

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a yellow brick facade and brown horizontal siding. The building features several balconies with glass railings. In the foreground, a balcony is furnished with a dark wooden table, wicker chairs, and a sofa. A large white awning covers the balcony area. The ground is covered in snow, and the sky is blue with some clouds. The word "aktiv." is written in a bold, dark red font in the top right corner.

aktiv.

Billingsstadlia 8, 1396 BILLINGSTAD

**Stor hjørneleilighet i 2 etg med 3
soverom, 2 p-plasser, gasspeis og
heis. Sentralt med kort gang til
buss/tog og butikk**



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 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 188 640,-
Total ink omk.: Kr 7 678 640,-
Felleskostn.: Kr 5 547,-
Selger: Caroline Alette Pedersen
Jeanett Birgitte Pedersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 105/111.5 kvm
Tomtstr.: 4466.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 776
Snr. 29
Oppdragsnr.: 1110250196

Velkommen til ditt nye hjem!

Lys og trivelig hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet i et sentralt og veletablert boligområde på Billingstad. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og byr på romslig balkong på 15 kvm. Planløsningen inkluderer tre soverom, bad, separat toalettrom, kjøkken og en stor stue/spisestue med gode lysforhold.

Det er heisadkomst fra felles garasjeanlegg med parkeringsplass, opp til leilighetsplanet. Kort vei til offentlig kommunikasjon, med ekspressbuss i rushtiden og Billingstad stasjon med lokaltog, kun 5 minutters gange fra leiligheten.

- Hjørneleilighet
- 2 parkeringsplasser
- Heis
- Balkong
- 3 soverom
- Bod
- Sentral beliggenhet
- God og arealeffektiv planløsning
- Kort vei til dagligvarebutikker
- Kort vei til buss/tog
- Flere skoler og barnehager i området
- Barnevennlig

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Nabolagsprofil	64
Budskjema	210

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 kvm

BRA - e: 6.5 kvm

BRA totalt: 111.5 kvm

TBA: 15 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 105 kvm Bad, entré, kjøkken, stue, toalettrom, bod, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6.5 kvm Bod kjeller **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er utført av Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. 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. 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

Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. 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. (Bod i kjeller ble målt til 6,5m². Totalt areal oppmålt til 104,6m². Det benyttes matematiske avrundingsregler.)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4466.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av felles opparbeidet tomteareal med felles grøntareal og asfaltert adkomst/parkeringsareal.

Beliggenhet

Billingstadlia 8 har en attraktiv og sentral beliggenhet i rolige omgivelser på Billingstad i Asker. Sameiet ligger tilbaketrukket fra vei og er pent opparbeidet med hyggelige uteområder og grønne fellesarealer. Her er det enkelt og lettvinnt å bo med alt man har behov for i hverdagen innen kort avstand. Fra leiligheten er det kort vei til dagligvare, treningssenter, buss, tog, marka og sjøen. Du finner en rekke butikker i umiddelbar nærhet.

Handel:

I kort avstand fra boligen ligger Rema 100 og Europris, i tillegg er det kort vei til Meny. Det er flere kjøpesentre i nærheten; Slepends Senter, Holmen Senter og Sandvika Storsenter med sine brede utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Det er også kino og kulturhus i Sandvika. Sandvika har de senere år utviklet seg til å bli et moderne sentrum med kino, bibliotek, kulturhus, restauranter, kafeer, Sandvika Storsenter mm.

Rekreasjon:

Billingstad er et flott sted for den som vil være aktiv, med kort vei til både marka og sjøen. Det er en rekke gang- og sykkelstier i nærområdet som blant annet tar deg mot Sandvika og sjøen, eller oppover mot Vestmarka. Om sommeren er det hyggelig å gå kyststien som går fra Slepends til Slemmestad eller å sykle til badesteder på f.eks. Nesøya, Holmenskjæret eller Hvalstrand. Holmenskjæret, Hvalstrand, Kadettangen og Kalvøya er populære strender om sommeren med fine bademuligheter og store grøntområder. Det er også flere hyggelige badestrender og småbåthavner, som åpner for trivelige sommerdager på og ved Oslofjorden med bading, båtliv og gode fiskemuligheter. Fra Vestmarksetra er det mange flotte turmuligheter om sommeren. Vestmarksetra er et perfekt utgangspunkt for flotte naturopplevelser året rundt, herfra er løypene tilknyttet hele det fantastiske løypenettet i Vestmarka. Her er det et stort utvalg av preparerte skispor og egen lysløype. Dette er med andre ord et perfekt utgangspunkt for flotte turopplevelser for hele familien, året rundt.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leiligheten, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Området sokner til Billingstad barneskole, som ligger ca. 12 minutter fra leiligheten. Det er flere barnehager i området, bl.a. Bekkeveien barnehage, Sollia barnehage og V. Billingstad barnehage. Torstad ungdomsskole og Nesbru videregående er også i nærheten. Det er ca. ni minutter på sykkel til Lynbanen med sandvolleyballbane, grusbane, fotballbinge og lekestativer. Om vinteren er det her skøytebane og akebakke. På Holmen finnes idrettsanlegg med ishall, kunstgressbane, turnhall, innendørs klatrevegg og tennisbaner. Kort vei til Bjørnegård kunstgressbane og Combihallen. Ved Holmenskjæret ligger det også en nyere og flott svømmehall.

Offentlig kommunikasjon

Leiligheten har sentral beliggenhet med gangavstand til offentlig kommunikasjon og enkel adkomst til E-18. På Billingstadsletta er det gode bussforbindelser mot både Asker, Sandvika og Oslo. Det går ekspressbusser til Oslo i rushtiden, samt nattbuss. Til Billingstad togstasjon tar det kun ca. 5 minutter å gå. Her er det også gode muligheter for parkering av både bil og sykkel. Toget har hyppige avganger, ca. hvert 15. minutt mot både Oslo og Asker. Toget bruker ca. 15 minutter til Lysaker og ca. 25 minutter til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er både fastkarm- og toppsvingvinduer. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden. Det er mindre avflassing av utvendig maling på enkelte vinduer. Dette bør utbedres for å sikre lang levetid. (Det er ukjent om eier har ansvar for utvendig vedlikehold.)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater, og himlingen består av malt betongelement. Overflatene ble nymalt i januar 2026. (Det er skjolder på gulvet etter

møbelplassering. Ansett som normal bruksslitasje)

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, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Avvik beskrevet i tilstandsrapport: Påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggtidspunktet. Påvist riss i den elastiske fugemassen der vaskemaskin har stått. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon.) mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Påvist sprekker i fliser.

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

Ja

Beskrivelse fra tilstandsrapport: målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: G4 elektro

Beskrivelse av arbeidet: Plassbytte av brytere og stikk

Innhold

BRA-i: Bad, entré, kjøkken, stue, toalettrom, bod, soverom, soverom 2, soverom 3.

BRA-e: Bod i kjeller.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk skjer via byggets sentrale avtrekksanlegg.

Stue:

Stuen har åpen løsning mot spisestuen, noe som gir god romfølelse og naturlig flyt mellom sonene. Store vindusflater, lyse veggoverflater og parkett på gulv bidrar til et lyst og trivelig oppholdsrom. Sentralt i rommet er det montert gasspeis. Det er god plass til både sofagruppe med mediamøbler og spisebord.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en utkraget og overbygget balkong på ca. 15 kvm.

Balkongen har fin utsikt mot sameiets fellesområder.

Bad:

Badet er flislagt og har varmekabler i gulvet. Det er innredet med nedfelt servant, veggskap og veggmontert toalett. Dusjnische med glassdør samt opplegg for vaskemaskin. Over vaskemaskinen er det benkeplate og skapinnredning.

Toalettrom:

Separat toalettrom med flislagt gulv, malte plater på veggene, veggmontert servant og gulvmontert WC.

Tekniske installasjoner:

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

Stoppekraner er påvist og testet bak inspeksjonsluke på WC.

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

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Boligen har mekanisk ventilasjon sentralt i bygget.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

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:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/

sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

2 parkeringsplasser i felles garasjekjeller med heisadkomst til leilighetsplan.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 77260600

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

Energi

Oppvarming

Gasspeis i stue

Varmekabler på bad

Panelovn på wc

Energimerke

Ikke angitt

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

Kr 7 490 000

Omkostninger kjøper

7 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

188 640 (Omkostninger totalt)

200 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

203 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 678 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 690 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 693 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 502 590 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 010 361 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

105/4586

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Kabel TV og Fiber kr 599,00

Garasje kr 250,00

Garase 2 kr. 200,00

Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 4 698,00

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, vedlikehold, kollektiv avtale TV/bredbånd, honorarer, forsikring

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 547

Andel fellesformue

Kr 11 046

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Billingstadlia Boligsameie I

Organisasjonsnummer

988865877

Om sameiet

Sameiet består av 56 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner (garasjeplasser som ikke inngår i de øvrige bruksenheter) på gnr. 38, bnr. 776 i Asker kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Bruksenheten består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass i garasjekjeller
- Bod i fellesrom

i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, dagbokført 10.10.2005.

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av boligsameiets fellesareal, Huseierforeningens fellesareal på gnr. 38, bnr 777 og bruksrett til felles biloppstillingsplasser og kjøreareal på gnr. 39, bnr. 453.

Styrets deltakelse i huseierforeningen i Billingstadlia

Huseierforeningen består av medlemmer fra alle 3 sameiene i Billingstadlia og behandler saker som gjelder fellesområder og drift og vedlikehold av felles gassanlegg.

I 2024 har huseierforeningen fortsatt dialogen med utbygger og kommunen i forbindelse med Billingstadsletta 31 (Bentley-bygget).

Etter at ett av sameiene nærmest nabobygget ikke lenger ønsket videre dialog med utbygger, besluttet huseierforeningen å ikke fortsette dialogen med utbygger om byggeplanene. Utbygger har derfor sendt inn søknad til kommunen uten samtykke fra oss som naboer til å bygge underjordisk bilrampe fra bakkeplan til bygget fjerde etasje.

Utbygger har ved et par anledninger ytret ønske om å kjøpe deler av tomten av sameiene (nedsiden av den kommunale gangveien som grenser til byggetomten). Styrene i sameiene har etter vurdering bestemt seg for å ikke selge deler av felleseid tomt. Hovedargumentet er å ikke miste kontrollen på sluttresultat av det tidligere grønnbeltet og å unngå direkte innkjøring til byggets fjerde etasje rett på oversiden av tunnelen.

Vedlikeholdsarbeidet i 2024

Styret har jobbet kontinuerlig med større og mindre vedlikeholdsarbeider i året som har gått. Vi vil her trekke frem noen av de større utbedringer som er foretatt:

Hoveddøren nr. 6 Inngangsdøren i nr. 6 fikk montert nytt sluttstykke (der låsen sitter) etter tilbakemeldinger om vanskeligheter med å slippe gjester inn gjennom porttelefonen. Defekt sluttstykke resulterte i at døren ikke lukket seg helt igjen og ble ikke frigjort ved neste åpning via porttelefonen.

Felling av diverse trær Det ble i begynnelsen av sommeren felt 2 døde trær i skråningen på forsiden av nr. 6. Foruten å være lite pene å se på, ønsket styret å felle disse før de falt av seg selv og potensielt skadet tilfeldig forbipasserende.

Det ble samtidig felt/fjernet 3-4 mindre trær som begynte å sprengte seg igjennom støttemuren på baksiden av nr. 6 og 8.

Etter sommeren ble hekkene foran inngangspartiene til nr. 8 og 10 klippet kraftig ned. Styret håper hekken vil komme seg i løpet av våren 2025, og vil vurdere å klippe den enda mer i bredden kommende vår.

