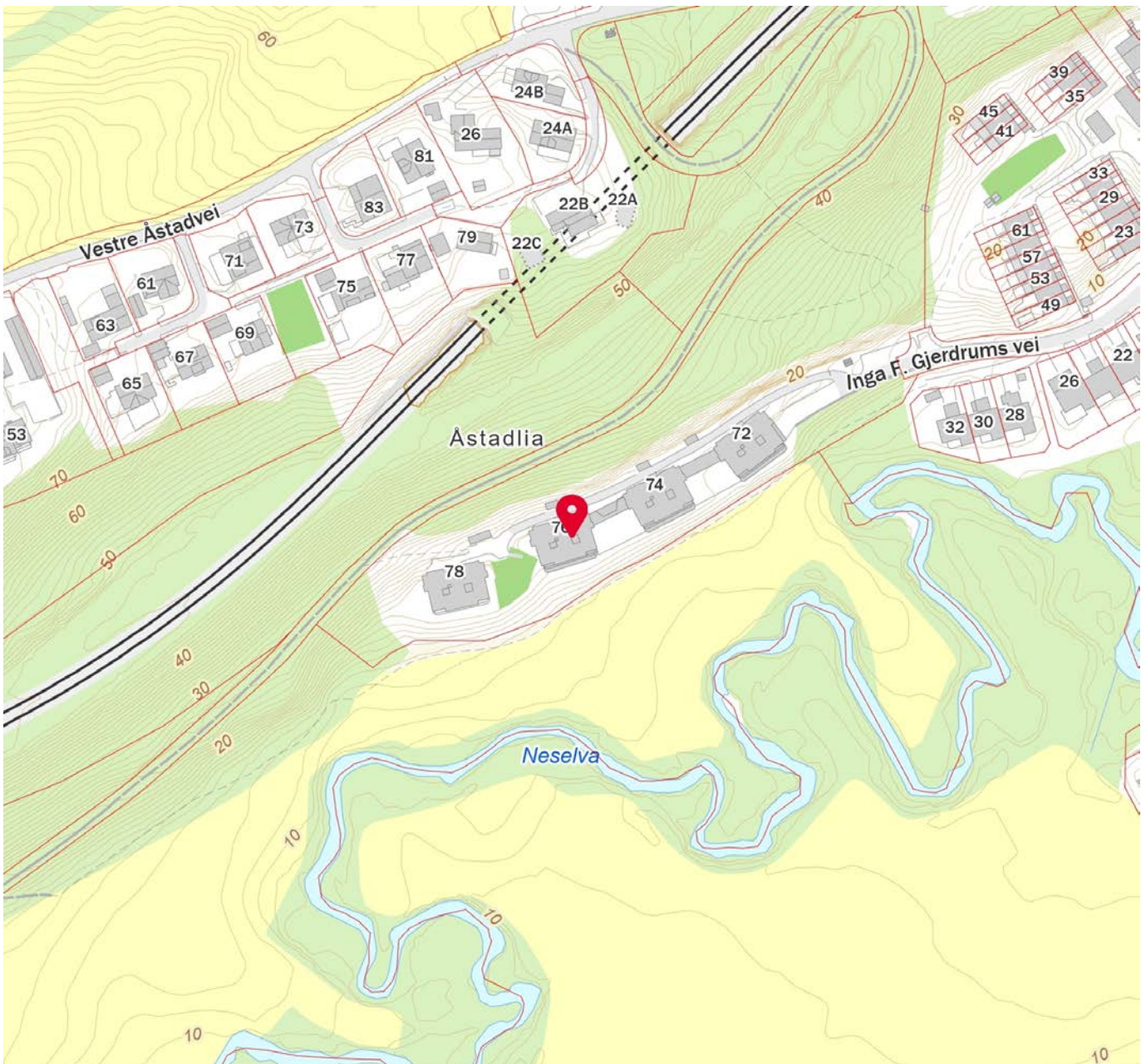
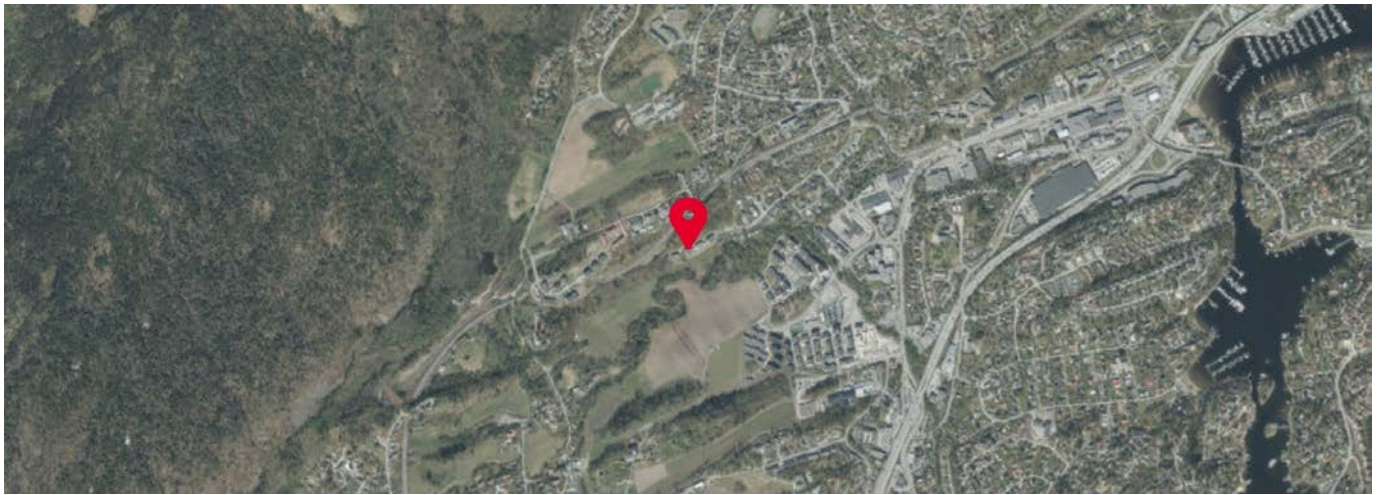
0%

47%

Billingstad
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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





Adresse

Inga F. Gjerdrums vei 76, 1396 BILLINGSTAD

Dato for energimerking

11.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258231

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

16231355

Gårdsnummer

35

Bruksnummer

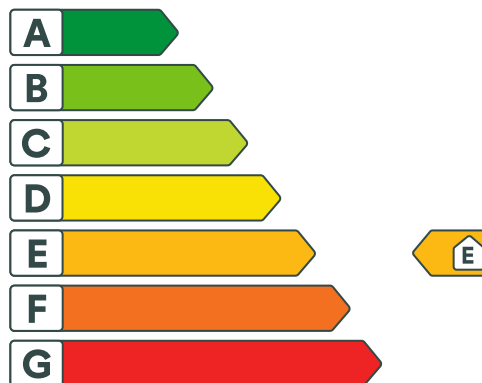
27

Seksjonsnummer

27

Bruksenhetsnummer

U0103



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1995

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

114,0 m²

Oppvarmet bruksareal

109,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

203,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

232,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år

25 300 kWh



Inga F. Gjerdrums vei 76, 1396 BILLINGSTAD



Detaljering

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



Inga F. Gjerdrums vei 76, 1396 BILLINGSTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

**Aktiv Asker**

E-post: mathias.carlsen@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**

12.01.2026

Vi viser til forespørsel av 12.01.2026

Boligselskap: Åstadlia 1 Sameie
Organisasjonsnr: 980 121 240
Gnr./bnr: 35 / 27
Eier(e): Siri Moe Daasvand/Harald Daasvand

Seksjons-/andelsnr: 27
Adresse: Inga F. Gjerdrums vei 76, 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. SP846474.13.1
- 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 01.01.2026:

Bank:	Handelsbanken	
Lånenummer:	9490.70.86474	
Nominell rente (flyt):	6,55 %	
Innfrielsesår:	2052	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.01.2026:	kr	11 256 862
Andel av saldo:	kr	286 368
IN-ordning:	Nei	

Det ble vedtatt på Ekstraordinært årsmøte 17.09.25 å innbetale totalt kr. 2 000 000 etter seksjonsbrøk, til vedlikeholdsarbeidet knyttet til porttelefon og taket på nr. 78. Penger som eventuelt er til overs, overføres til konto for fremtidig vedlikehold. Kapitalinnkrevingen er planlagt mars 2026.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 7 167,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 15 168	kr 298 170

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:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink. mva.

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 _____

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

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



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

**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 skattetrekkkonto 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.



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 sikringsnettene inn mot skråningen bak sameiet. Styret planlegger å få dette ryddet opp i, samt at det tas en gjennomgang av sikkerhetsnettene 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 badetom. 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 badetrom 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 nattero 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, musikkapp, 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**

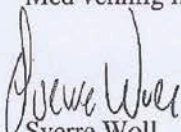
I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for 3 boligblokker, approbert 25.02.94.

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 27, Seksjonsnr 27	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	304 Askenga
Veiadresse:	Inga F. Gjerdrums vei 76, gatenr 1120	Valgkrets:	2 Nesbru
(fra bruksenhet)	1396 Billingstad	Kirkesogn:	1070201 Holmen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	18.10.1994	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	110/4 324
Arealkilde:				Areal felles tomt:	16 458,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3203/35/27	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/35/27/0/1	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/2	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/3	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/4	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/5	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/6	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/7	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/8	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/9	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/10	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/11	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/12	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/13	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/14	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/15	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/16	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/17	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/18	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/19	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/20	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/21	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/22	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/23	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/24	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/25	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/26	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/27	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/28	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/29	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/30	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/31	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/32	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/33	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/34	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/35	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/36	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/37	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/38	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/39	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/40	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/41	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/42	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/43	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/44	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/45	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/46	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/47	0,0
		Mottaker	3203/35/27/0/48	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/35/27	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/35/27/0/1	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/2	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/3	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/4	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/5	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/6	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/7	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/8	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/9	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/10	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/11	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/12	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/13	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/14	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/15	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/16	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/17	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/18	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/19	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/20	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/21	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/22	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/23	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/24	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/25	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/26	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/27	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/28	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/29	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/30	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/31	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/32	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/33	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/34	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/35	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/36	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/37	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/38	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/39	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/40	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/41	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/42	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/43	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/44	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/45	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/46	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/47	0,0
			Mottaker	3203/35/27/0/48	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Inga F. Gjerdrums vei 76	U0103	Bolig	97,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.02.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 294,0	Igangset.till.:	22.03.1994
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	1 294,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	20.01.1995
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	16231355			Antall etasjer:	4