Reparasjon av trappen fra Fjellfaret, vest for nr. 6.

Selv om det ble skiftet ut diverse råtne trappetrinn i 2023, var det behov for større reparasjoner av deler av trappene fra Fjellfaret. Det ble skiftet ut flere bord og bærebjelker, spesielt på nederste trasé. Arbeidet ble utført i samarbeid med sameie 3 og utgiftene ble dekket av huseierforeningen.

I forbindelse med arbeidet, ble eierforholdet og vedlikeholdsplikten for trappen avklart med kommunen. Det er sameiene i Billingstadlia, herunder Billingstadlia huseierforening som plikter å vedlikeholde trappen. Trappen ble bygd for å muliggjøre ferdsel for gående fra øvrige Billingstad og ned til Billingstadsletta uten å måtte gå langs en trafikkert vei.

Styrene håper å forlenge levetiden til tretrappen så lenge som mulig uten større kostbare oppgraderinger.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen felles lån.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

ORDEN OG BRUK AV FELLESAREAL:

Sykler og barnevogner skal settes i sykkelrom i kjeller og i stativ på fellesområder så langt plassen tillater. Parkering av MC og mopeder kun på garasjeplass eller på anvist sted. Det er på grunn av brannfare, behov for frie rømningsveier og av trivselshensyn ikke tillatt å

hensette personlige eiendeler i garasjeanlegget eller øvrige fellesarealer. Private eiendeler som tillates oppbevart på egen oppstillingsplass omfatter kun ting som naturlig hører til bil/mc, for eksempel dekk eller andre ikke-brennbare gjenstander. Oppbevaring kan kun skje innenfor definert område, jfr. hvite striper. Oppbevaring skal ikke være til hindring, fare eller sjenanse for fellesskapet.

Balkonger og uteområder må brukes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenerende for andre beboere, for eksempel med hensyn til støy, risting av tepper og grilling. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill.

Av estetiske grunner skal klart glass på alle terrasser opprettholdes for å gi et ensartet utseende av vårt sameie.

Markiser og utendørs persienner skal også være ensartet av samme årsak som nevnt over. Farge skal være Grå nr 058 for persienner og Grå nr 314028, rett kappe og grå lakk for markiser.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enquist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 776, seksjonsnummer 29 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:

3203/38/776/29:

23.09.2005 - Dokumentnr: 132493 - Erklæring/avtale

Best vedr gasstank

Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:776
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2005 - Dokumentnr: 141557 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 105/4586

01.01.2020 - Dokumentnr: 760098 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:38 Bnr:776 Snr:29

01.01.2024 - Dokumentnr: 85717 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:38 Bnr:776 Snr:29

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler nybygg, boligblokk B.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.09.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og 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 4 466 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 4 466 m2

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 4 466 m2
ArealbrukBoligbebyggelse,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 022067E
Navn Billingstadlia, GBNR. 38/17 og GBNR. 39/453 m.fl.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 19.06.2002
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/267/67E_bestemmelser.pdf
Delareal 4 466 m2
Formål Blokkbebyggelse
Felt navn B1

Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2021005
Navn Detaljregulering for E18 Ramstadsletta - Nesbru
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Adgang til utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak av årsmøter og styret. Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

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

om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

Dødsbo

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

med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere 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
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
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 bistår 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

27.01.2026

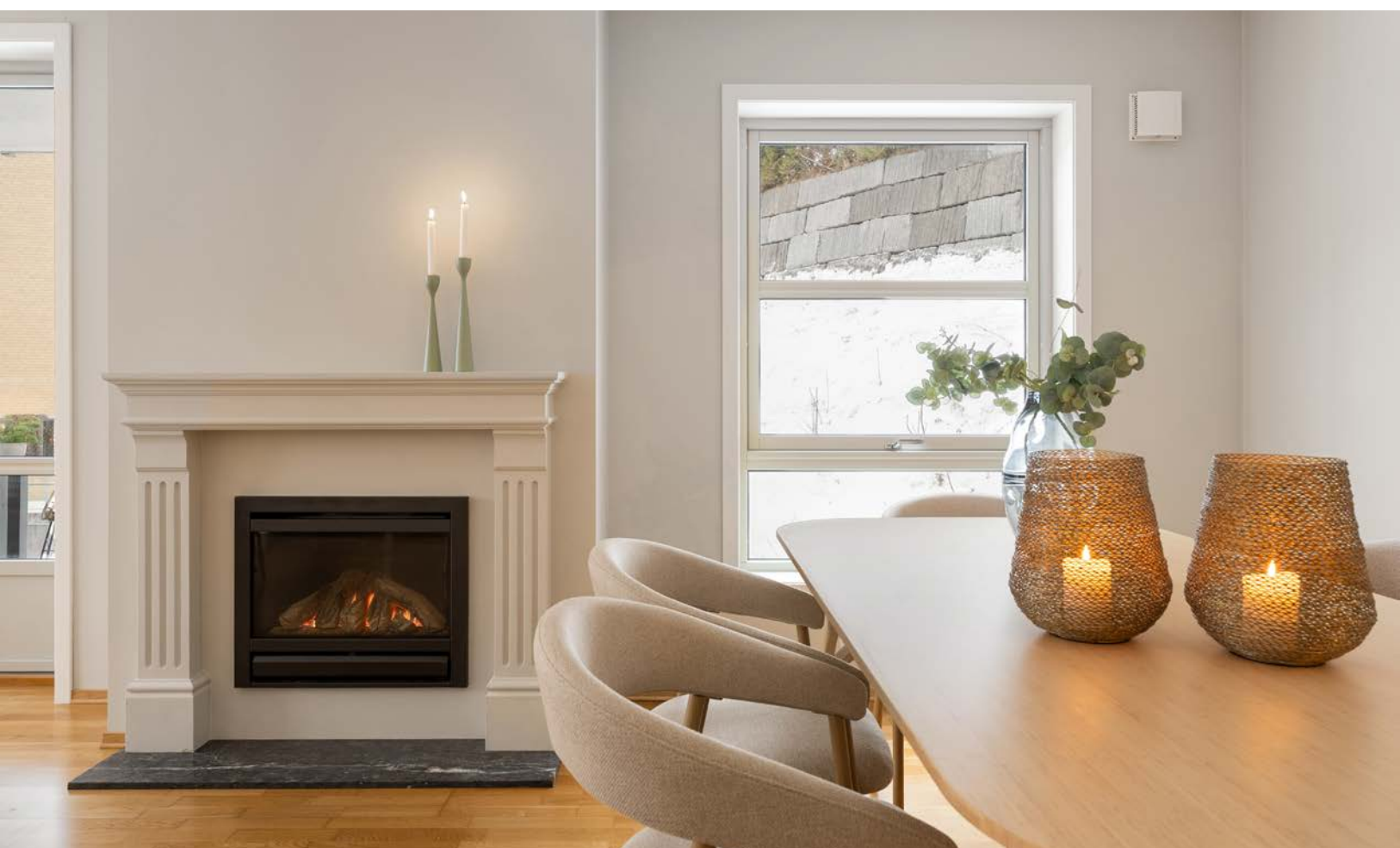








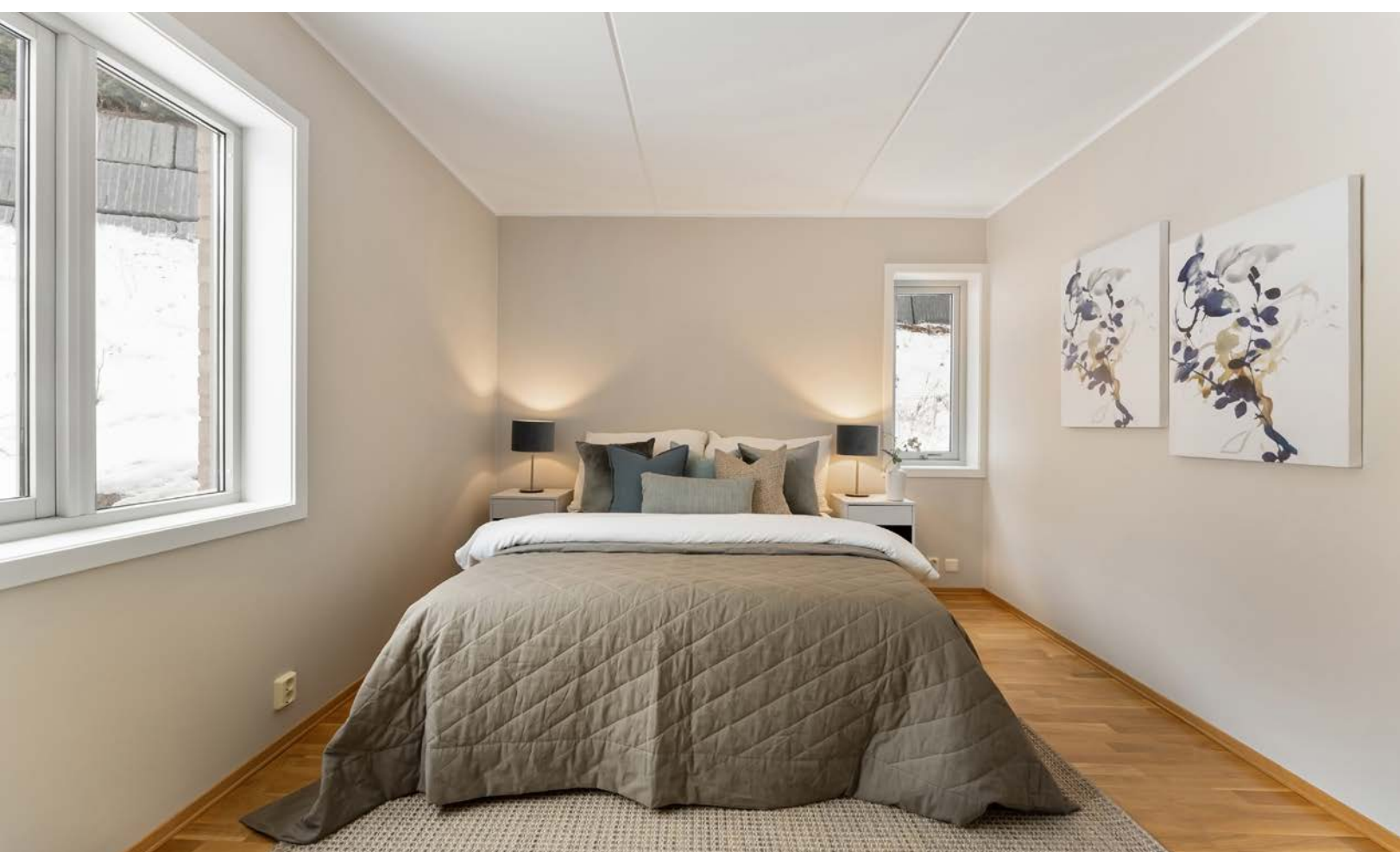




















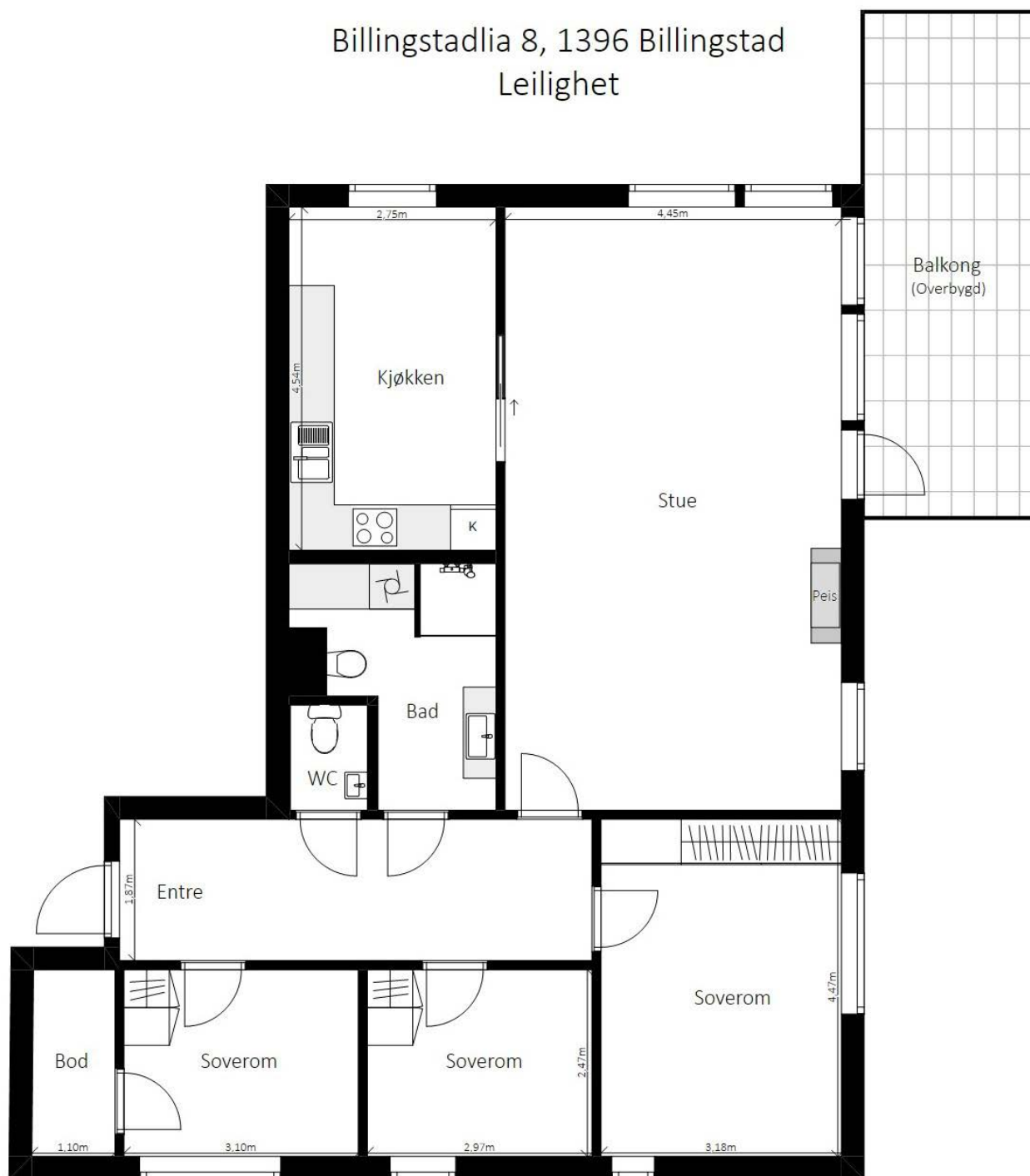








Billingstadlia 8, 1396 Billingstad Leilighet



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Billingstadlia 8 , 1396 BILLINGSTAD
 ASKER kommune
 gnr. 38, bnr. 776, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 22644-1015

Referansenummer: WK2721

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



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

Påpeker at rapporten vurderer byggt tekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggt teknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger/bygg ikke nødvendigvis tilfredsstillende dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner. Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr.

OPPVARMING:
Gasspeis i stue
Varmekabler på bad
Panelovn på wc.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er både fastkarm- og toppsvingvinduer. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden. Det er mindre avflassing av utvendig maling på enkelte vinduer. Dette bør utbedres for å sikre lang levetid. (Det er ukjent om eier har ansvar for utvendig vedlikehold.)

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, noe som kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater, og himlingen består av malt betongelement. Overflatene ble nymalt i januar 2026. (Det er skjolder på gulvet etter møbelplassering. Ansett som normal bruksslitasje)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en økt risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial. Man kan vurdere innsetting av lukket kabinett for å begrense fuktpåkjenning mot vegger/gulv. Endring av bruk iht dagens bruk, vil også kunne påvirke rommets lekkasjesikkerhet og levetid.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt på et tilfeldig sted.

Det er plasts luk som ledes ned til avløp av metall, og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Forventet levetid på membran er 20 år.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggskap, veggmontert toalett, dusjdør i glass inn til flislagt dusjnise og opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning og benkeplate over vaskemaskin.

Vegghengt sisterner mangler lekkasjespalte for å synliggjøre eventuelle lekkasjer. Det foreligger ingen krav til dette ved oppføringstidspunktet. Det bør likevel bemerkes at innebygde sisterner uten noen form for lekkasjesikring eller annen mulighet for å avdekke lekkasjer anses som en risikofaktor. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Tilluftsventil i yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv, malte plater på vegger, enkel vask på vegg og gulvmontert WC.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet. Stoppekraner er påvist og testet bak inspeksjonsluke på WC. Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten. Skjulte avløpsrør er i stål.

Boligen har mekanisk ventilasjon sentralt i bygget.

Beskrivelse av eiendommen

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Oppdragsgiver opplyser om at enkelte brytere og stikkontakter er byttet 2026.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Felles tomteareal. Snødekt på befaringsdagen.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)

Det er eiers plikt å påse at slukkeutstyr og brannvarslere har jevnlig test for sikker funksjon.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

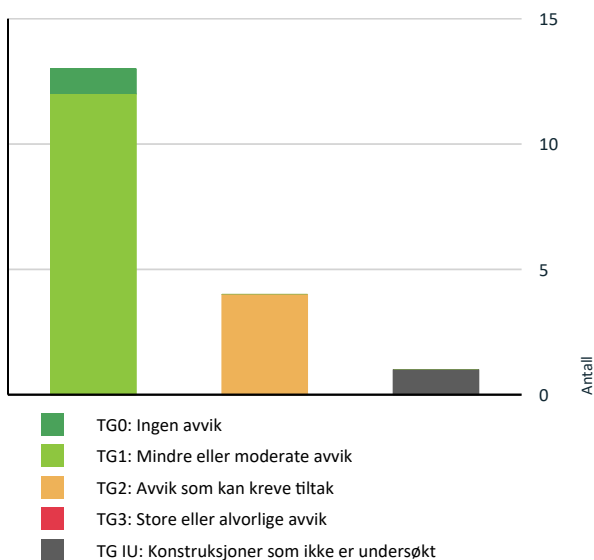
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger fra rammesøknad datert 03.11.2003 , mottatt via "meglerpakken"

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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, bruk, vedlikehold og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av bransjeinndeling 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. Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre krav da disse ble utført. Det er oppholdsvær ved befaring, snø på bakkeplan og tak. Felles bygningsdeler er ikke vurdert i denne rapporten. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. 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 ikke-autorisert 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra IG, datert 05.05.2004. (kilde PropCloud.no)

Anvendelse

Bolig

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. Vegger og tak er nymalt januar 2026. 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 iht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er både fastkarm- og toppsvingvinduer. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden. Det er mindre avflassing av utvendig maling på enkelte vinduer. Dette bør utbedres for å sikre lang levetid. (Det er ukjent om eier har ansvar for utvendig vedlikehold.)

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, noe som kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Utskifting/vedlikehold:

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



TG 1 Dører

Bygningen har en malt hovedytterdør med lyd- og brannklassifisering.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong i betongkonstruksjon. Toppdekke av fliser. Rekkverk i metall og glass. Høyde på rekkverk: 98 cm.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater, og himlingen består av malt betongelement. Overflatene ble nymalt i januar 2026. (Det er skjolder på gulvet etter møbelplassering. Ansett som normal bruksslitasje)

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Følgende målinger/avvik er notert: stue 27 mm, stort soverom 20 mm.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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 en eventuell fremtidig renovering. Konsekvensen ved å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en økt risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial. Man kan vurdere innsetting av lukket kabinett for å begrense fuktpåkjenning mot vegger/gulv. Endring av bruk iht dagens bruk, vil også kunne påvirke rommets lekkasjesikkerhet og levetid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene i flisene bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risikoen for fuktskader eller forverring av det kosmetiske inntrykket.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt på et tilfeldig sted. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er 24 mm. (Målinger for internt bruk: Slukets høyde er 15 cm, topp flis ved terskel er 12,6 cm, 1:50 tilsvarende 10 mm.)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TEK 97 er lagt til grunn for vurderingen. Tilfredsstillende fall skal være 1:50, minst 0,8 meter ut fra sluket, tilsvarende 16 mm.

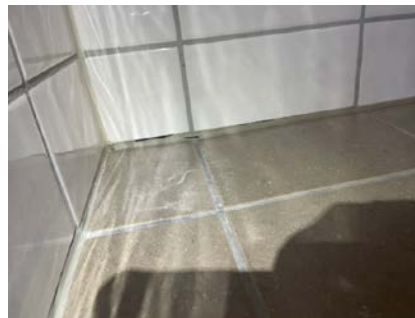
Det er påvist riss i den elastiske fugemassen bak vaskemaskinen.

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 vurderes å utbedre fallforholdene mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Mangelfullt fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Riss i den elastiske fugemassen bak vaskemaskinen bør utbedres for å hindre vanninntrengning, som kan medføre fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk som ledes ned til avløp av metall, og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Forventet levetid på membran er 20 år.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon og alder på membranen medfører usikkerhet om utførelsen og tilstanden, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder nærmere undersøkelser eller utbedring for å redusere risikoen for følgeskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggskap, veggmontert toalett, dusjdør i glass inn til flislagt dusjnise og opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning og benkeplate over vaskemaskin.

Vegghengt sisterner mangler lekkasjespalte for å synliggjøre eventuelle lekkasjer. Det forelå ingen krav til dette ved oppføringstidspunktet. Det bør likevel bemerkes at innebygde sisterner uten noen form for lekkasjesikring eller annen mulighet for å avdekke lekkasjer anses som en risikofaktor.

2. ETASJE > BAD

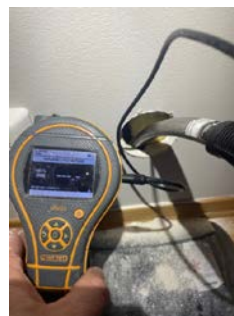
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk sentralt i bygget. Spalte under dørblad måler 17 mm og gir tilstrekkelig med tilluft til rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Tilluftsventil i yttervegg.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, malte plater på vegger, enkel vask på vegg og gulvmontert WC.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet. Stoppekraner er påvist og testet bak inspeksjonsluke på WC. Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten. Skjulte avløpsrør er i stål.

Tilstandsrapport

! TG I Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon sentralt i bygget.

! TG II Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Oppdragsgiver opplyser om at enkelte brytere og stikkontakter er byttet 2026.

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.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ligger i boligmappe.no.
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

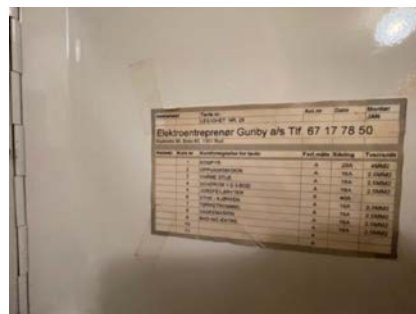
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme. Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er eiers plikt å påse at slukkeutstyr og brannvarslere har jevnlig test for sikker funksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør forhøyes slik at det oppfyller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og personskaide.