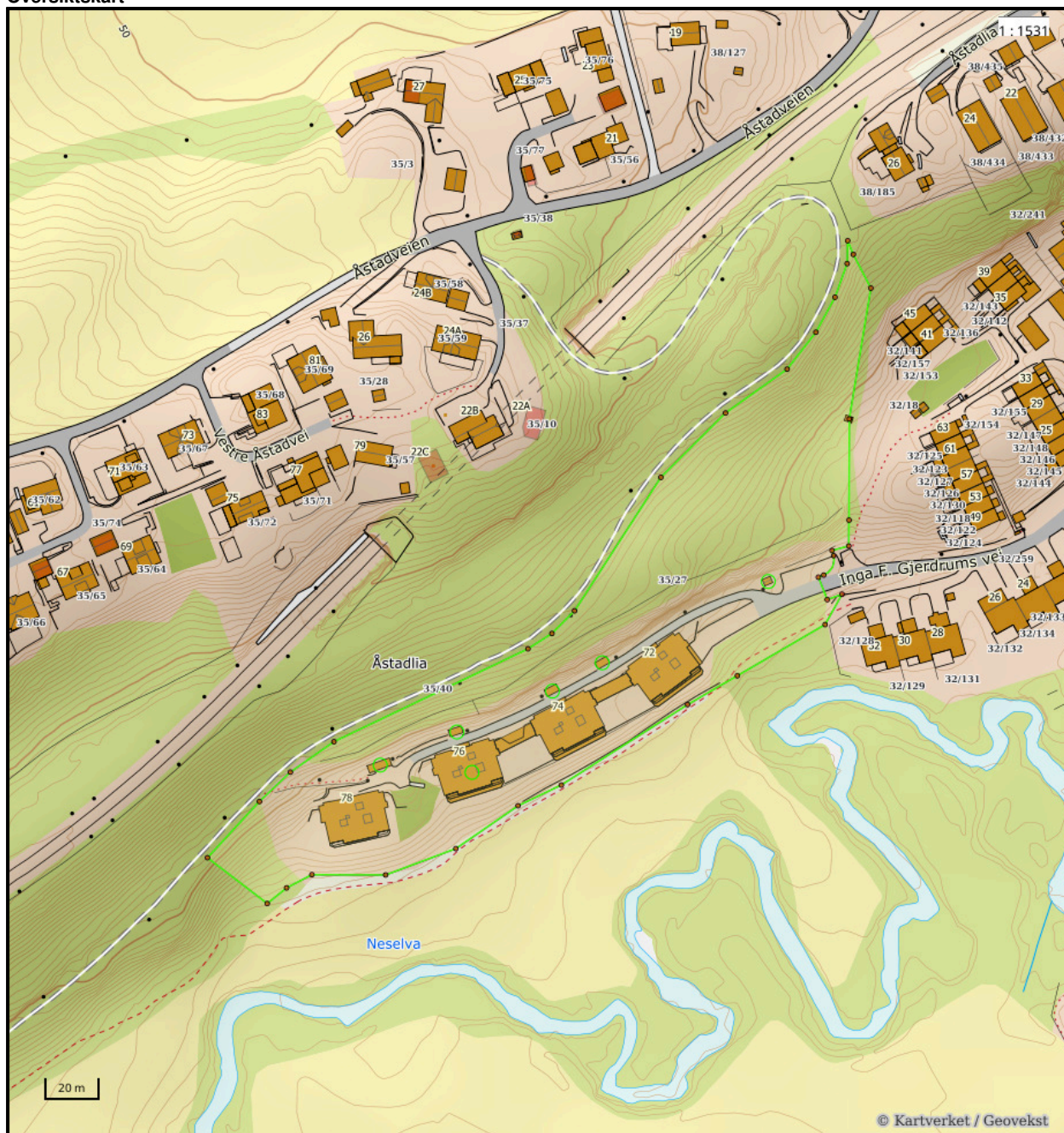
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	3		317,0		317,0				
H01	3		327,0		327,0				
H02	3		325,0		325,0				
H03	3		325,0		325,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

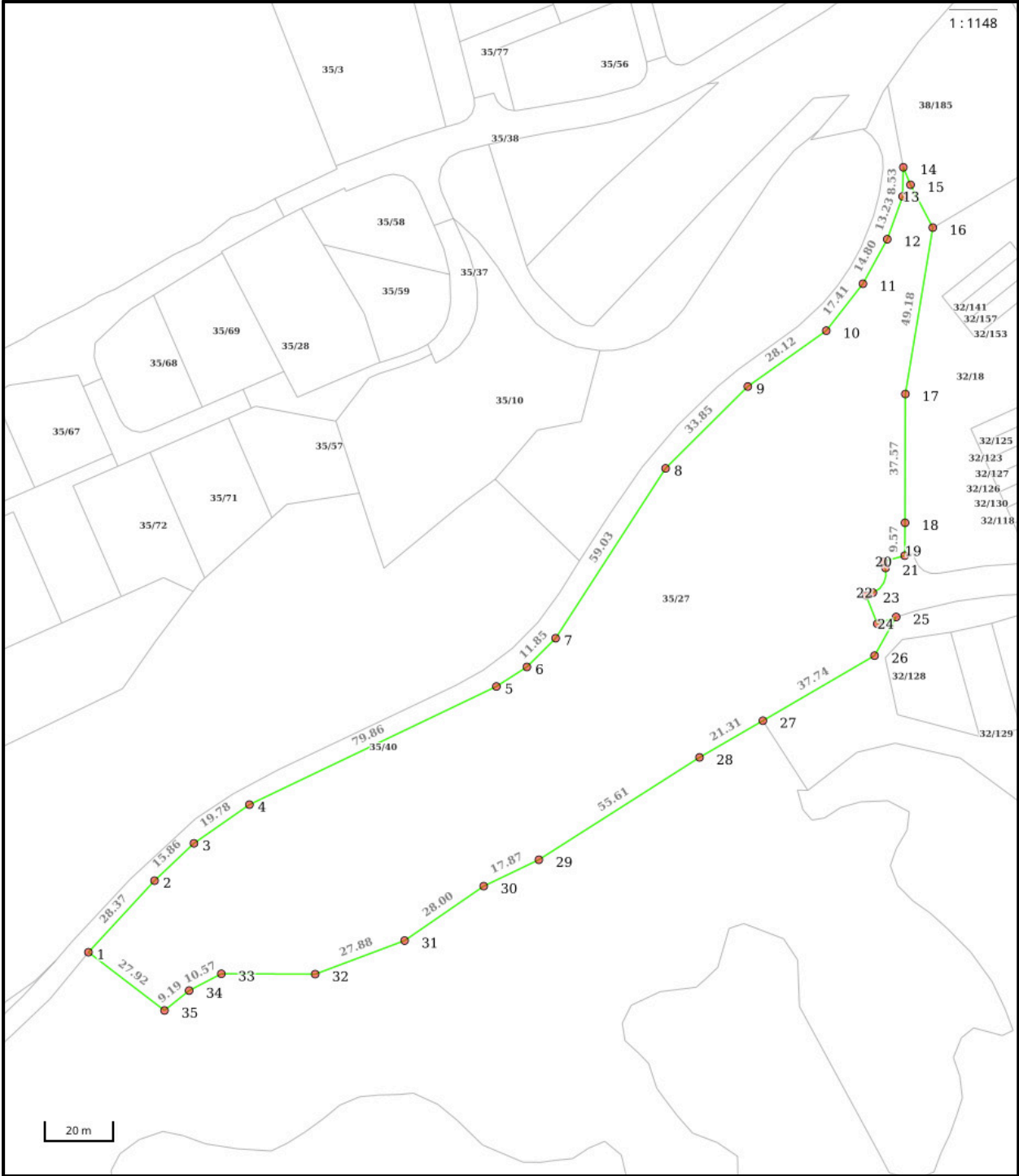
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 16 458,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 902,55	582 511,09	28,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 637 925,07	582 528,34	15,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 637 936,97	582 538,82	19,78m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 949,72	582 553,94	79,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 990,57	582 622,56	10,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 997,06	582 630,94	11,85m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 638 006,15	582 638,55	59,03m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 638 058,44	582 665,94	33,85m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 638 084,40	582 687,67	28,12m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 638 102,67	582 709,05	17,41m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 638 117,32	582 718,46	14,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 638 130,90	582 724,35	13,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 638 143,70	582 727,71	8,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 638 152,21	582 727,06	5,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 638 147,30	582 729,61	14,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 638 135,39	582 737,30	49,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 638 086,35	582 733,65	37,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 638 048,92	582 736,94	9,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 638 039,39	582 737,77	6,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 638 037,15	582 731,78	2,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 638 035,24	582 732,49	8,83m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 638 027,77	582 729,48	2,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 638 026,84	582 727,60	9,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 638 018,80	582 731,64	5,84m	Terrengmålt	10	125,52	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 638 021,30	582 736,92	12,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 638 009,53	582 731,64	37,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 637 987,66	582 700,88	21,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 637 975,31	582 683,51	55,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 637 941,36	582 639,47	17,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 637 932,17	582 624,15	28,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 637 914,25	582 602,64	27,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 637 902,13	582 577,53	27,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 637 899,78	582 550,21	10,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 637 894,06	582 541,32	9,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 637 887,67	582 534,71	27,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 12.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	27
Adresse	Inga F. Gjerdrums vei 76, 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

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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

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.areasplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdaterert_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 16 459 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 16 459 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 582 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_2

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	2 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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>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>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>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>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						
	<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>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						
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	Delareal	5 m ²	
	Formål	Høyspenningsanlegg	
	Delareal	31 m ²	
	Formål	Turvei	
	Feltnavn	FR2	



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 12.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	27
Adresse	Inga F. Gjerdrums vei 76, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	239 589,20 kr
Feiing	10 650,00 kr
Renovasjon	183 179,00 kr
Vann	229 299,94 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 21.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	35	Bnr:	27	Fnr:		Snr:	27
Adresse:	Inga F. Gjerdrums vei 76, 1396 BILLINGSTAD						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

*Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.
Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.*



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 20.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	35	Bnr:	27	Fnr:		Snr:	27
Adresse:	Inga F. Gjerdrums vei 76, 1396 BILLINGSTAD						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

*Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.
Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.*

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.)
.

**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 massedeponering, 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

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 2008

	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



Informasjon - Samferdselslinje

 Kyststi

 Kyststi (ikke bindende)