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

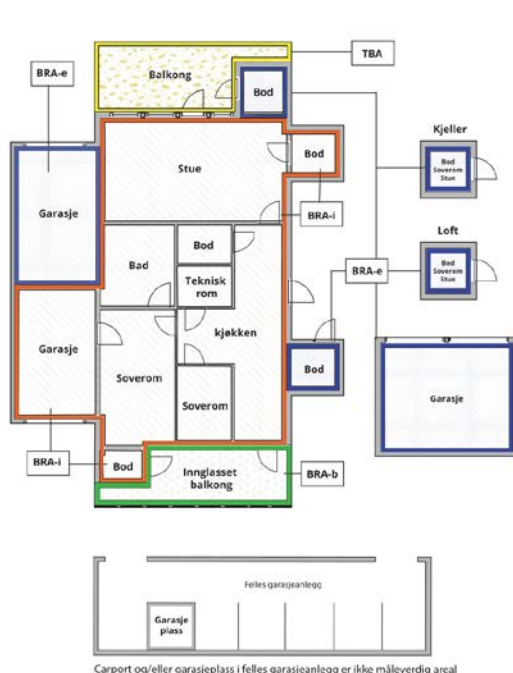
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 bodar
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)		
2. Etasje	105	7		112	15
SUM	105	7			15
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, toalettrom, bod, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod kjeller	

Kommentar

Arealmålingen er utført av Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige iht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner iht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

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

Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. 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. (Bod i kjeller ble målt til 6,5m². Totalt areal oppmålt til 104,6m². Det benyttes matematiske avrundingsregler.)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra rammesøknad datert 03.11.2003, mottatt via "meglerpakken"

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Maling av overflater, samt bytte av enkelte brytere og stikkontakter

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Geir Randen	Takstingenør
	Caroline Alette Pedersen	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	38	776		29	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Billingstadlia 8

Hjemmelshaver

Tellefsen Harald Thomas, Tenggren Thori

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetsbygg oppført med hovedkonstruksjoner i betong/mur/ tre. Utvendige fasader med teglstein og liggende trepanel. Beliggende sentralt på Billingstad med kort vei til buss, tog, butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles opparbeidet tomteareal med felles grøntareal og asfaltert adkomst/parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjennet 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	06.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	20.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	20.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	21.01.2026	

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jeanett Birgitte Pedersen

Caroline Alette Pedersen

Boligen

Billingstadlia 8
1396 Billingstad

3203-38/776/0/29

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Avvik beskrevet i tilstandsrapport: Påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggtidspunktet. Påvist riss i den elastiske fugemassen der vaskemaskin har stått. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon.) mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Påvist sprekker i fliser

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ Ja

Beskrivelse fratilstandsrapport: målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: G4 elektro

Beskrivelse av arbeidet: Plassbytte av brytere og stikk

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?

♦ **Nei**

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

Billingstadlia 8 - Nabolaget Billingstadsletta - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Billingstadveien Linje 250, 250N, 260E, 270	4 min 0.4 km
Billingstad stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 18.4 km
Oslo Gardermoen	52 min

Skoler

Billingstad skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 412 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.) 185 elever, 11 klasser	5 min 2.1 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	17 min 1.4 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	15 min 1.3 km
Holmen videregående skole 76 elever	17 min 1.4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100



Opplevd trygghet

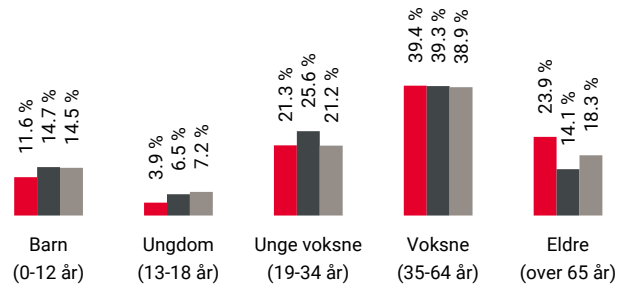
Veldig trygt 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Billingstadsletta	1 205	622
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkeveien barnehage (1-5 år) 78 barn	5 min 0.4 km
Sollia barnehage (1-5 år) 33 barn	9 min 0.7 km
V. Billingstad bhg. (1-5 år) 145 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Billingstad PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km
Rema 1000 Billingstadsletta Post i butikk	8 min 0.7 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. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



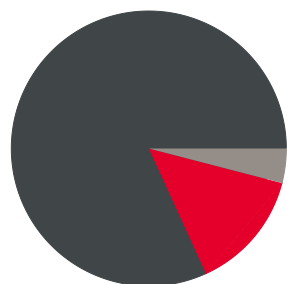
Vedlikehold veier

Godt velholdt 90/100

Sport

⚽	Billingstadbanen	12 min	🚶
	Fotball, aktivitetshall (skolen)	1.1 km	
⚽	Lynbanen	12 min	🚶
	Ballspill, sandvolleyball	1.1 km	
🚴	Feel24 Billingstad	9 min	🚶
🚴	SATS Billingstad	10 min	🚶

Boligmasse



14% enebolig
81% blokk
4% annet

«Det er nærhet til sjø, skog og mark. Gode boforhold og generasjonsboliger som passer unge som gamle. Hyggelige naboer og godt bomiljø!»

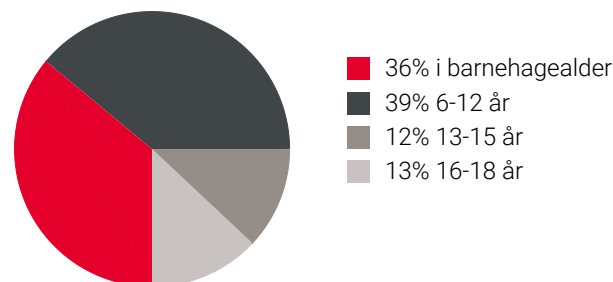
Sitat fra en lokalkjent

“

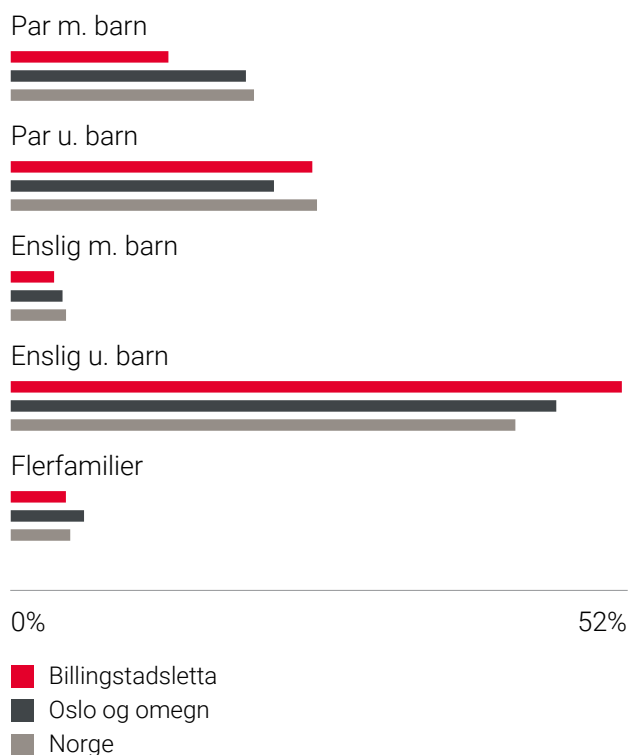
Varer/Tjenester

📦	Slependen senter	14 min	🚶
📦	Vitusapotek Slependen	14 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

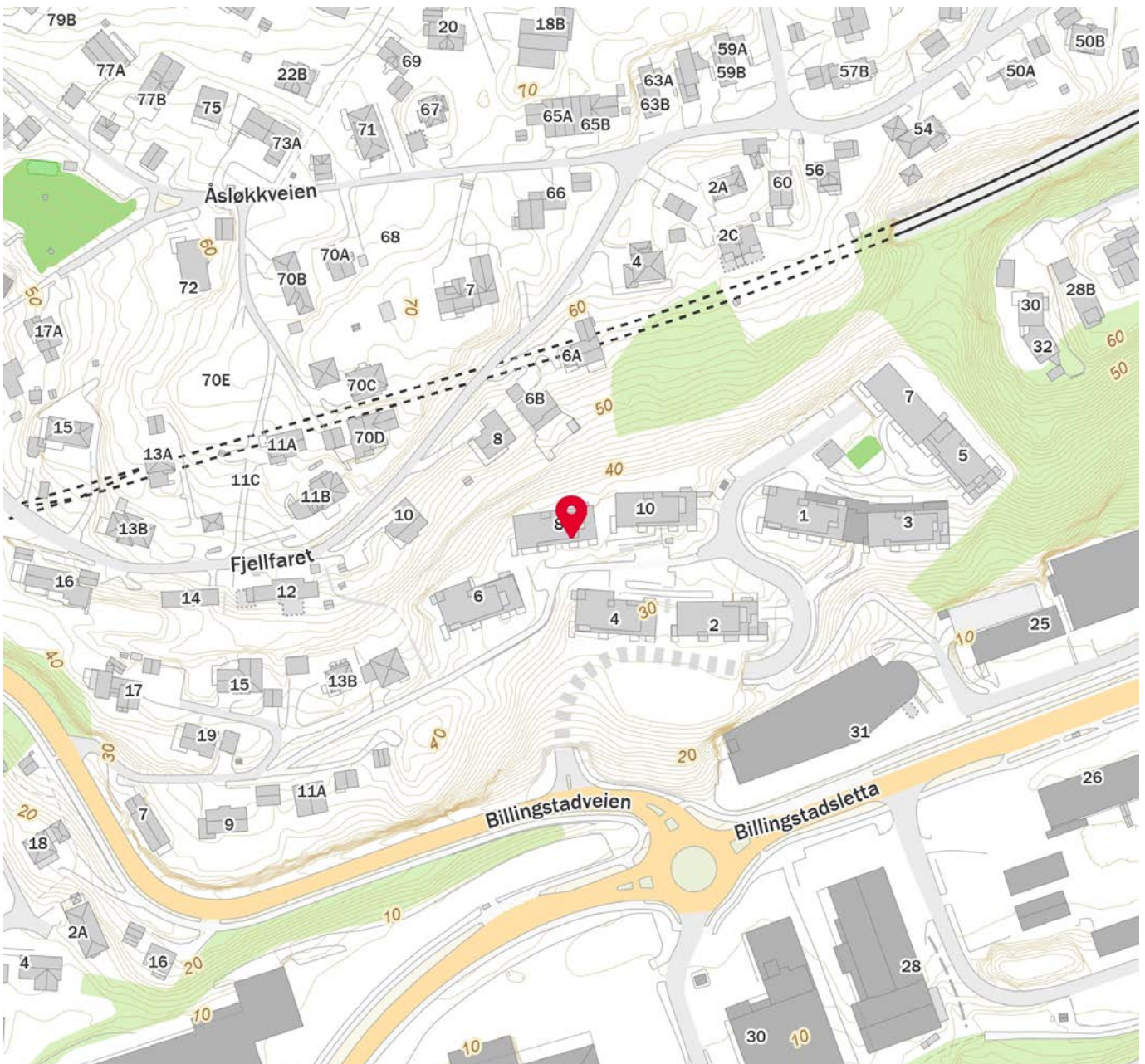
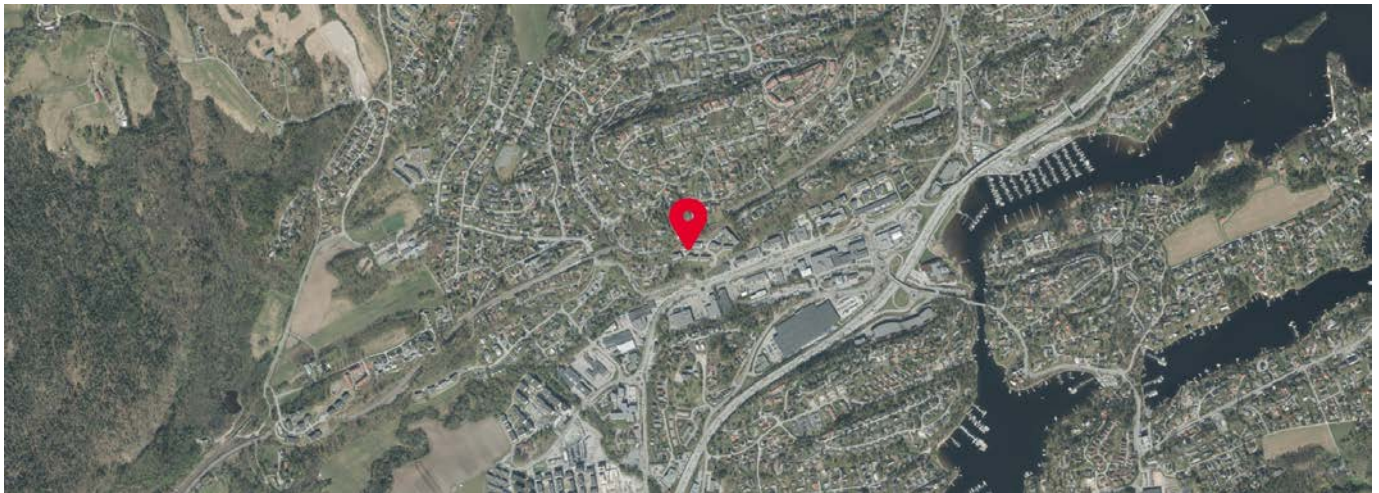


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaklinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaklinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere. Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen. Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no
kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

For eierskifter med overtagelsesdato etter 01.01.2026 vil eierskiftegebyret være kr 6 725,- inkl. mva.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Per Kristian Schaathun

Mobil: 48132627

E-post: perkristian.schaathun@gmail.com

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder



ORDINÆRT ÅRSMØTE

BILLINGSTADLIA BOLIGSAMEIE I



10. april 2025
Klokken 18:00



Holmen Sanitetsforening
Nesbruveien 79

Til seksjonseiere i Billingstadlia Boligsameie I!

Innkalling til ordinært årsmøte

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.

Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Forretningsfører kan etter nærmere avtale bistå med møteledelse.

Møte i årsmøtet ved fullmektig

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.

Vel møtt!

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BILLINGSTADLIA BOLIGSAMEIE I

Tid: 10. april 2025, klokken 18:00
Sted: Holmen Sanitetsforening,
Nesbruveien 79

Konstituering av årsmøtet

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

- Sak 1** Styrets årsrapport for 2024
- Sak 2** Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Sak 3** Fastsettelse av styrets honorar for 2024
- Sak 4** Oppdatering av husordensregler
- Sak 5** Oppdatering av vedtekter
- Sak 6** Budsjett 2025
- Sak 7** Valg

Asker, 1. april 2025
Styret i Billingstadlia Boligsameie I

Vedlegg til innkallingen

- | | | |
|--------------|--|------------|
| Sak 1 | Styrets årsrapport for 2024 | Side 4-6 |
| Sak 2 | Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 | Side 7-16 |
| Sak 3 | Fastsettelse av styrets honorar for 2024 | Side 17 |
| Sak 4 | Oppdatering av husordensregler | Side 18 |
| Sak 5 | Oppdatering av vedtekter | Side 19 |
| Sak 5 | Budsjett 2025 | Side 20-21 |
| Sak 6 | Valg | Side 22 |

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Per Kristian Schaathun	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Tonje Falch Lund	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Marthe Engh	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Oddvar Sandvold	valgt for 2 år i 2023

Styret har i perioden fra årsmøtet 2024 til årsmøtet 2025 avholdt 11 styremøter.

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Boligsameiet Billingstadlia I
Sameiets org.nr:	988 865 877
Antall seksjoner:	56 boligseksjoner
Gårdsnummer:	38
Bruksnummer:	776
Kommune:	Asker Kommune
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Revisor:	Lars Harald Brinchmann
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring AS (polisenr. 77260600)

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

3. HMS og brannsikring

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Tredjepartsopplysninger for 2024

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes sameierbrøk, ble sendt ut i februar 2024.

4. STYRETS ARBEID

Styret har i 2024 hatt fokus på vedlikehold av sameiet. Styret mener dette er viktig for å forebygge feil og mangler som kan oppstå i et sameie som nå har passert 19 år. Sameiet fremstår godt vedlikeholdt og et sted det er hyggelig å bo.

Styrets deltakelse i huseierforeningen i Billingstadlia

Huseierforeningen består av medlemmer fra alle 3 sameiene i Billingstadlia og behandler saker som gjelder fellesområder og drift og vedlikehold av felles gassanlegg.

Billingstadsletta 31: «Bentley-bygget»

I 2024 har huseierforeningen fortsatt dialogen med utbygger og kommunen i forbindelse med Billingstadsletta 31 (Bentley-bygget).

Etter at ett av sameiene nærmest nabobygget ikke lenger ønsket videre dialog med utbygger, besluttet huseierforeningen å ikke fortsette dialogen med utbygger om byggeplanene. Utbygger har derfor sendt inn søknad til kommunen uten samtykke fra oss som naboer til å bygge underjordisk bilrampe fra bakkeplan til bygget fjerde etasje.

Utbygger har ved et par anledninger ytret ønske om å kjøpe deler av tomten av sameiene (nedsiden av den kommunale gangveien som grenser til byggetomten). Styrene i sameiene har etter vurdering bestemt seg for å ikke selge deler av felleseid tomt. Hovedargumentet er å ikke miste kontrollen på sluttresultat av det tidligere grønnbeltet og å unngå direkte innkjøring til byggets fjerde etasje rett på oversiden av tunellen.

Gass

Det er huseierforeningen som innhenter og beregner gassforbruket for sameiene, og avlesning ble gjennomført i april og november. Det ble i 2024 utført service på det utvendige anlegget og for beboere som ønsket service av ildsted utover den lovpålagte servicen annen hvert år. Det er viktig at alle påser at avvik utbedres fortløpende etter alvorlighetsgrad. Styret i sameiet fører ingen kontroll med at utbedringer faktisk er utført.

Vedlikeholdsarbeidet i 2024

Styret har jobbet kontinuerlig med større og mindre vedlikeholdsarbeider i året som har gått. Vi vil her trekke frem noen av de større utbedringer som er foretatt:

1. Hoveddøren nr. 6

Inngangsdøren i nr. 6 fikk montert nytt sluttstykke (der låsen sitter) etter tilbakemeldinger om vanskeligheter med å slippe gjester inn gjennom porttelefonen. Defekt sluttstykke resulterte i at døren ikke lukket seg helt igjen og ble ikke frigjort ved neste åpning via porttelefonen.

2. Felling av diverse trær

Det ble i begynnelsen av sommeren felt 2 døde trær i skråningen på forsiden av nr. 6. Foruten å være lite pene å se på, ønsket styret å felle disse før de falt av seg selv og potensielt skadet tilfeldig forbipasserende.

Det ble samtidig felt/fjernet 3-4 mindre trær som begynte å sprengte seg igjennom støttemuren på baksiden av nr. 6 og 8.

Etter sommeren ble hekkene foran inngangspartiene til nr. 8 og 10 klippet kraftig ned. Styret håper hekken vil komme seg i løpet av våren 2025, og vil vurdere å klippe den enda mer i bredden kommende vår.

3. Reparasjon av trappen fra Fjellfaret, vest for nr. 6.

Selv om det ble skiftet ut diverse råtne trappetrinn i 2023, var det behov for større reparasjoner av deler av trappene fra Fjellfaret. Det ble skiftet ut flere bord og bærebjelker, spesielt på nederste trasé. Arbeidet ble utført i samarbeid med sameie 3 og utgiftene ble dekket av huseierforeningen.

I forbindelse med arbeidet, ble eierforholdet og vedlikeholdsplikten for trappen avklart med kommunen. Det er sameiene i Billingstadlia, herunder Billingstadlia huseierforening som plikter å vedlikeholde trappen. Trappen ble bygd for å muliggjøre ferdsel for gående fra øvrige Billingstad og ned til Billingstadsletta uten å måtte gå langs en trafikkert vei.

Styrene håper å forlenge levetiden til tretrappen så lenge som mulig uten større kostbare oppgraderinger.

Dugnad og sosialt samvær

Dugnaden i 2024 ble avholdt med normalt godt oppmøte.

Det ble også i år bestilt container i forbindelse med dugnaden. Formålet med containeren er at beboere kan kaste skrot, men på enkelte betingelser: elektriske artikler skal ikke kastes i containeren. Dessverre har det blitt til en vane at sameiet blir etterfakturert for kostnader ved funn av elektriske artikler i containeren (ca. kr 5 000). Dette er etter styrets oppfatning en helt unødvendig kostnad for fellesskapet. Vi må derfor oppfordre alle sterkt om å påse at det som kastes er i henhold til føringene fra containerselskapet.

Styret er glade for at vi før jul igjen kunne avholde felles julelystenning på forsiden av nr. 10. Det ble servert glødd og pepperkaker. Vi håper alle setter pris på slike arrangementer og ønsker å fortsette med det.

Avslutning

Til slutt vil styret takke for alle konstruktive innspill, kommentarer og spørsmål. Vi setter pris på at dere tar kontakt og at vi har dialog om det som ikke fungerer som det skal.

Styret ønsker å være tilgjengelig, behjelpelig og jobbe for at Billingstadlia blir et best mulig sted å bo. Vi ønsker helst å få henvendelser skriftlig på e-post. Da settes sakene opp på agendaen på neste styremøte og behandles i fellesskap. Dette er ofte bedre enn å svare ut løpende spørsmål på sms.

Styret takker for godt samarbeid i året som har gått og ser frem til et fint og hyggelig 2025.

Styret v/ Per Kristian Schaathun
Styreleder

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:

Resultatregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 8.005, mot et budsjettert overskudd på kr 40.900.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2024. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanse andel felleskostnader:

Ved årsskiftet var det kr 42.413 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 32.159. Dette utgjøres i all hovedsak av gassavregning som er fakturert med fakturadato og forfallsdato på hver sin side av årsskiftet.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

RESULTATREGNSKAP 2024

Billingstadlia Boligsameie I

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		1 922 058	1 921 853	1 778 334
Andre inntekter	2	583 851	627 820	732 914
Sum driftsinntekter		2 505 909	2 549 673	2 511 248
DRIFTSKOSTNADER				
Styrehonorar		113 419	113 419	113 419
Personalkostnader	3	22 397	15 992	16 722
Kommunale avgifter		775 261	649 000	620 073
Vedlikehold	4	214 056	255 000	367 753
Kollektiv avtale TV/bredbånd		381 677	381 680	361 397
Driftskostnader	5	646 149	734 844	716 223
Honorarer	6	114 247	114 838	110 407
Forsikring		223 650	220 000	205 498
Andre kostnader	7	32 897	24 000	25 645
Sum driftskostnader		2 523 753	2 508 773	2 537 137
Driftsresultat		-17 844	40 900	-25 888
FINANSRESULTAT				
Finansinntekter		25 849	0	19 820
Netto finansresultat		25 849	0	19 820
ÅRETS RESULTAT		8 005	40 900	-6 068