Eiendomsgrense

 Sikker eiendomsgrense

 Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikelnummer

Matrikelnummer

MatrikelnummermedSnr

Godkjent byggetiltak

 Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

☐ Eiendom

Informasjon - Arealformål



Informasjon - Hensynssoner



Informasjon - Bestemmelsesområder



Bygningsinformasjon

☐ Bygning

Informasjon - Juridiske linjer

 Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense

 Tooltip - bestemmelsesgrense

Informasjon og plandokumenter

 Endelig vedtatt plan

Kommunegrense

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Kommuneplan - Faresoner

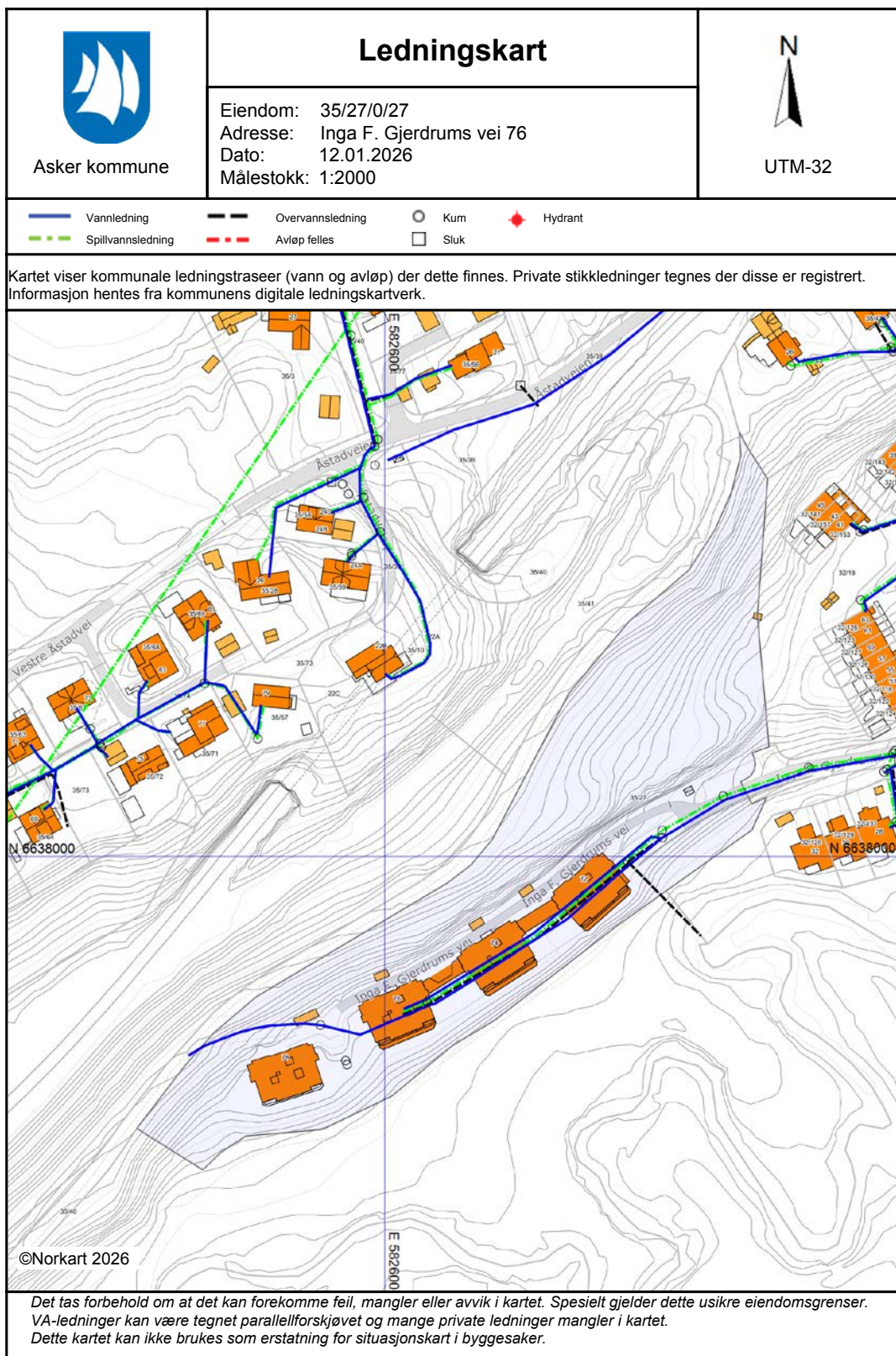
Kommuneplan - Infrastruktursoner

Kommuneplan - Hensynssoner

Kommuneplan - Sikringssoner

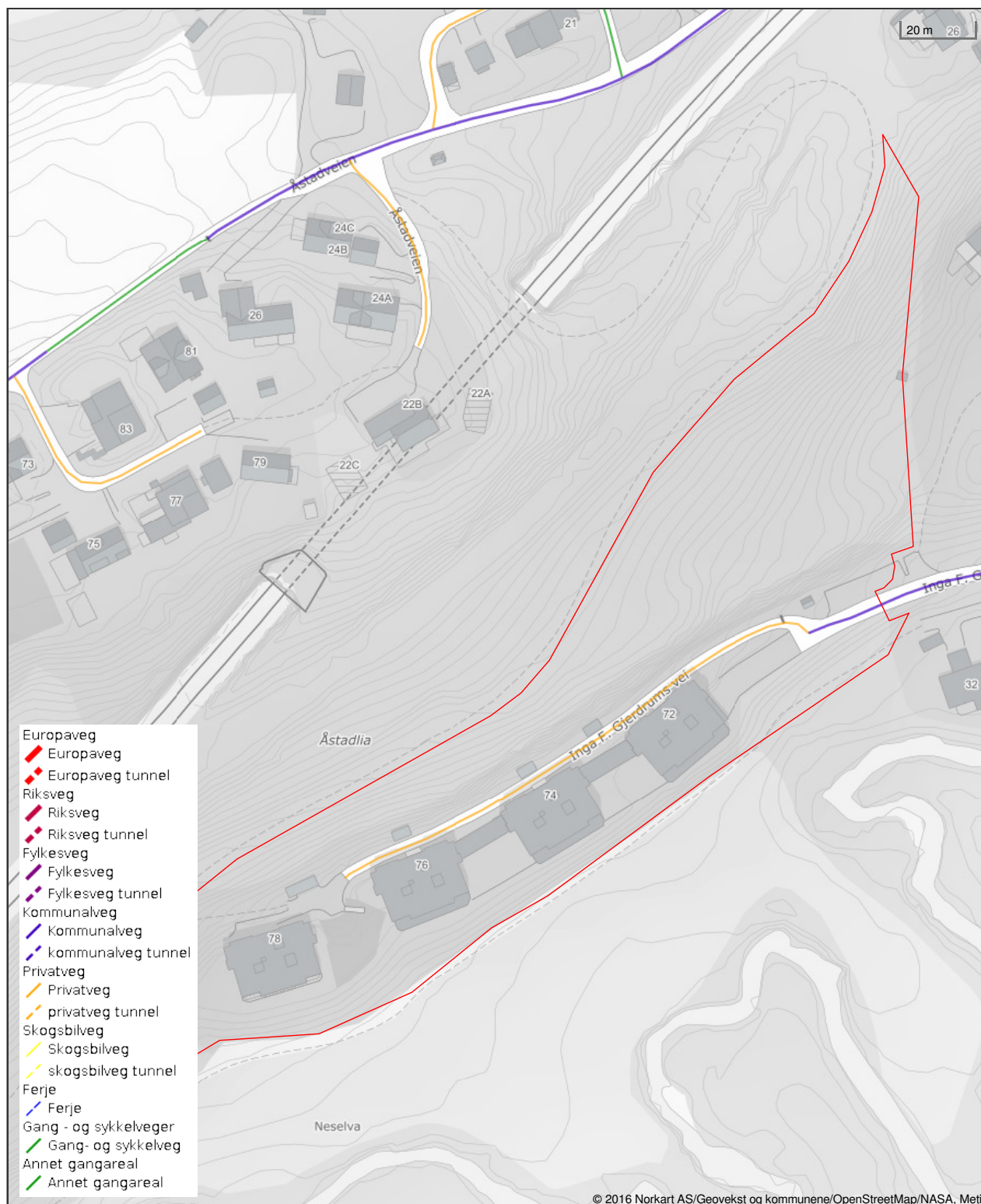
Kommuneplan - Båndleggingssoner

Kommuneplan - Bestemmelsesområder





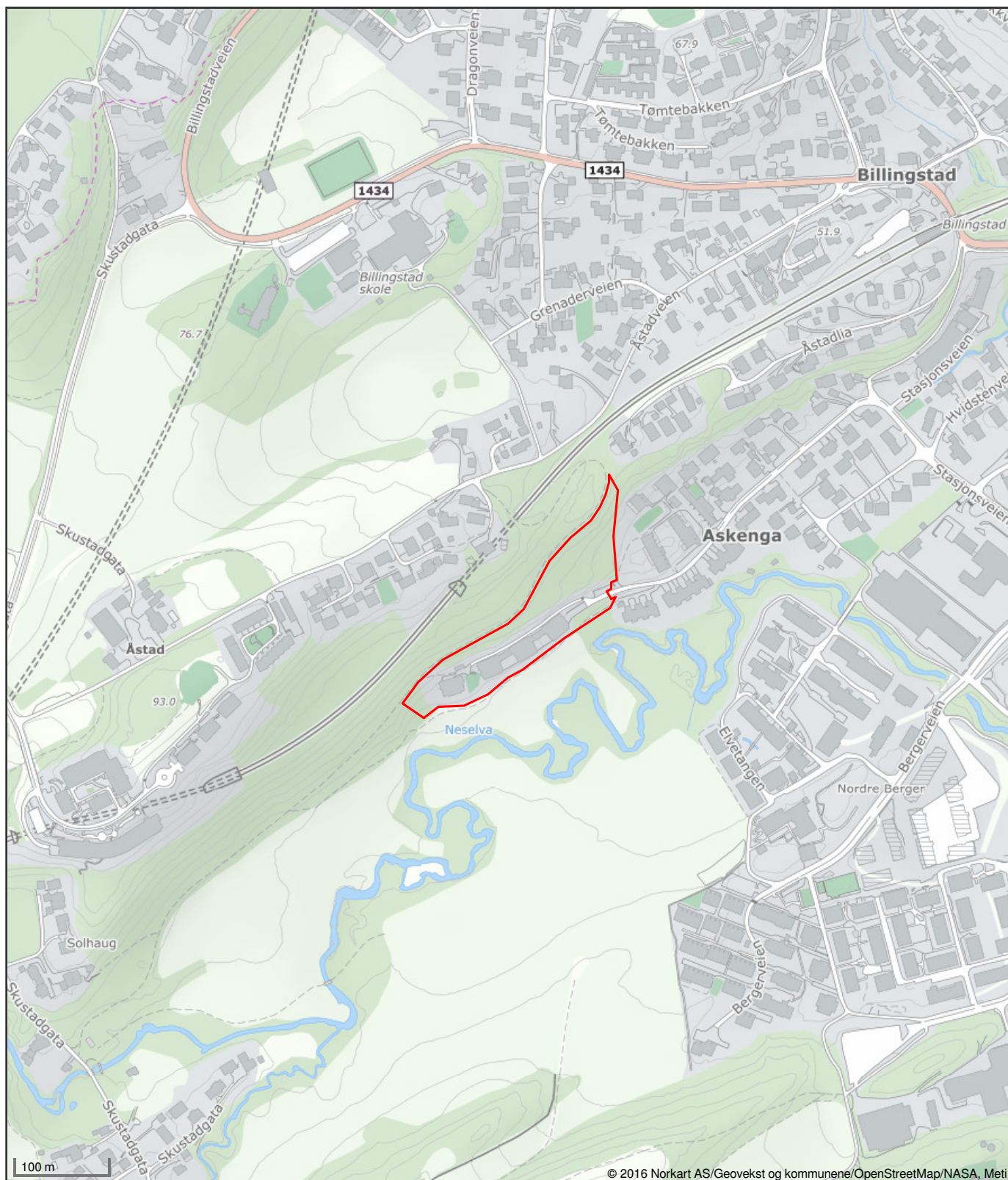
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 35/27//



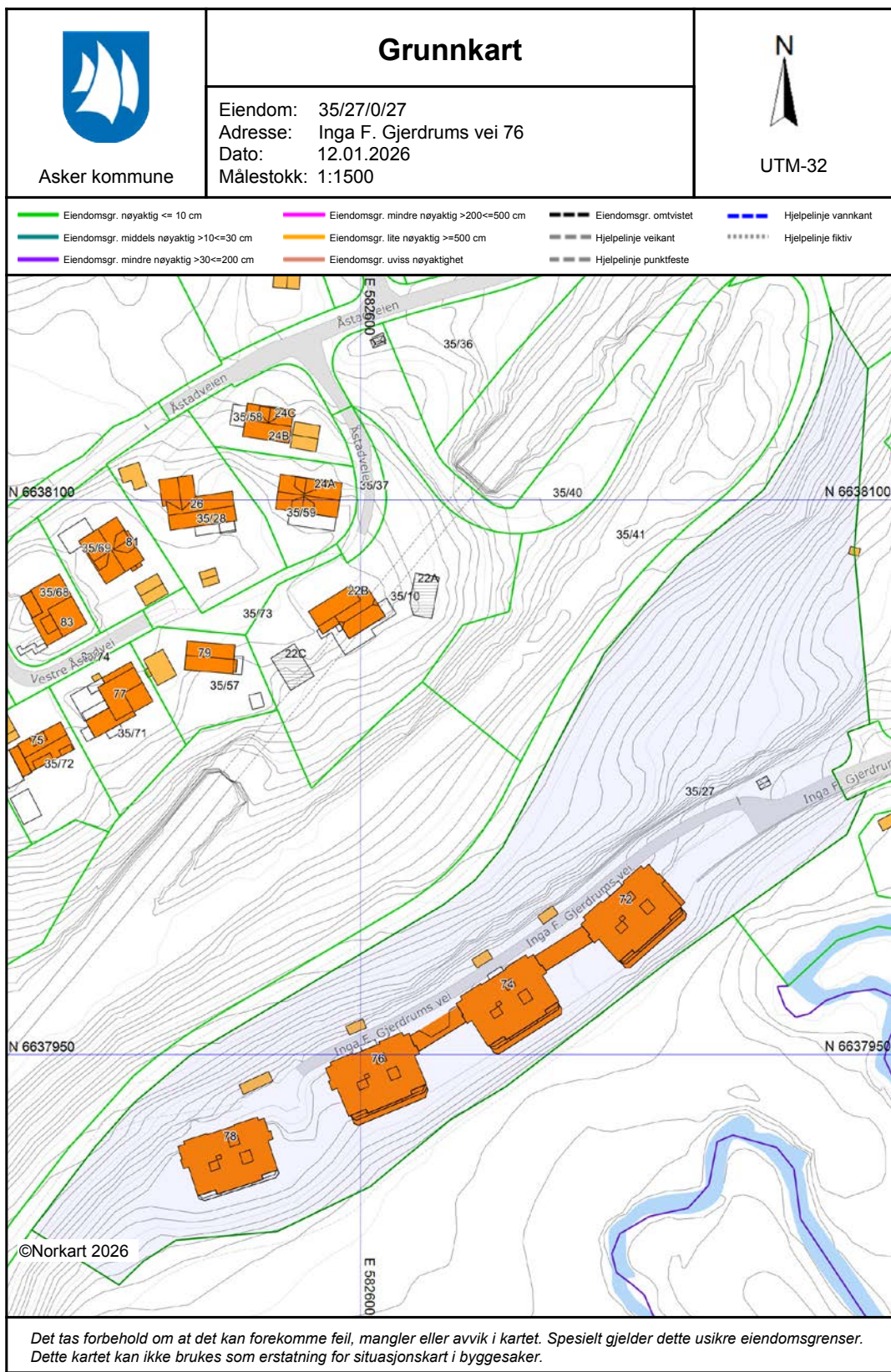
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



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.: 127
----------	---------	-------	-----------

[Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart](#)

[Returneres til:

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

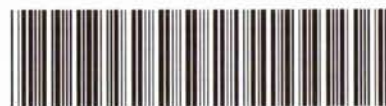
Dbrnr. 06855

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
Ideell andel ³⁾	


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 tekst ⁶⁾	
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
Ei Klubb JOK

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.