OVERFØRINGER

Overført annen egenkapital		8 005	0	-6 068
Sum overføringer		8 005	0	-6 068

BALANSE 2024

Billingstadlia Boligsameie I

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		42 413	42 939
Andre fordringer		295 032	300 123
Bankinnskudd mv.	8	528 935	414 597
Sum omløpsmidler		866 380	757 660
SUM EIENDELER		866 380	757 660
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		475 508	467 503
Sum egenkapital	9	475 508	467 503
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		32 159	35 396
Leverandørgjeld		333 491	178 587
Påløpte kostnader		25 222	46 989
Annen kortsiktig gjeld		0	29 184
Sum kortsiktig gjeld		390 872	290 157
Sum gjeld		390 872	290 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		866 380	757 660

Billingstad, 31.12.2024
Styret for Billingstadlia Boligsameie I

Per Kristian Schaathun
Styrets leder

Marthe Christin Engh
Styremedlem

Tonje Eugenie Falch Lund
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Kapitalinnkalling	0	0	116 465
Garasje	166 140	166 140	166 140
Refusjon avregning elbil	42 124	80 000	81 530
Kabel TV og Fiber	384 944	381 680	357 168
Andre inntekter	-9 357	0	11 611
Sum	583 851	627 820	732 914

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	15 992	15 992	15 992
Andre sosiale kostnader	6 405	0	730
Sum	22 397	15 992	16 722

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Vedlikehold bygning utv.	0	40 000	0
Vedlikehold utearealer	0	5 000	1 800
Vedlikehold heis	114 809	90 000	68 747
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	19 884	10 000	20 542
Vedlikehold porter	5 436	0	0
Vedlikehold VVS	0	10 000	0
Egenandel forsikring	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	0	15 000	44 341
Vedlikehold garasjeanlegg	15 840	20 000	199 766
Vedl.hold ventilasjon	23 422	25 000	22 548
Vedlikehold, drift brannvernlegg	34 666	15 000	7 811
Vedl./drift videoovervåkning	0	5 000	2 198
Diverse vedlikehold	0	10 000	0
Sum	214 057	255 000	367 753

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Strøm fellesanlegg	318 581	405 000	395 673
Renhold garasje	0	15 000	12 964
Annen renovasjon	4 200	0	0
Fellesutgifter huseierforeningen	113 844	113 844	113 844
Serviceavtale brannvern	0	5 000	14 556
Vaktmestertjenester	181 938	182 000	173 854
Variable vaktmestertjenester	27 586	0	0
Dugnad	0	10 000	3 071
Hjemmeside/internett	0	2 000	488
Porto	0	2 000	1 773
Sum	646 149	734 844	716 223

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Revisjon	18 500	18 500	18 500
Forretningsførsel	88 000	87 978	83 788
Ekstra forretningsførsel	3 000	5 000	4 550
Andel systemkostnader	1 000	0	0
Beboerportal	3 747	3 360	3 569
Sum	114 247	114 838	110 407

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Styre- og årsmøter	5 213	5 000	3 736
Styreutgifter	1 625	8 000	7 208
Dugnader, Tilstelninger	7 353	6 000	5 540
Bankomkostninger	8 533	4 000	4 121
EHF-fakturagebyr	15	0	0
Purre-/inkasso-Omkostninger	3 619	0	0
Diverse kostnader	6 539	1 000	5 042
Øreavrunding	0	0	-1
Sum	32 897	24 000	25 646

Note 8 Bankinnskudd

	Regnskap	Regnskap
	2024	2023
Driftskonto: 9666.01.45491	528 935	414 597
Sum	528 935	414 597

Note 9 Egenkapital

	Regnskap	Regnskap
	2024	2023
Egenkapital 01.01.	467 503	473 571
Årets resultat	8 005	-6 068
Egenkapital 31.12.	475 508	467 503

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 10 Likviditetsoversikt

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	467 503
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	8 005
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	8 005
Årets endring i disponible midler	475 508
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	866 380
- Kortsiktig gjeld	390 872
= Disponible midler 31.12	475 508

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser

Til årsmøtet i

Billingstadlia Boligsameie 1

Oslo, 28. mars 2025

14699 13024

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert Billingstadlia Boligsameie 1's årsregnskap som viser et overskudd på NOK 8.005. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. mars 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 er kr 113.400. Styret fordeler honoraret internt.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for 2024 fastsettes til kr 113.400. Styret fordeler honoraret internt.

SAK 4 OPPDATERING AV HUSORDENSREGLER

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken

Etter mange år uten en komplett gjennomgang, ønsker styret å oppdatere sameiets husordensregler. Vi har fjernet det som ikke lenger er relevant og lagt til punkter som vi mener er relevante på bakgrunn av innkomne henvendelser gjennom de siste årene. Foreslåtte oppdateringer er markert i gult.

Styrets forslag til oppdaterte husordensregler er vedlagt innkallingen på side 23.

Forslag til vedtak:

Styret innstiller at følgende oppdateringer og tilføyelser (markert i gul) godkjennes i sin helhet.

SAK 5 OPPDATERING AV VEDTEKTER

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken

Etter mange år uten en komplett gjennomgang, ønsker styret å oppdatere sameiets vedtekter. Vi har fjernet det som ikke lenger er relevant (vannavlesning, punkt 5, andre avsnitt), oppdatert der det var behov (markert i gult) og lagt til punkt 14 om kameraovervåking i garasjeanlegget, som ble godkjent på det ekstraordinære årsmøtet i oktober 2022.

Styrets forslag til oppdaterte vedtekter er vedlagt innkallingen på side 28.

Forslag til vedtak:

Styret innstiller at følgende endinger og oppdateringer godkjennes i sin helhet.

SAK 6 BUDSJETT 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Budsjettet for 2025

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025 som er vedlagt innkallingen.

Budsjettet viser et overskudd på kr 61.846 og forutsetter en 5% økning i felleskostnader fra 1. juli 2025. Den enkeltes kostnad til tv og internett økes med kr 75.

Forslag til vedtak:

Budsjettet godkjennes som fremlagt.

BUDSJETT 2025

BILLINGSTADLIA BOLIGSAMEIE I

	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER	
Felleskostnader	2 114 469
Garasje	166 140
Refusjon avregning elbil	70 000
Kabel TV og Fiber	426 411
Sum driftsinntekter	2 777 020
DRIFTSKOSTNADER	
Styrehonorar	113 400
Arbeidsgiveravgift	15 992
Kommunale avgifter	891 600
Strøm fellesanlegg	336 000
Annen renovasjon	5 000
Fellesutgifter huseierforeningen	108 152
Vedlikehold bygning utvendig	25 000
Vedlikehold utearealer	5 000
Vedlikehold heis	80 000
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	10 000
Vedlikehold garasjeanlegg	30 000
Vedl.hold ventilasjon	75 000
Vedlikehold, drift brannvernlegg	30 000
Vedlikehold og drift videoovervåkning	3 000
Diverse vedlikehold	10 000
Revisjon	18 500
Forretningsførsel	91 100
Ekstra forretningsførsel	3 000
Andel systemkostnader	4 000
Vaktmestertjenester	185 000
Forsikringspremie	240 000
Kabel-TV	426 411
Styre- og årsmøter	5 000
Styreutgifter	8 000
Dugnader, Tilstelninger	6 000
Bankomkostninger	5 000
Diverse kostnader	10 000
Sum driftskostnader	2 740 155
DRIFTSRESULTAT	36 865
FINANSRESULTAT	
Andre finansinntekter	25 000
Netto finansresultat	25 000
BUDSJETTERT RESULTAT	61 865

SAK 7 VALG

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:

Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Sameiets vedtekter fastsetter at styret skal bestå av 3 - 5 medlemmer (inkludert styreleder). I tillegg skal det velges 1 varamedlemmer.

Valg av styret:

I ordinært årsmøte i 2024, ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Per Kristian Schaathun	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Tonje Falch Lund	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Marthe Engh	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Oddvar Sandvold	valgt for 2 år i 2023

Per Kristian Schaathun (styreleder) og Marthe Engh (styremedlem) stiller begge til gjenvalg.

Oddvar Sandvold (varamedlem) ønsker ikke gjenvalg.

Styret innstiller dermed Morten Pettersen som nytt varamedlem etter Oddvar Sandvold.

Mange i sameiet kjenner til Morten. Han bor i nr. 8 og har bodd i Billingstadlia siden etablering av sameiet. Morten kjenner Billingstadlia godt, har byggeteknisk kompetanse og var styremedlem i det første styret etter at sameiet sto ferdige.

Styret ser på det som positivt at Morten kan dele sin brede kompetanse og erfaringer til det beste for alle i sameiet.

Styrets innstilling til styrevalget:

Styreleder:	Per Kristian Schaathun	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Tonje Falch Lund	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Marthe Engh	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Morten Pettersen	valgt for 2 år i 2025

Forslag til vedtak:

Styret velges med alminnelig flertall.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

Vedtatt på sameiermøte 1. juni 2006
Endringer vedtatt på sameiermøte per 18.04.2024

FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, samt sikring av god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen.
Generelt gjelder sameiets vedtekter og lov om eierseksjoner av 16.06.2017

ORDEN OG BRUK AV FELLESAREAL

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området holdes ryddig og pent.

Hage, trappeoppgang, korridorer og fellesrom må ikke benyttes til gjenstander/personlige eiendeler/søppel som tilhører den enkelte beboer, med unntak av pyntegjenstander det er enighet om i etasjen. Dette i henhold til brannforskriftene.

Sykler og barnevogner skal settes i sykkelrom i kjeller og i stativ på fellesområder så langt plassen tillater. Parkering av MC og mopeder kun på garasjeplass eller på anvist sted. Det er på grunn av brannfare, behov for frie rømningsveier og av trivselshensyn ikke tillatt å hensette personlige eiendeler i garasjeanlegget eller øvrige fellesarealer.

Private eiendeler som tillates oppbevart på egen oppstillingsplass omfatter kun ting som naturlig hører til bil/mc, for eksempel dekk eller andre ikke-brennbare gjenstander. Oppbevaring kan kun skje innenfor definert område, jfr. hvite striper. Oppbevaring skal ikke være til hindring, fare eller sjenanse for fellesskapet.

All parkering skal skje på oppmerkede biloppstillingsplasser på en slik måte at det ikke er til hinder for annen trafikk eller andre parkerende. På grunn av at det er trangt i parkeringskjelleren, må bilenes størrelse tilpasses den plassen man disponerer.

For å få størst mulig plass, og for å få tilgang og plass til bilene; snakk med naboene og bli enige om parkeringsforholdene. Da sikrer vi størst mulig plass for den enkelte beboer.

Sameiets beboere skal ikke benytte gjesteparkeringsplassene, de er forbehold gjester. Hver beboer må påse at alle dører til fellesrom, kjeller, boder og lignende er låst.

Balkonger og uteområder må brukes på en slik måte at bruken ikke virker sjenerende for andre beboere, for eksempel med hensyn til støy, risting av teppe og grilling. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Det bes også tas hensyn til ro i Sameiet etter kl. 23 ved bruk av balkonger og uteområder.

Av estetiske grunner skal klart glass på alle terrasser opprettholdes for å gi et ensartet utseende av vårt sameie.

Markiser og utendørs persienner skal også være ensartet av samme årsak som nevnt over. Farge skal være Grå nr 058 for persienner og Grå nr 314028, rett kappe og grå lakk for markiser.

Spireahekk planet på bakkeplan tilhører Sameiet og er ikke en del av beboernes tinglyste

område. Evt. fjernet hekk må tilbakestilles til slik det opprinnelig var plantet. Beplantning foretatt av beboer bør vedlikeholdes og skal ikke overskride 1,50 meter. Det henstilles til å holde uteområdene ryddige og innbydende til glede for oss selv og besøkende.

All ferdsel med kjøretøy er forbudt på fellesarealene, med unntak av kjøring til og fra parkeringsplassene/garasjene. Forbudet gjelder også gangstien foran byggene som ikke er beregnet for kjøretøy.

BRANNVERN

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i fellesgang, men i egne boder eller anviste plasser.

Barnevogn kan midlertidig plasseres utenfor egen inngangsdør så fremt det er enighet om dette i etasjen. Dersom barnevogn skal plasseres under trappen på garasjenivå må de andre seksjonseierne i bygget være enige.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

I vårt sameie er det et integrert gassanlegg i veggene. Ved oppussing eller annet vedlikehold må det kartlegges hvor gassrør ligger før arbeidet starter. Styret kan kontaktes for å få innsikt.

Ladning av el-sparkesykler o.l. er ikke tillatt på fellesområdet (inne og utendørs), og det anbefales på det sterkeste å ikke lade innendørs i hver enkelt beboers leilighet. Dette på grunn av brannfare, og etter råd fra Asker og Bærum Brannvesen.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukkingsutstyr:

- *Husk å teste brannvarslere og bytte batteri iht. til anbefalingene for din(e) brannvarslere. Pulverapparat bør vendes regelmessig.*

ORDEN OG BRUK AV LEILIGHET

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 2300 og 0700. Unntak fra dette kan skje i spesielle tilfeller, men naboene skal varsles i god tid på forhånd. Ellers oppfordres den enkelte til å ta alminnelige hensyn til sine naboer.

Arbeid med vedlikehold og påkostninger skal avsluttes før kl. 22:00 på hverdager, kl. 20:00 på lør/søn/helligdager og får ikke starte før kl. 10:00 på lør/søn/helligdager.

Støyende og sjenerende arbeid i forbindelse med oppussing eller annet vedlikehold skal varsles samtlige naboer i oppgangen skriftlig, minimum 5 virkedager før arbeidet starter.

Oppbevaring av materialer (gips, parkett, maling eller annet) skal ikke forekomme på fellesarealene (utendørs, i garasje eller trapperom). Oppbevaring skal kun skje i egen leilighet eller veranda.

VENTILASJON, VARME OG VANN

Beboerne skal sørge for:

- At ventilasjonsanlegget vedlikeholdes og holdes i kontinuerlig drift, også ved fravær, flytting eller lignende, for å unngå fukt-, sopp- og/eller råteskader. Tilluft- og avtrekksventiler skal holdes rene og åpne.
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet, også ved fravær, flytting eller lignende for å unngå skader som følge av frost (som f.eks. på vann og avløpsrør).
- Jevnlig rengjøring av kjøkkenvifte og fettfilteret.
- Jevnlig rensing av sluk, vannlåser o.l. i boenheten for å forebygge og unngå vannskader.
- Gjøre seg kjent med plassering av hovedstoppekranen for vanntilførsel samt stenging av vann i sin seksjon.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

Skader som følge av forsømmelse av ovenstående punkter kan medføre økonomisk ansvar overfor seksjonseier.

SKADER OG FORSIKRING

Beboerne skal sørge for:

- Å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr, som f.eks. skjeggkre, veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- Å melde fra til styret dersom du oppdager noe på fellesområdene, og i sameiet ellers, som kan gå utover sikkerheten til beboerne, som f.eks. feil/skade på lekeapparater o.l.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Å tegne egen innboforsikring (er ikke inkludert i sameiets bygningsforsikring)

DYREHOLD

Lufting av dyr må skje under kontroll og utenom fellesarealene. Eventuelle etterlatenskaper er hundeeiers ansvar og skal fjernes umiddelbart. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Hundeeierne må påse at poter og pels rengjøres tilstrekkelig etter lufting, slik at ikke fellesområder skitnes til. Ellers vises til kommunale båndtvangsregler for hund.

FORBUD MOT MATING AV FUGLER OG/ELLER DYR I OG RUNDT SAMEIET

Det henstilles til beboere å begrense mating av fugler rundt sameiet til å kun gjelde i vinterhalvåret.

AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal sorteres og kastes i avfallsdunker i sameiets søppelrom:

- Restavfall
- Matavfall
- Papp, papir og drikkekartong
- Glass og metall

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier skal leveres på kommunens gjenbruksstasjoner. Det er ikke tillatt å sette avfall ved siden av dunkene (i håp om at det allikevel blir tatt med) eller andre steder på sameiets tomt.

Følgende må ikke kastes i avfallsdunkene:

- Batterier
- Elektriske artikler
- Farlig avfall (avfall som inneholder helse- og miljøfarlige stoffer)
- Varm aske
- Brennende gjenstander, for eksempel sigarettstumper
- Oljet avfall samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker

Avfallsdunkene skal kun benyttes av beboerne i sameiet

Søppel og gjenstander som ikke er i bruk og som henges på terrassene kan være til sjenanse for naboene. Terrassene skal ikke benyttes som lagringsplass for ovennevnte og lignende gjenstander.

FORBUD MOT BRUK AV KJEMIKALIER OG VASKEMIDLER PÅ SAMEIETS EIENDOM

Vask av gjenstander skal kun gjøres utenfor garasjeporten i nummer 10, og skal ikke være til sjenanse for naboer.

ELBILLADER

Det er lagt opp strøm for å koble til elbillader på parkeringsplasser til beboerne:

- Lader, (Zaptec pro) og installasjon bestilles av beboer selv direkte hos Elektro-Term. Alle kostnader i forbindelse med innkjøp av lader og installasjon dekkes av beboer.
- Ønsker du å benytte annet el-firma kan dette søkes om til styret.
- Laderen knyttes av el-firmaet opp mot sameiets ladesystem for elbil slik at forbrukt strøm faktureres den enkelte beboer.

POSTKASSER, RINGETABLÅ OG HEISOVERSIKT

Postkassene skal merkes med navneskilt, hvite (uten border/dekor) 58x94mm, som bestilles på posten.no. Egne «navneskilt» lagd av tape, papir og penn/tusj e.l. skal ikke benyttes.

Styret kontaktes for å legge inn navn på ringetablå, samt oppdatere heisoversikt.

ANTENNE/PARABOL

Det er ikke anledning til å sette opp separate antenner på balkonger m.m. for den enkelte beboer.

FASTE INSTALLASJONER

Faste installasjoner (unntatt levegg i glass og innglassing av terrasser) som leegger på bakkeplan skal søkes styret med tegninger. Styret har sett at svingbare leegger fungerer godt. Leveggen skal ikke overstige 1,5 meter.

VARMEPUMPER:

Det er ikke anledning til å installere varmepumpe på balkonger m.m for den enkelte beboer.

ANSVAR

Beboerne er ansvarlige for skader de påfører eiendommen.

KLAGER

Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene må skje skriftlig.

MISLIGHOLD, HUSORDENSREGLER, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder også brudd på husordensregler kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38 første ledd.

ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

ANNET

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

VEDTEKTER FOR BILLINGSTADLIA BOLIGSAMEIE I

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 30.08.2005,
med endring av 23.04.2007, 08.04.2008, 15.04.2010, 07.04.2011 og 12.04.2012
Revidert i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 på ordinært årsmøte 18.04.2018.

1. Navn

Boligsameiets navn er Billingstadlia boligsameie I.

2. Eierforhold

Sameiet består av 56 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeplass som ikke inngår i de øvrige bruksenheter) på gnr. 38, bnr. 776 i Asker kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Bruksenheten består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass i garasjekjeller
- sportsbod

i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, dagbokført 10.10.2005

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av boligsameiets fellesareal, Huseierforeningens fellesareal på gnr. 38, bnr 777 og bruksrett til felles biloppstillingsplasser og kjøreareal på gnr. 39, bnr. 453.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

- Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven av 16. juni 2017, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon/bruksenhet.
- Innvendig vedlikehold av bruksenheter påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for
 - vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
 - elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
 - hele inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vinduer.
 - tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.
 - se også eierseksjonsloven §32.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

Boligsameiet har pliktig medlemskap i Billingstadlia huseierforening. Styrets leder, eller den styret utpeker representerer boligsameiet i huseierforeningen.

5. Fordeling av felleskostnader

Eiendommens felleskostnader fordeles i henhold til sameiebrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader for garasjeplassene fordeles likt pr plass med den til enhver tid fastsatte pris. Utgifter til **TV- og internett** fordeles likt pr leilighet.

6. Årsmøter

- a) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven, kapittel VI. Innkalling kan også skje elektronisk.
- b) På årsmøtet har hver seksjon én stemme.
- c) Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.
- d) Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
- e) Ordinært årsmøte skal behandle:
 - 1. Årsrapport fra styret, samt årsregnskap
 - 3. Budsjett
 - 4. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
 - 5. Valg av revisor (kun når denne er på valg)
 - 6. Valg av valgkomité
 - 7. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
 - 8. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling og gjennomføring skal skje iht. eierseksjonsloven § 43.

8. Styret

- a. Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Fortrinnsvis skal alle 3 blokkene i sameiet og begge kjønn være representert. Styret bør også speile alderssammensetningen i sameiet. Styrets leder

velges særskilt. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

- b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.
- c. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
- d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.
- e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
- f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.
- g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
- h. Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

9. Valgkomité

Det skal velges en valgkomité på årsmøtet som skal sitte i 1 år av gangen. Det velges 3 personer og 1 varamann til valgkomiteen. Fortrinnsvis skal alle 3 blokkene i sameiet og begge kjønn være representert. Valgkomiteen bør også speile alderssammensetningen i sameiet. Valgkomiteen legger frem forslag til styreleder, styremedlemmer og varamann når disse er på valg. Valgkomiteen legger også frem forslag til medlemmer av valgkomiteen til årsmøtet.

10. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

11. Vedlikehold, drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke felleskostnader, jfr. pkt. 5. Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

Felleskostnader omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, levering av varmt vann, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger, honorarer og drift av Billingstadlia Huseierforening. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold

12. Bygningsmessige arbeider/endringer

Oppsetting av markiser, utvendige persiener, utvendige lamper og parabolantenne, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.

13. Oppbevaring i korridorer og garasjekjeller

Ingen rekvisitter med unntak av matte kan plasseres utenfor dører på langsgående korridorer. I utspring og krok kan beboere i etasjen bli enig om pynting, men ved plassering av soafagrupper etc- selv svarer for rengjøring. Dør ved endekorridor har et lite naturlig utspring som kan pyntes etter avtale med beboerne i samme etasje.

I garasjekjeller er kun bil og fremkomstmidler som sykler og bilrelaterte utstyr som dekk etc som kan plasseres her. Det er forbud mot oppbevaring av annen type brennbar og andre typer rekvisita i garasjekjeller.

14. Videoovervåking i garasjeanlegget

Det er montert videoovervåking i garasjeanlegget for å forhindre tyveri og hærverk av biler eller andre verdigjenstander.

15. Egenandel ved forsikringsskader

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 anvendes.

16. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

17. Billingstadlia huseierforening

Billingstadlia boligsameie I er pliktig medlem av Billingstadlia huseierforening sammen med Billingstadlia boligsameie II og III.

Kostnader vedrørende huseierforeningen fordeles mellom sameiene forholdsmessig etter antall boliger. Sameiene utligner sine respektive kostnader gjennom felleskostnader. Huseierforeningen har ansvar for sameienes utendørs fellesarealer og gnr 38, bnr 777.

Gassanlegg

Huseierforeningen fakturerer den enkelte bruker direkte.

Forbruk av gass faktureres etter måleravlesning to ganger pr. år. Brukere har plikt til å lese av sin måler når dette kreves. Ved manglende avlesning faktureres samme volum som i tilsvarende periode året før pluss 20% samt et gebyr på kr 500,-.

Alle øvrige kostnader vedrørende gassanlegget så som service på fellesanlegget, vedlikehold av fellesanlegget, forsikringer, administrasjon, etc. deles likt på brukerne og faktureres to ganger per år sammen med forbruk av gass. Service av eget ildsted viderefaktureres den enkelte bruker.