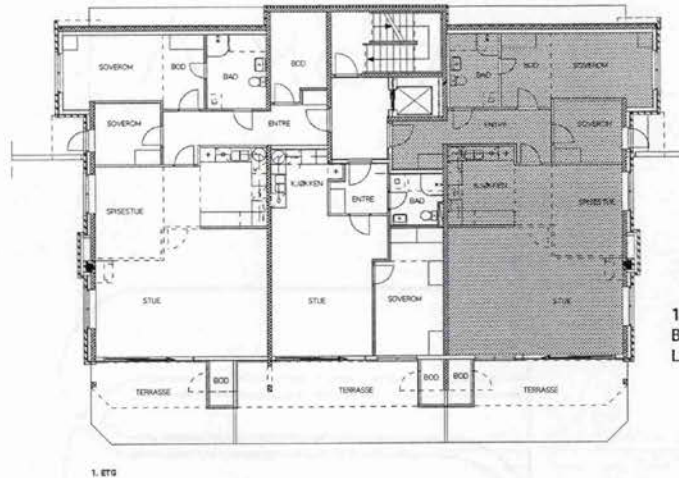


GNR. 35, BNR. 27

ÅSTADLIA 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 0



1. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE A

GNR. 35, BNR. 27

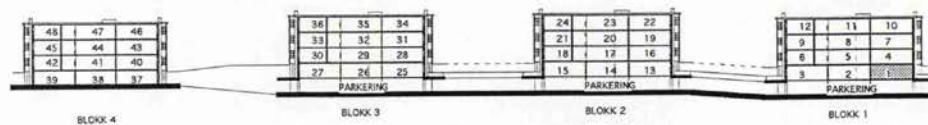
SEKSJONSNR. 1

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

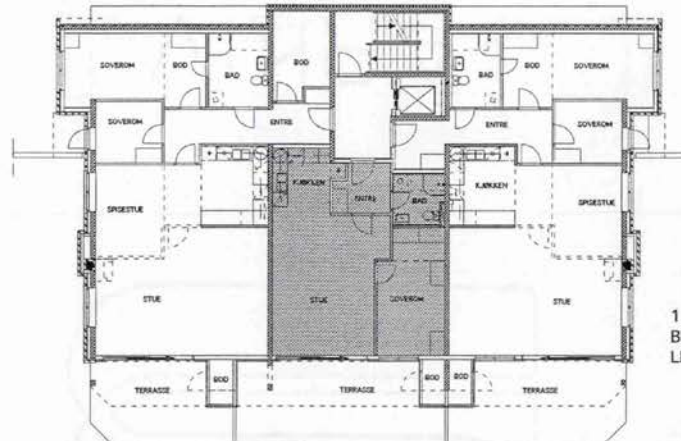


PARKINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 1



1. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE E

1. ETS

GNR. 35, BNR. 27

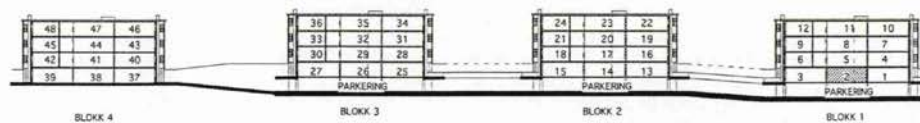
SEKSJONSNR. 2

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

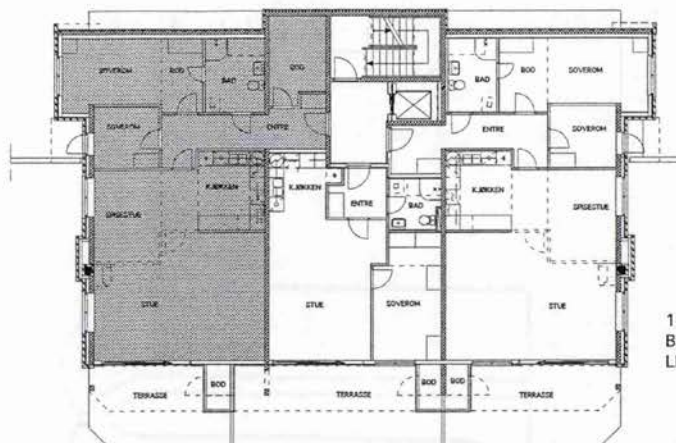


PARKERINGSSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 2



1. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE H

GNR. 35, BNR. 27

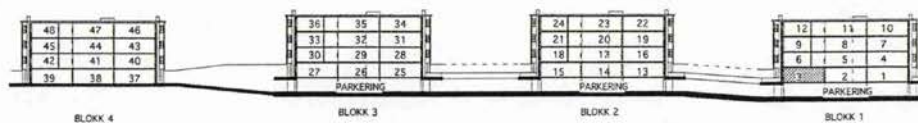
SEKSJONSNR. 3

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

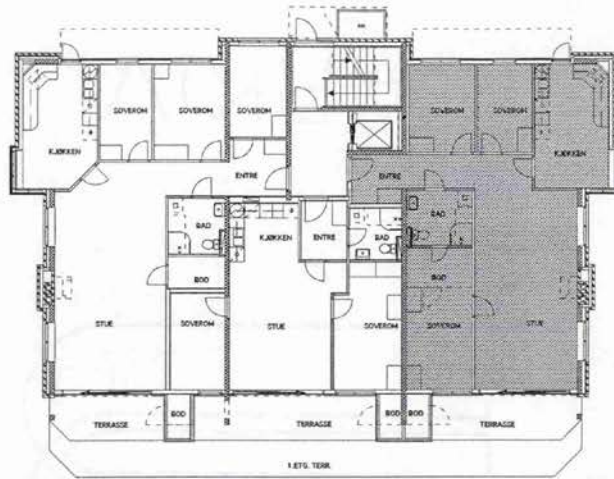
BLOKK 3

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

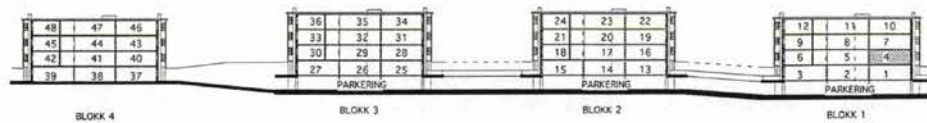
SEKSJONSNR. 4

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

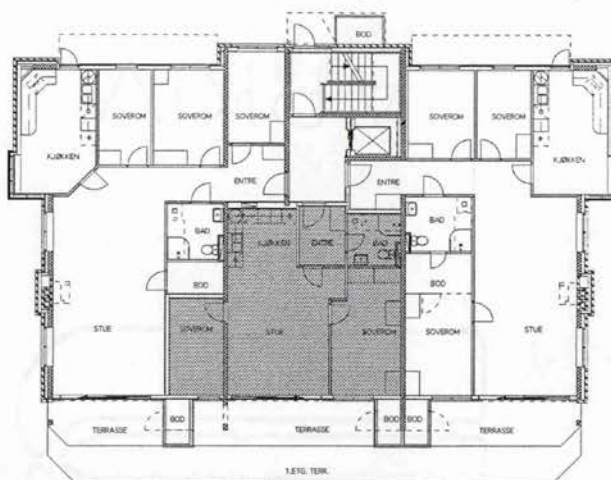


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 4



2. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE F

2. ETG

GNR. 35, BNR. 27

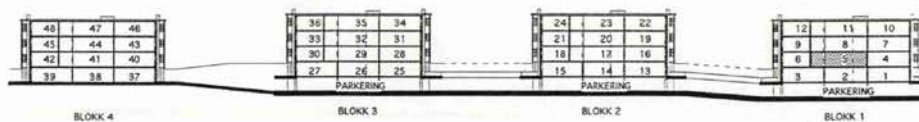
SEKSJONSNR. 5

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

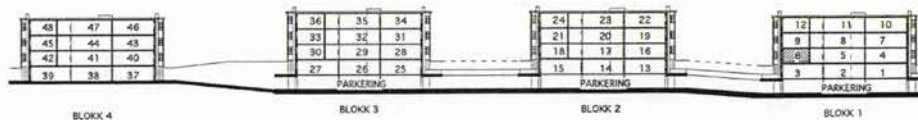
SEKSJONSNR. 6

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

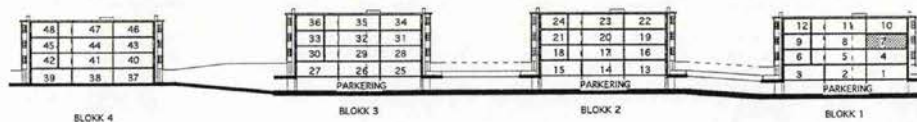
SEKSJONSNR. 7

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

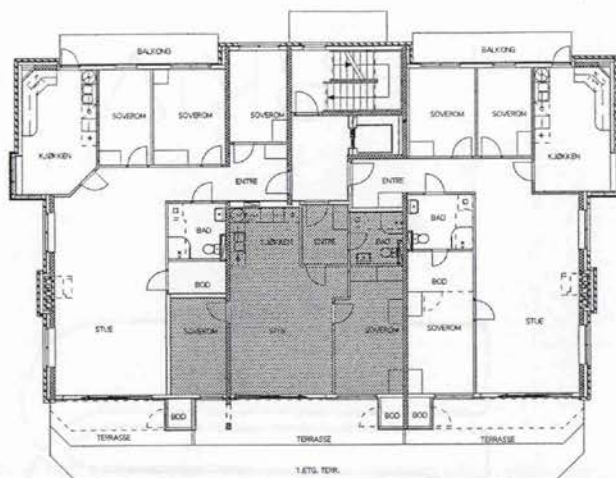


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 7



3. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE G

8. ETG

GNR. 35, BNR. 27

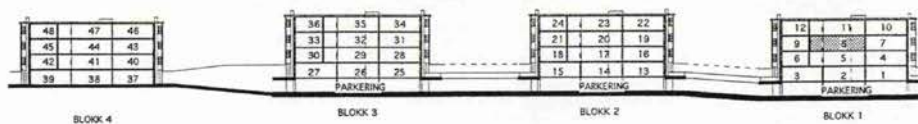
SEKSJONSNR. 8

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

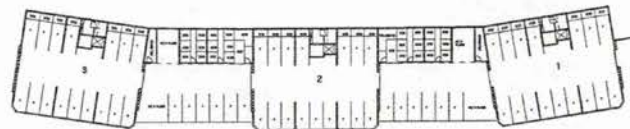
3. ETO

GNR. 35, BNR. 27

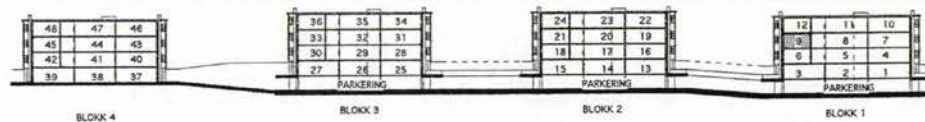
SEKSJONSNR. 9

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

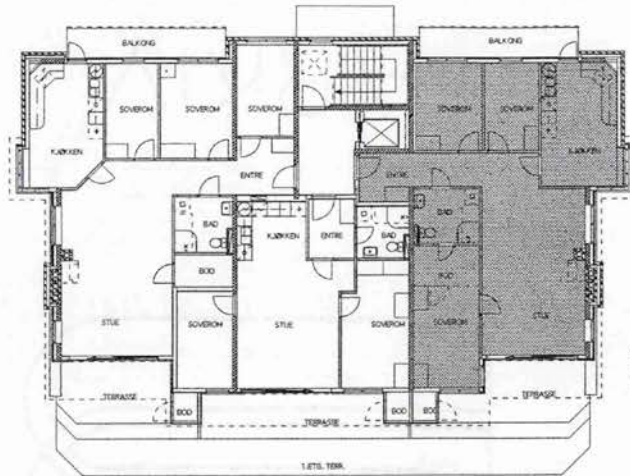
BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 9



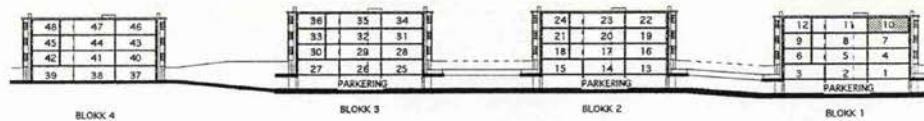
4. ETG

GNR. 35, BNR. 27

SEKSJONSNR. 10

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 10



4. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE G

GNR. 35, BNR. 27

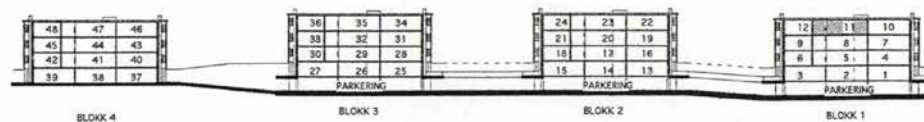
SEKSJONSNR. 11

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

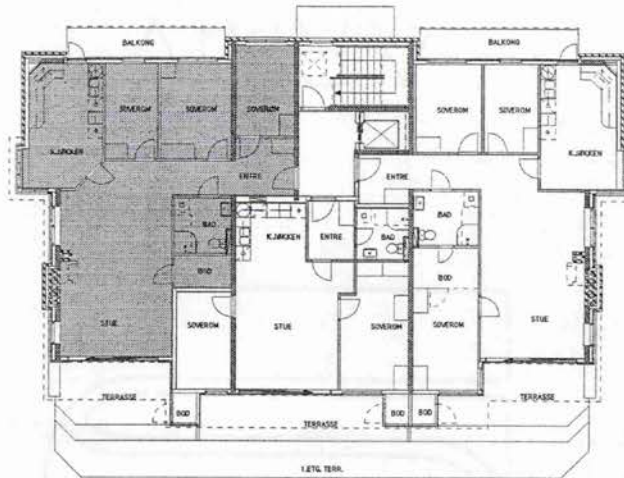


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 11



4. ETASJE
BLOKK 1
LEILIGHET TYPE L

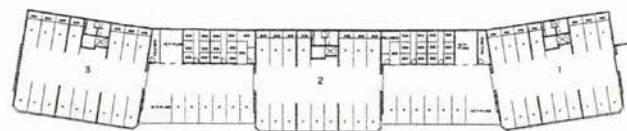
A. ETG

GNR. 35, BNR. 27

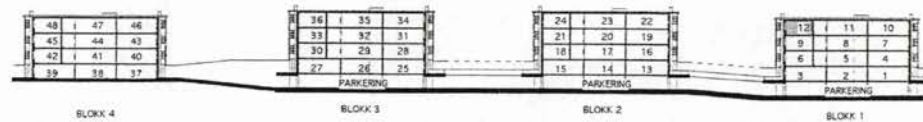
SEKSJONSNR. 12

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

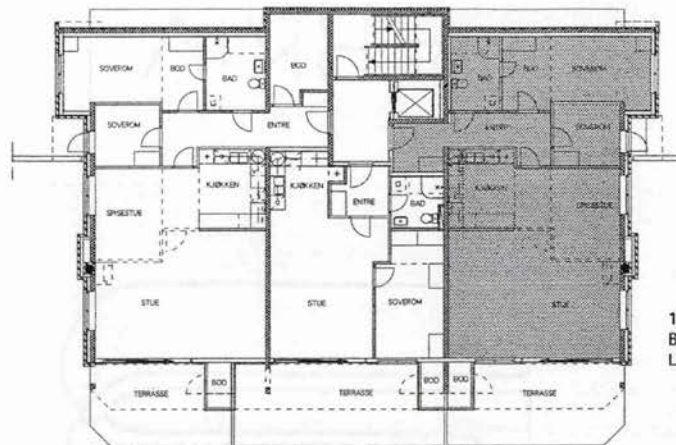


PARKERINGSETASJE MED MELLOMVEGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 12



1. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE A

1. ETG

GNR. 35, BNR. 27

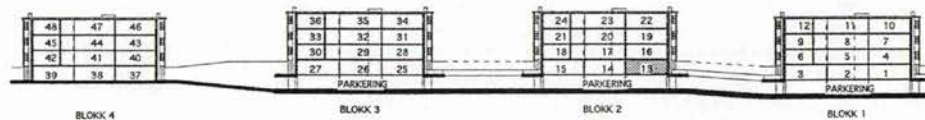
SEKSJONSNR. 13

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

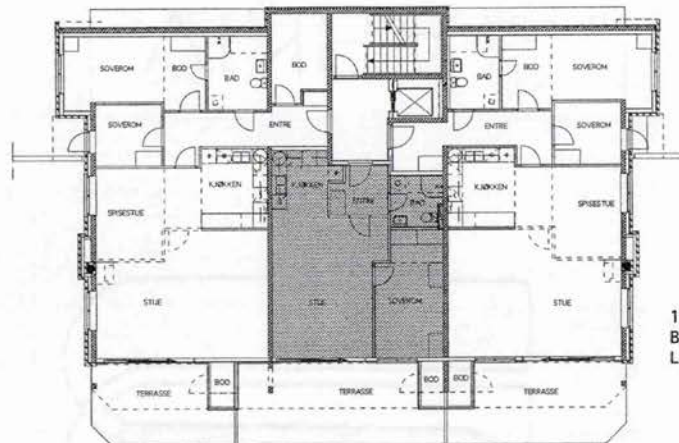


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 13



1. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE E

GNR. 35, BNR. 27

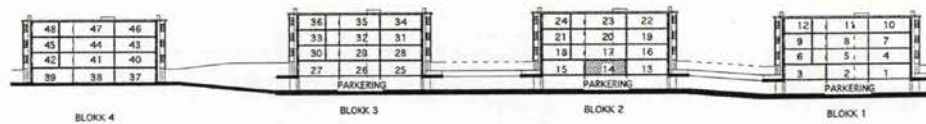
SEKSJONSNR. 14

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMRYGG



BLOKK 4

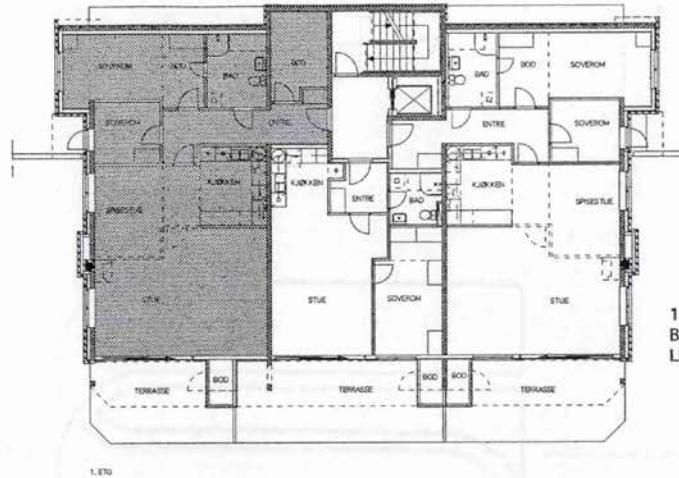
BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 14



1. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE H

GNR. 35, BNR. 27

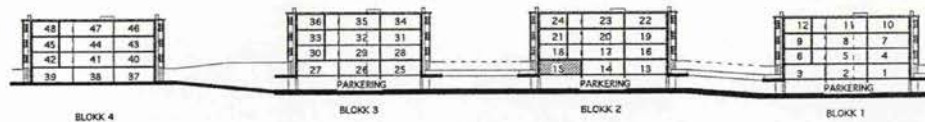
SEKSJONSNR. 15

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

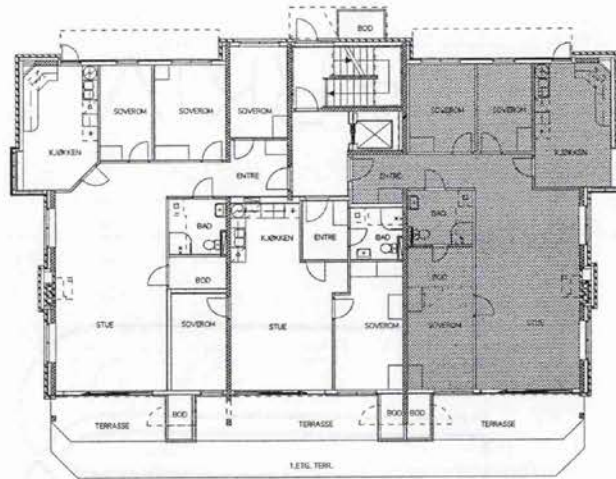


PARKERINGSETASJE MED MELLOMEYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 15



2. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE B

2. ETO

GNR. 35, BNR. 27

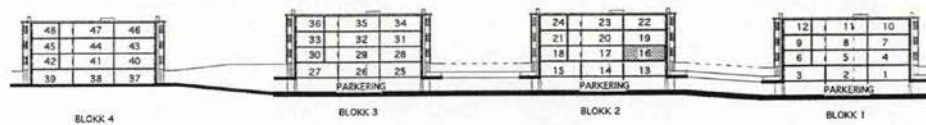
SEKSJONSNR. 16

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

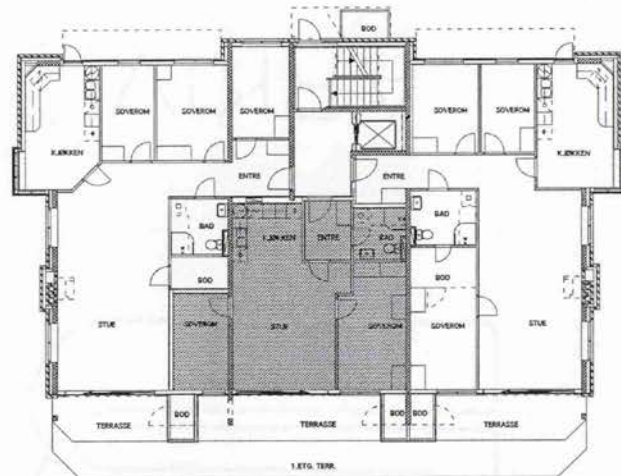


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 16



2. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE F

2. ETG

GNR. 35, BNR. 27

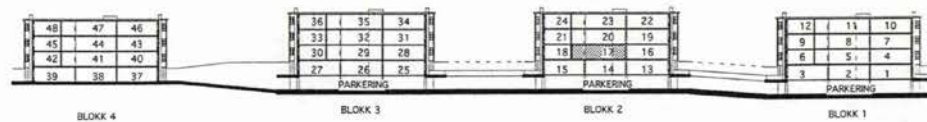
SEKSJONSNR. 17

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 17



2. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE J

2. ETG

GNR. 35, BNR. 27

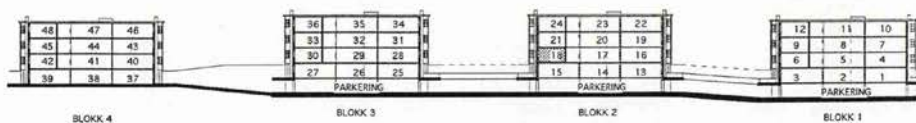
SEKSJONSNR. 18

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSSETJEN MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 18



3. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE C

GNR. 35, BNR. 27

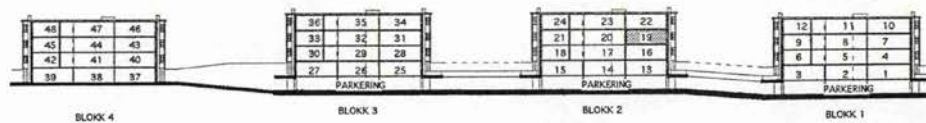
SEKSJONSNR. 19

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

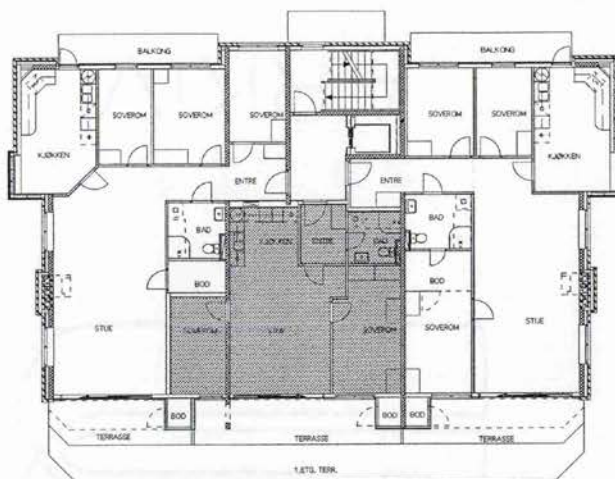
BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 19



3. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE G

GNR. 35, BNR. 27

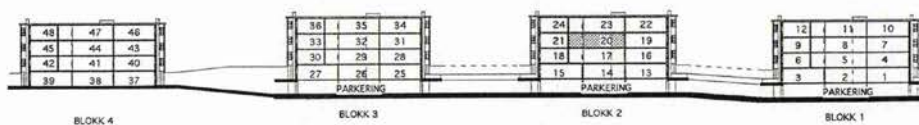
SEKSJONSNR. 20

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 20



3. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE K

3. ETG

GNR. 35, BNR. 27

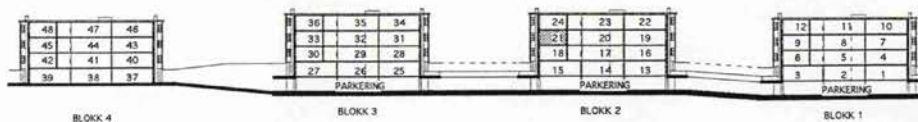
SEKSJONSNR. 21

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 21



4. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE D

4. ETO

GNR. 35, BNR. 27

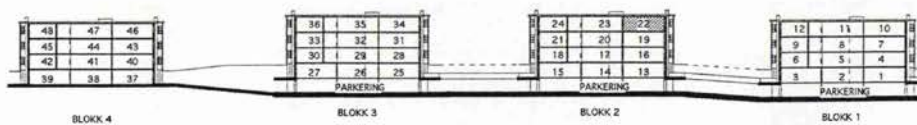
SEKSJONSNR. 22

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 22



4. ETASJE
BLOKK 2
LEILIGHET TYPE G

4. ETS

GNR. 35, BNR. 27

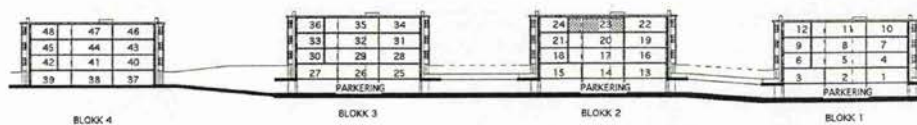
SEKSJONSNR. 23

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

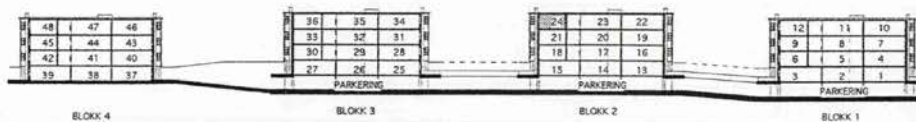
SEKSJONSNR. 24

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

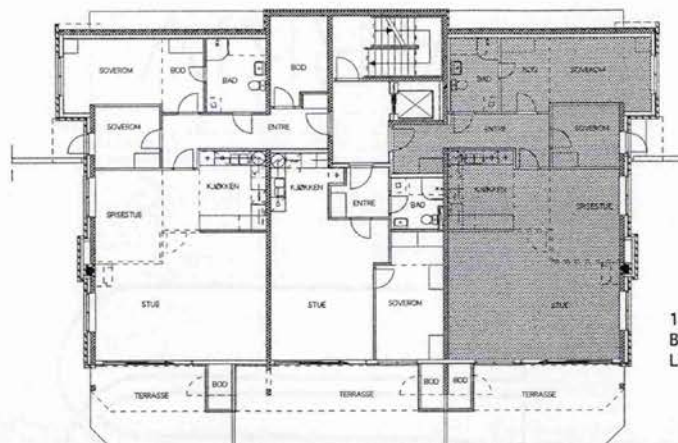


PARKERINGSETASJE MED MELLOMVEGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 24



1. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE A

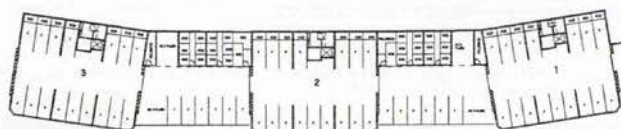
1. ETG

GNR. 35, BNR. 27

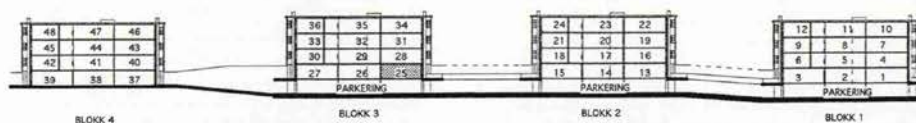
SEKSJONSNR. 25

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

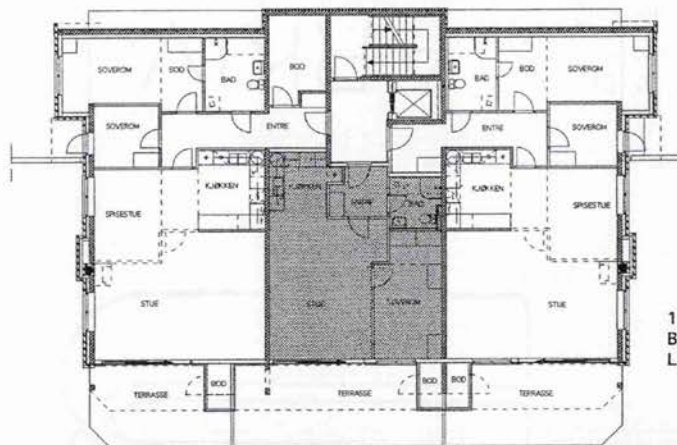


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 25



1. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE E

GNR. 35, BNR. 27

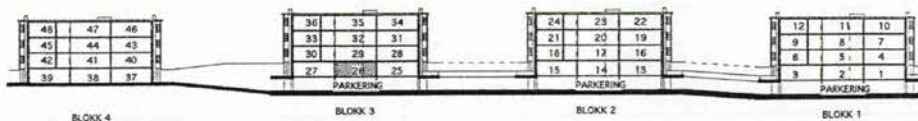
SEKSJONSNR. 26

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

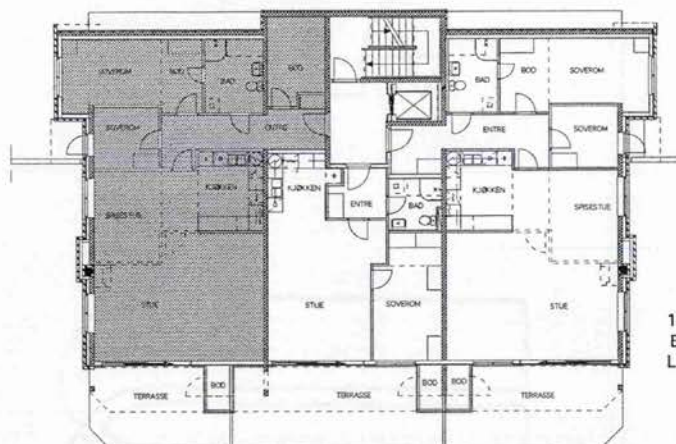


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 26



1. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE H

1. ETG

GNR. 35, BNR. 27

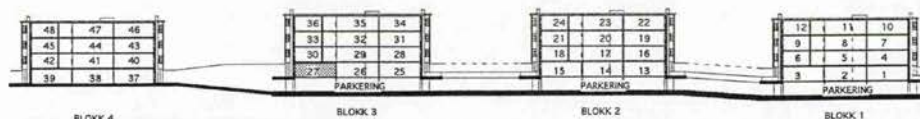
SEKSJONSNR. 27

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

2. ETS

GNR. 35, BNR. 27

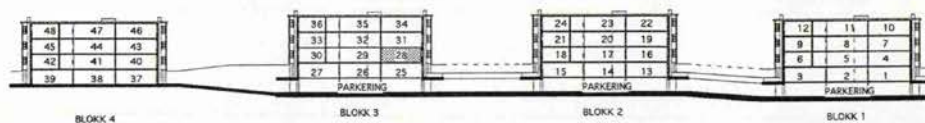
SEKSJONSNR. 28

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

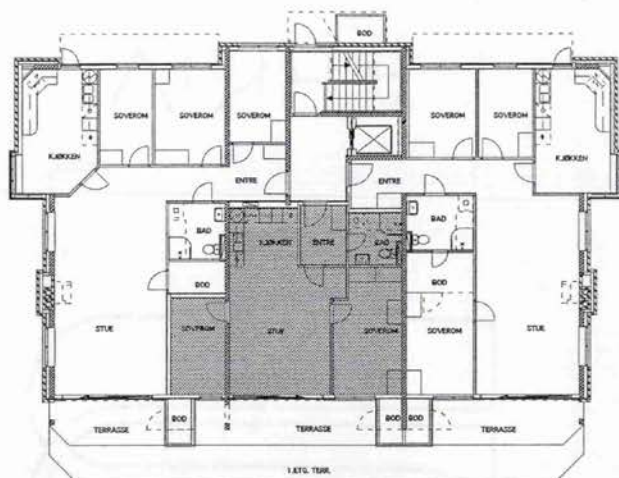


PARKINGSETASJE MED MELLOMVEGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 28



2. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE F

2. ETG

GNR. 35, BNR. 27

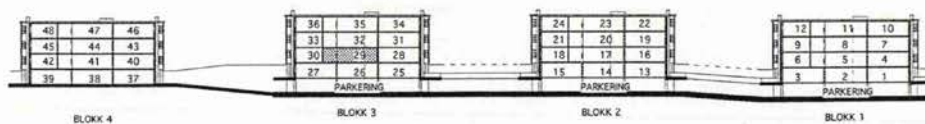
SEKSJONSNR. 29

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

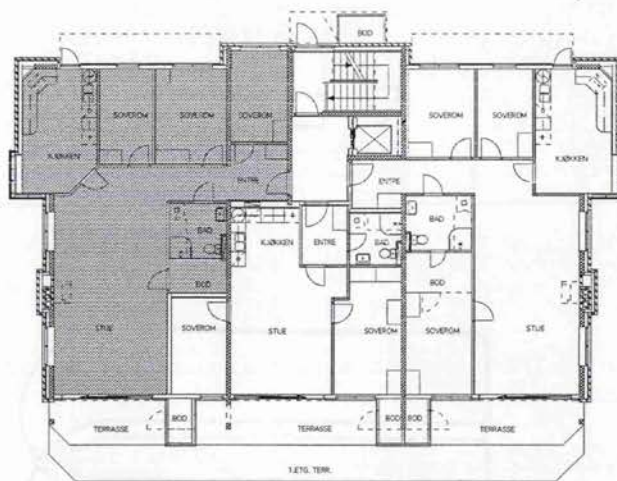
BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 29



2. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE J

2. ETG

GNR. 35, BNR. 27

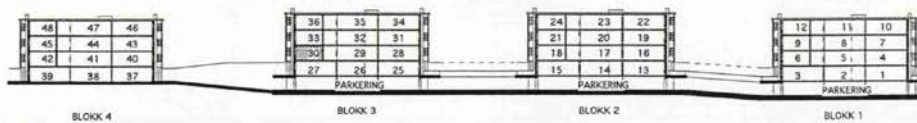
SEKSJONSNR. 30

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

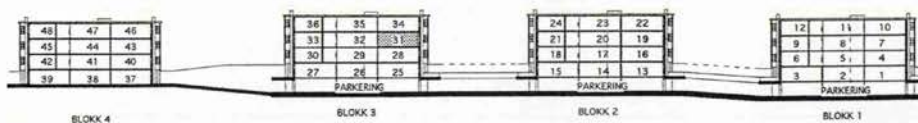
SEKSJONSNR. 31

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

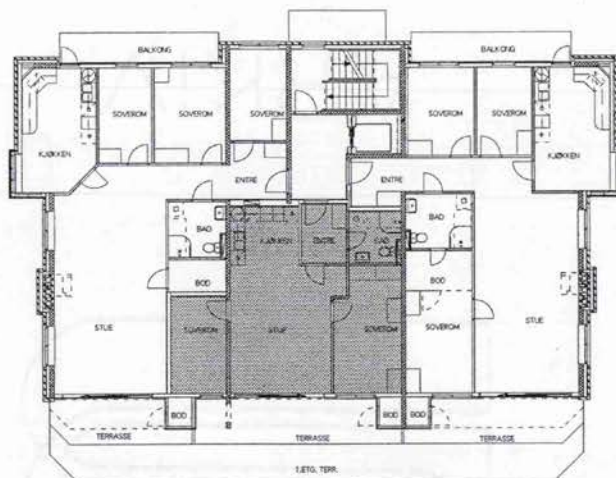
BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 31



3. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE G

3. ETG

GNR. 35, BNR. 27

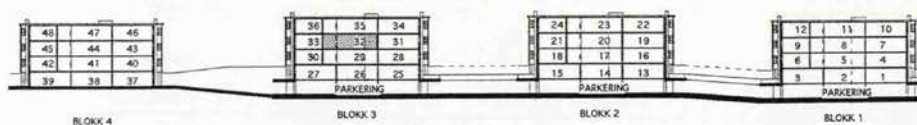
SEKSJONSNR. 32

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMRYGG



BLOKK 4

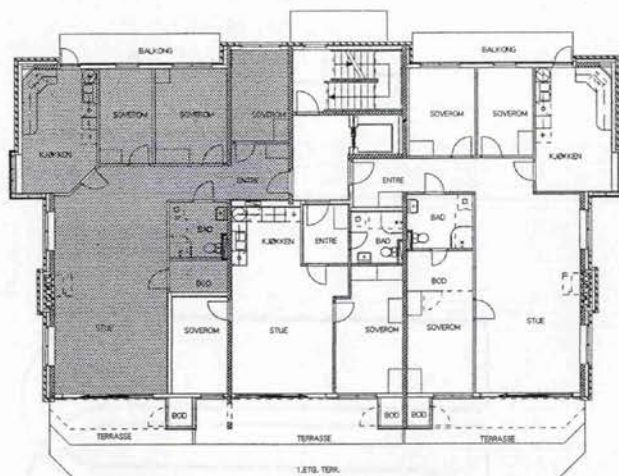
BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 32



3. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE K

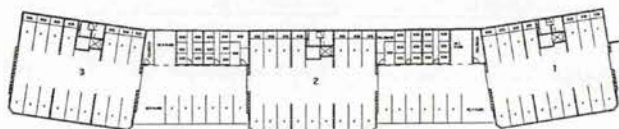
3. ETG

GNR. 35, BNR. 27

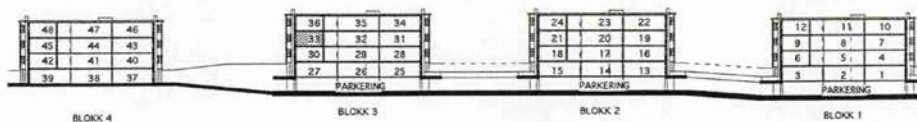
SEKSJONSNR. 33

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

GNR. 35, BNR. 27

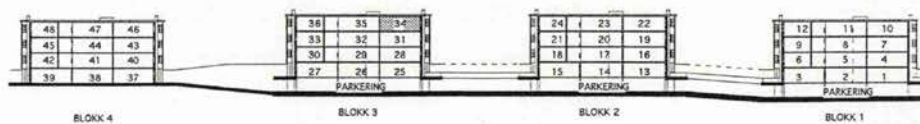
SEKSJONSNR. 34

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

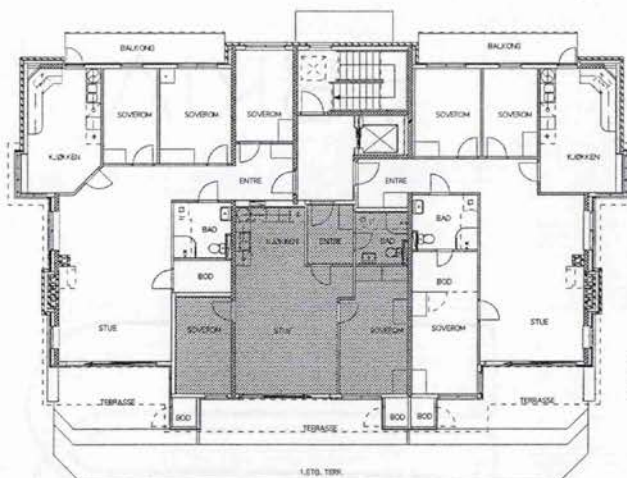


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 34



4. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE G

4. ETG

GNR. 35, BNR. 27

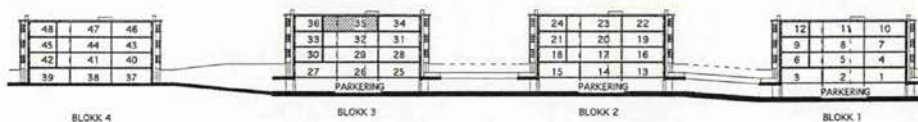
SEKSJONSNR. 35

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 35



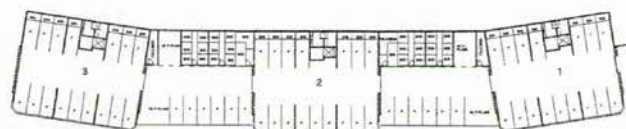
4. ETASJE
BLOKK 3
LEILIGHET TYPE L

GNR. 35, BNR. 27

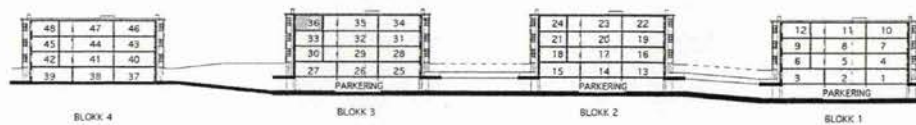
SEKSJONSNR. 36

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

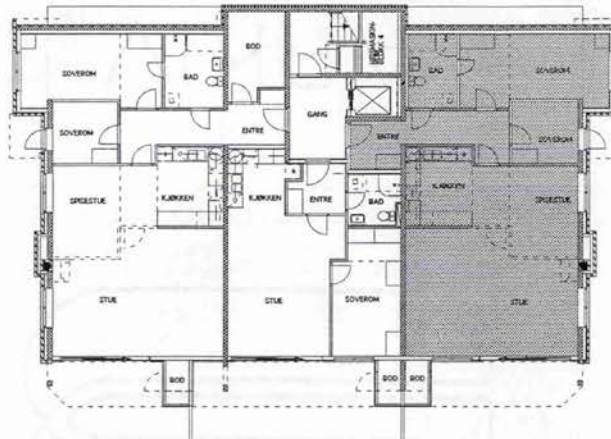
BLOKK 3

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

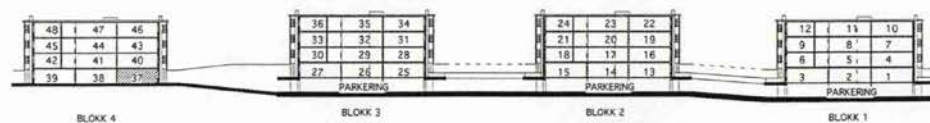
SEKSJONSNR. 37

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKINGSSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

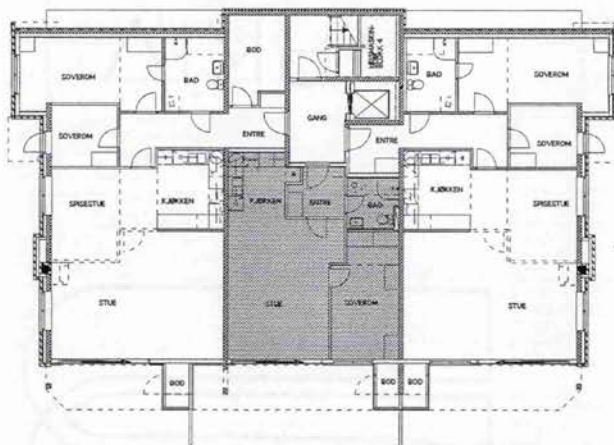
BLOKK 3

BLOKK 2

BLOKK 1

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 37



1. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE E

1. ETV

GNR. 35, BNR. 27

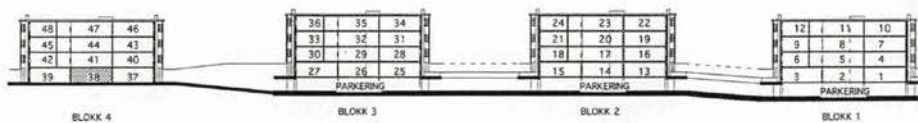
SEKSJONSNR. 38

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

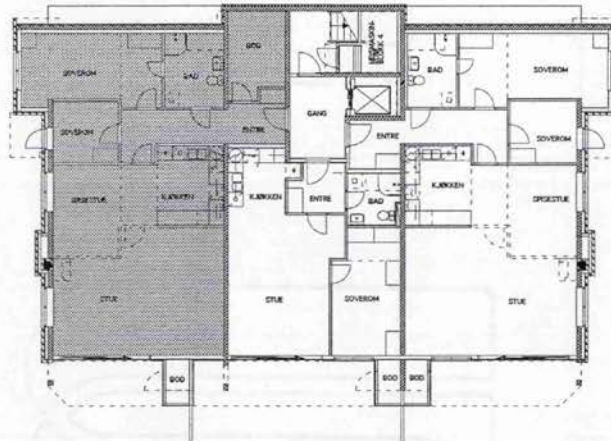


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 38



1. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE H

1. ETV

GNR. 35, BNR. 27

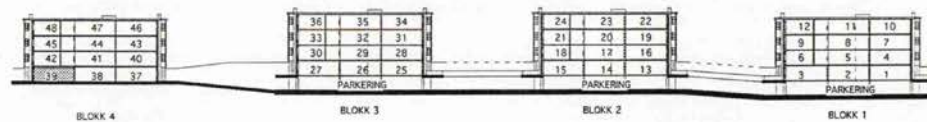
SEKSJONSNR. 39

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 39



2. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE B

Z. ETG

GNR. 35, BNR. 27

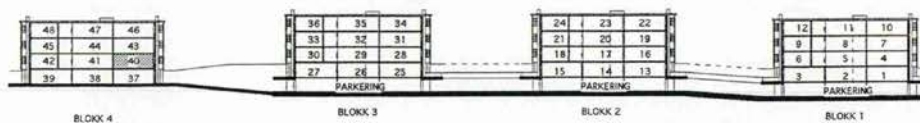
SEKSJONSNR. 40

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 40



2. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE F

2. ETO

GNR. 35, BNR. 27

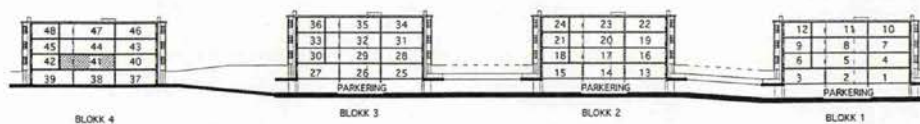
SEKSJONSNR. 41

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

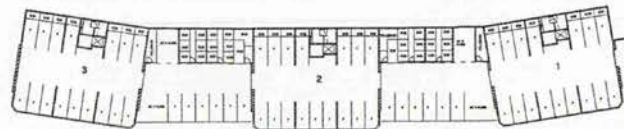
2. ETO

GNR. 35, BNR. 27

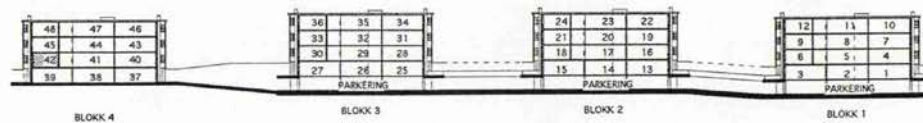
SEKSJONSNR. 42

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

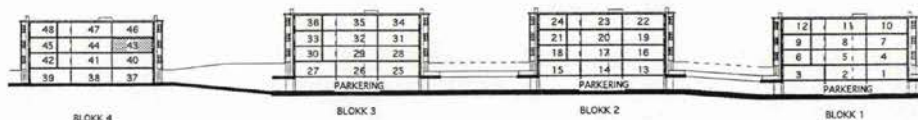
SEKSJONSNR. 43

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

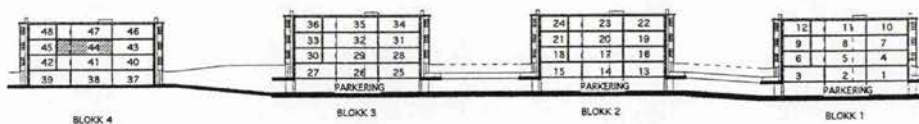
SEKSJONSNR. 44

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 44



3. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE K

GNR. 35, BNR. 27

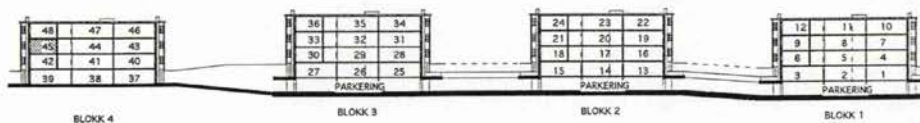
SEKSJONSNR. 45

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

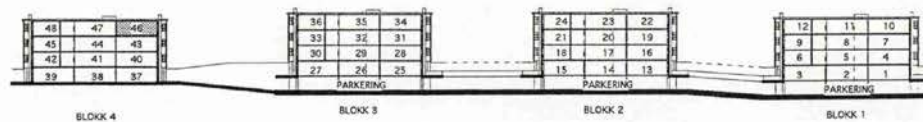
SEKSJONSNR. 46

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 46



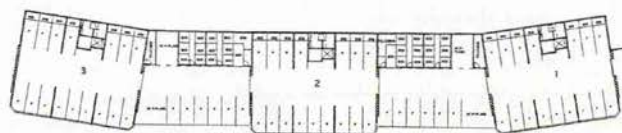
4. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE G

GNR. 35, BNR. 27

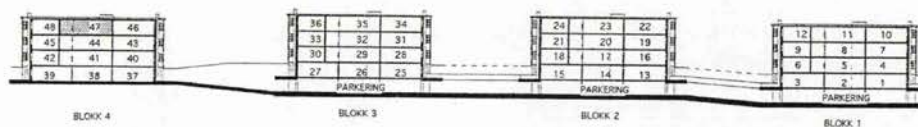
SEKSJONSNR. 47

OSLO,

Veidekke Oslo A/S

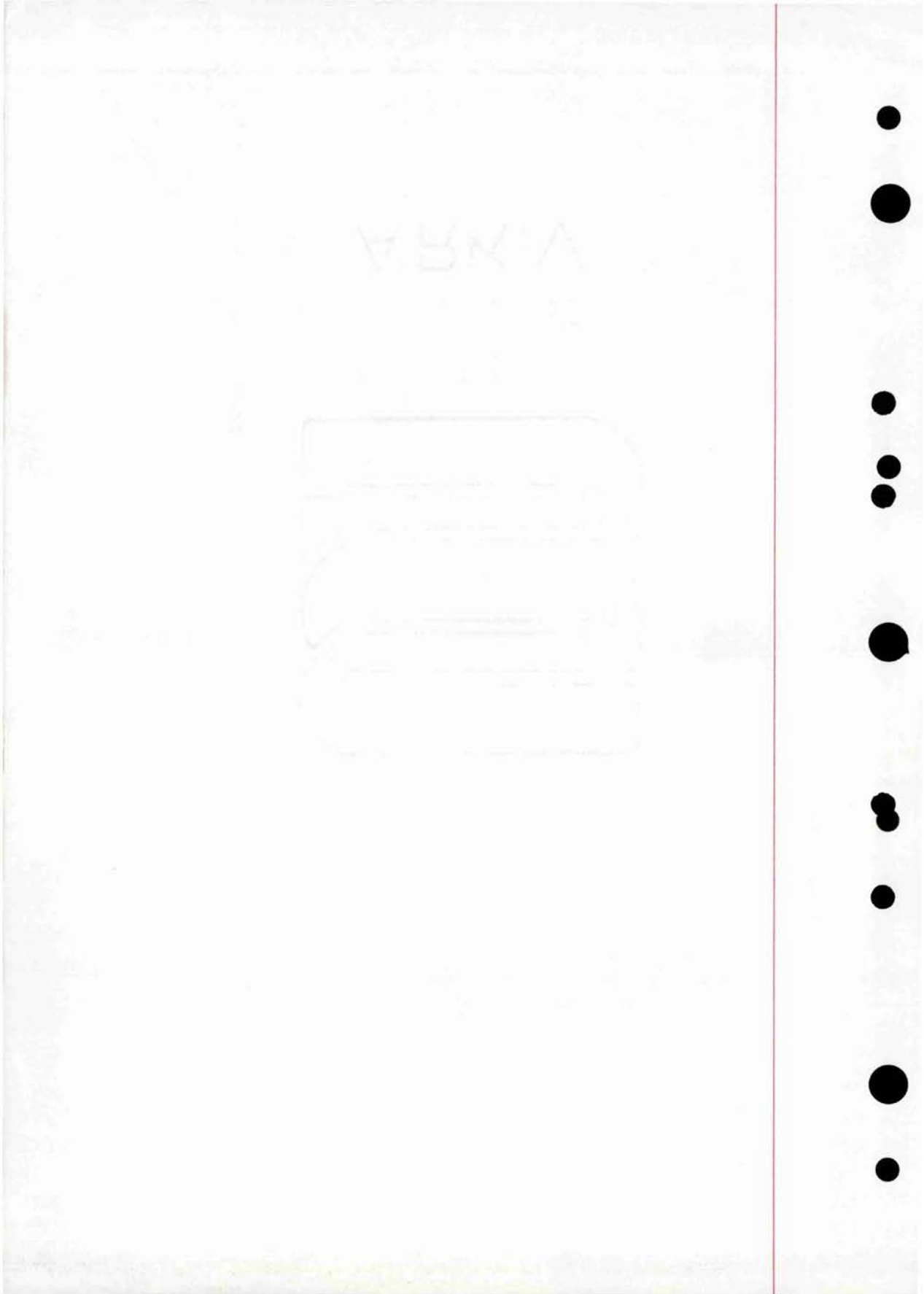


PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 47





4. ETASJE
BLOKK 4
LEILIGHET TYPE L

A. ETC

GNR. 35, BNR. 27

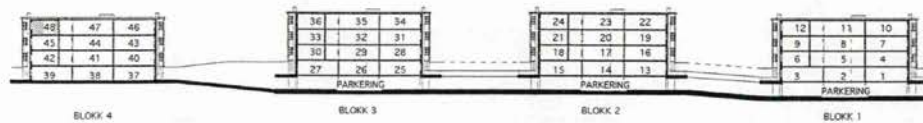
SEKSJONSNR. 48

OSLO,

Veidekke Oslo A/S



PARKERINGSETASJE MED MELLOMBYGG



BLOKK 4

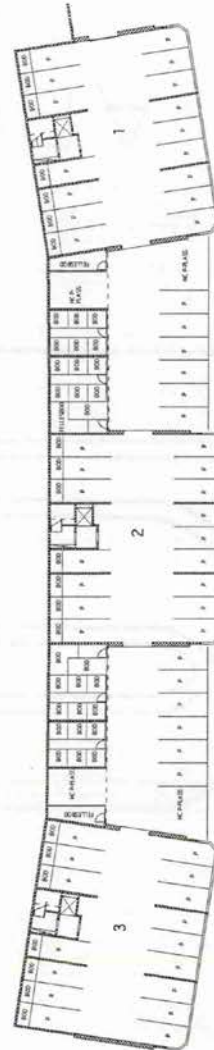
BLOKK 3

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,

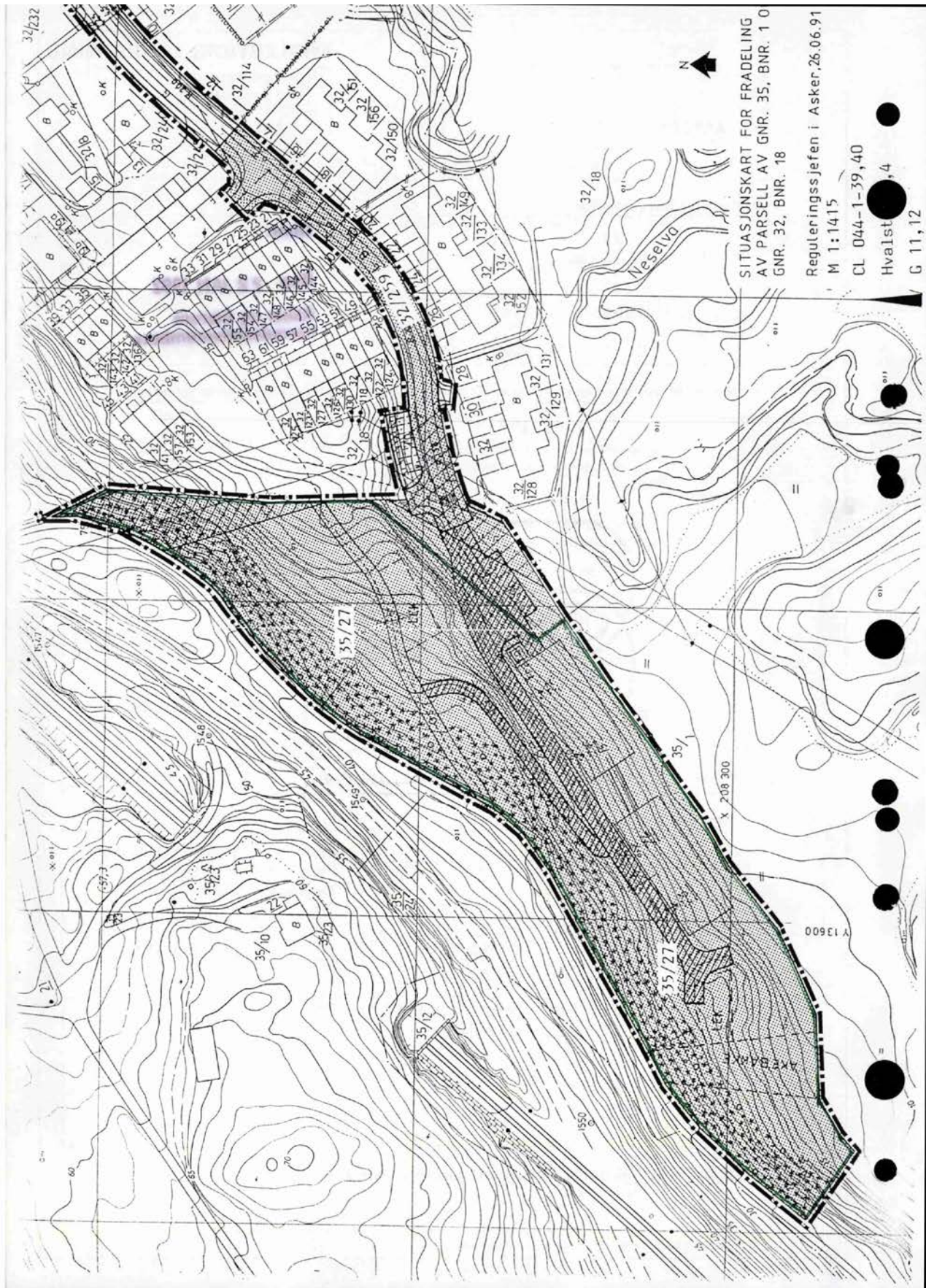
Veidekke Oslo A/S

O.M. SANDVIK & CO A/S

18.8.94 SIDE 49

MIDLERTIDIG FORRETNING	
Kommune	☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
ASKER	J. nr. 262/91
Midlertidig forretning for	
Eiendom	Gnr. 35 Bnr. 27 Festenr.
Representasjonspunkt	Bruksnavn/adresse
X 208350 Y -13550 Z	Dagbokstempel Doknr. 2126 Reg. 22 JAN. 1992 Askar og Særum herredsskrivembete
Kartblad CL 044-1-39+40	Landsnett NGO III
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert	
Dato	7. juni 1991
Rekvirert	☒ delingsforretning for en parsell av kartforretning over festgrunn av Gnr. 35 Bnr. 1
Rekvirent	Navn O.M.Sandvik & Co. A/S
Tillatelse	bygningsrådet i møte den Dato 18.07.91 ☒ etter delegasjon den Sak nr. Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2
Beskrivelse	
Beliggenhet og grenser	er påvist i marken Anslått areal ☒ er ikke påvist i marken ca. 15.5 da.
Innbetalte gebyrer	kr. 13.590.-
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 14.01.1995.
Underskrift	
Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Villkårene for å fullføre forretningen er til stede.	
Sted	Dato Underskrift Underskrift
Asker,	14.01.92. Odd Rønneid Aage Krovoll
Tinglysing	
Dagbokstempel	Tinglyingsstempel
	
Doknr: 2126 Tinglyst: 22.01.1992 Emb. 100 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev	
Dato	Målebrev nr. Underskrift

K-blankett 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87





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 langs sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.

1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne
2. Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.
3. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.

2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldende regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

- a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
- b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur/veianlegg.

Opplysning: Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)

Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – 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 Slependsen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependsen – 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-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 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:

- a. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- c. 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:

- a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
- b. 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, steinfyllinger 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 massedepони, 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 overskride 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 overskride 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:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- 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 utnytting 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-antennene 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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 76
1396 BILLINGSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Odd André Engh

Telefon: 900 44 917
E-post: odd.andre.ENGH@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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