Bruker av ildsted plikter å få utført periodisk lovbestemt service på ildstedet.

Ved tilkobling til anlegget kan huseierforeningen bestemme at det skal betales en tilkoblingsavgift. Nye brukere betaler alle kostnader ved tilkoblingen. Tidligere brukere som har vært frakoblet og ønsker ny tilkobling skal betale halv tilkoblingsavgift samt foreta full service og eventuell nødvendig utbedring av sitt anlegg. For nye settes tilkoblingsavgiften til kr 10 000,-.

18. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

19. Kommunikasjon med seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig).

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

20. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



Sentralbord:

22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:

post@enqvist.no

Nettside:

www.enqvist.no

Postadresse:

Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Billingstadlia Boligsameie I, den 10. april 2025 kl. 18.00 i Holmen Sanitetsforening, Nesbruveien 79.

KONSTITUERING AV ÅRSMØTET

- 22 seksjoner var fremmøtt, herav ingen ved fullmektig.
I tillegg møtte Marius Rise fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.
- Per Kristian Schaathun ble valgt om møteleder og Marius Rise som protokollfører.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Ranveig Pettersen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Årsmøtet ble ansett å være lovlig satt.

FØLGENDE SAKER BLE BEHANDLET I ÅRSMØTET

1. Styrets årsrapport for 2024

Styrets rapport ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Rapporten ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Regnskapet som viser et overskudd på kr 8.005 og en egenkapital på kr 475.508 ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Årsmøtet fastsatte styrets honorar for perioden til kr 113.400.

4. Oppdatering av husordensregler

Årsmøtet vedtok enstemmig styrets forslag til oppdaterte husordensregler under ett.

Oppdaterte husordensregler sendes ut til alle seksjonseiere etter årsmøtet.

5. Oppdatering av vedtekter

Årsmøtet vedtok enstemmig styrets forslag til oppdaterte vedtekter under ett.

Oppdaterte vedtekter sendes ut til alle seksjonseiere etter årsmøtet.

6. Budsjet 2025

Styrets budsjett ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet, som viser et overskudd på kr 61.846, forutsetter 5% økning av felleskostnader fra 01.07.2025 og ble fastsatt som fremlagt.

Den kollektive avtalen for TV og internett endres til kr 617 per måned fra 1. april 2025.

7. Valg

Følgende styre ble valgt:

Styreleder:	Per Kristian Schaathun	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Tonje Falch Lund	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Marthe Engh	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Morten Pettersen	valgt for 2 år i 2025

Alle ble valgt ved akklamasjon. Styreleder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest og signert elektronisk. Møtet ble avsluttet klokken 18:40.

Asker, 10. april 2025

(sign. elektronisk)

Per Kristian Schaathun
Møteleder

(sign. elektronisk)

Ranveig Pettersen
Møtedeltaker

HUSRODENSREGLER FOR SAMEIET

Vedtatt på sameiermøte 1. juni 2006 med
endringer vedtatt på sameiermøte 12.04.2012

FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, samt sikring av god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen.

Generelt gjelder sameiets vedtekter og lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

ORDEN OG BRUK AV FELLESAREAL

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området holdes ryddig og pent.

Hage, trappeoppgang, korridorer og fellesrom må ikke benyttes til gjenstander/personlige eiendeler/søppel som tilhører den enkelte beboer, med unntak av pyntegjenstander det er enighet om i etasjen. Dette i henhold til brannforskriftene.

Sykler og barnevogner skal settes i sykkelrom i kjeller og i stativ på fellesområder så langt plassen tillater. Parkering av MC og mopeder kun på garasjeplass eller på anvist sted. Det er på grunn av brannfare, behov for frie rømningsveier og av trivselshensyn ikke tillatt å hensette personlige eiendeler i garasjeanlegget eller øvrige fellesarealer. Private eiendeler som tillates oppbevart på egen oppstillingsplass omfatter kun ting som naturlig hører til bil/mc, for eksempel dekk eller andre ikke-brennbare gjenstander. Oppbevaring kan kun skje innenfor definert område, jfr. hvite striper. Oppbevaring skal ikke være til hindring, fare eller sjenanse for fellesskapet.

All parkering skal skje på oppmerkede biloppstillingsplasser på en slik måte at det ikke er til hinder for annen trafikk eller andre parkerende. På grunn av at det er trangt i parkeringskjelleren, må bilenes størrelse tilpasses den plassen man disponerer. For å få størst mulig plass, og for å få tilgang og plass til bilene; snakk med naboene og bli enige om parkeringsforholdene. Da sikrer vi størst mulig plass for den enkelte beboer.

Beboernes biler skal ikke okkupere gjesteparkeringsplassene, de er forbeholdt gjester. Disse plassene er betalt av alle beboere i fellesskap, og dersom den enkelte har behov for flere oppstillingsplasser må ledige parkeringsplasser kjøpes av Byggholt.

Hver beboer på måse at alle dører til fellesrom, kjeller, og lignende er låst. Dette gjelder også døren mellom trappegangen og garasjeanlegget.

Balkonger og uteområder må brukes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenerende for andre beboere, for eksempel med hensyn til støy, risting av tepper og grilling. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill.

Av estetiske grunner skal klart glass på alle terrasser opprettholdes for å gi et ensartet utseende av vårt sameie.

Markiser og utendørs persienner skal også være ensartet av samme årsak som nevnt over. Farge skal være Grå nr 058 for persienner og Grå nr 314028, rett kappe og grå lakk for markiser.

Spireahekk planet på bakkeplan tilhører Sameiet og er ikke en del av beboernes tinglyste område. Evt. fjernet hekk må tilbakestilles til slik det opprennlig var plantet.

Beplantning foretatt av beboer bør vedlikeholdes og skal ikke overskride 1,50 meter. Det henstilles til å holde uteområdene ryddige og innbydende til glede for oss selv og besøkende.

ORDEN OG BRUK AV LEILIGHET

Det skal være ro i sameiet mellom kl 2300 og 0700. Unntak fra dette kan skje i spesielle tilfeller, men naboene skal varsles på forhånd. Ellers oppfordres den enkelte til å ta alminnelige hensyn til sine naboer.

Arbeid med vedlikehold og påkostninger skal avsluttes før kl 2200 på hverdager, kl 2000 på lør/søn/helligdager og får ikke starte før kl 1000 på lør/søn/helligdager.

DYREHOLD

Lufting av dyr må skje under kontroll og utenom fellesarealene. Eventuelle etterlatenskaper er hundeeiers ansvar og skal fjernes umiddelbart. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Hundeeierne må påse at poter og pels rengjøres tilstrekkelig etter lufting, slik at ikke fellesområder skitnes til. For øvrig vises til kommunale båndtvangregler for hund.

SØPPEL/AVFALL

Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det kastes i avfallscontainer i søppelrom. Papiravfall skal kastes i egen container. Plastikkavfall skal kastes i egen container. Flasker/glass og metall skal kastes i egne kommunale igloer som finnes ved enkelte kjøpesentre og forretningslokaler rundt i distriktet. Større gjenstander skal leveres ved en av kommunens to gjenbruksstasjoner. (Se for øvrig "Veiledningshefte til nye eiere/leiere".) I søppelrommet er det 4-5 containere av hver kategori. Når en er full, må man gå til neste, slik at containerne ikke blir overfylte og risiko for utøy oppstår.

Søppel og gjenstander som ikke er i bruk og som henges på terrassene kan være til sjenanse for naboene. Terrassene skal ikke benyttes som lagringsplass for ovennevnte og lignende gjenstander.

ANTENNE/PARABOL

Det er ikke anledning til å sette opp separate antenner på balkonger m.m. for den enkelte beboer.

FASTE INSTALLASJONER

Faste installasjoner (unntatt levegg i glass og innglassing av terrasser) som leegger på bakkeplan skal søkes styret med tegninger. Styret har sett at svingbare leegger fungerer godt. Leveggen skal ikke overstige 1,5 meter.

ANSVAR

Beboerne er ansvarlige for skader de påfører eiendommen.

KLAGER

Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene må skje skriftlig.

ANNET

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

VEDTEKTER FOR BILLINGSTADLIA BOLIGSAMEIE I

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 30.08.2005,
med endring av 23.04.2007, 08.04.2008, 15.04.2010, 07.04.2011 og 12.04.2012
Revidert i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 på ordinært årsmøte 18.04.2018.

1. Navn

Boligsameiets navn er Billingstadlia boligsameie I.

2. Eierforhold

Sameiet består av 56 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner (garasjeplasser som ikke inngår i de øvrige bruksenheter) på gnr. 38, bnr. 776 i Asker kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Bruksenheten består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
 - biloppstillingsplass i garasjekjeller
 - sportsbod
- i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, dagbokført 10.10.2005

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av boligsameiets fellesareal, Huseierforeningens fellesareal på gnr. 38, bnr 777 og bruksrett til felles biloppstillingsplasser og kjøreareal på gnr. 39, bnr. 453.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

- Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven av 16. juni 2017, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon/bruksenhet.
- Innvendig vedlikehold av bruksenheter påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for
 - vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
 - elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
 - hele inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vinduer.
 - tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.
 - se også eierseksjonsloven §32.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

Boligsameiet har pliktig medlemskap i Billingstadlia huseierforening. Styrets leder, eller den styret utpeker representerer boligsameiet i huseierforeningen.

5. Fordeling av felleskostnader

Eiendommens felleskostnader fordeles i henhold til sameiebrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader for garasjeplassene fordeles likt pr plass med den til enhver tid fastsatte pris. Utgifter til kabel TV fordeles likt pr leilighet.

Beboere som ikke avleser sin varmtvannsmåler innen tidsfristen pålegges et påslag på 50 % utover det beregnede gjennomsnittlige forbruket. Grunnlaget for beregning av a konto er det totale forbruket delt iht sameiets fordelingsbrøk.

6. Årsmøter

- a) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven, kapittel VI. Innkalling kan også skje elektronisk.
- b) På årsmøtet har hver seksjon én stemme.
- c) Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.
- d) Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
- e) Ordinært årsmøte skal behandle:
 - 1. Årsrapport fra styret, samt årsregnskap
 - 3. Budsjett
 - 4. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
 - 5. Valg av revisor (kun når denne er på valg)
 - 6. Valg av valgkomité
 - 7. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
 - 8. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling og gjennomføring skal skje iht. eierseksjonsloven § 43.

8. Styret

- a. Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Fortrinnsvis skal alle 3 blokkene i sameiet og begge kjønn være representert. Styret bør også speile alderssammensetningen i sameiet. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.
- b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.
- c. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
- d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.
- e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
- f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.
- g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
- h. Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

9. Valgkomité

Det skal velges en valgkomité på årsmøtet som skal sitte i 1 år av gangen. Det velges 3 personer og 1 varamann til valgkomiteen. Fortrinnsvis skal alle 3 blokkene i sameiet og begge kjønn være representert. Valgkomiteen bør også speile alderssammensetningen i sameiet. Valgkomiteen legger frem forslag til styreleder, styremedlemmer og varamann når disse er på valg. Valgkomiteen legger også frem forslag til medlemmer av valgkomiteen til årsmøtet.

10. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

11. Vedlikehold, drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke felleskostnader, jfr. pkt. 5.

Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

Felleskostnader omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, levering av varmt vann, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger, honorarer og drift av Billingstadlia Huseierforening. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold

12. Bygningsmessige arbeider/endringer

Oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og parabolantenne, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.

13. Oppbevaring i korridorer og garasjekjeller

Ingen rekvisitter med unntak av matte kan plasseres utenfor dører på langsgående korridorer. I utspring og krok kan beboere i etasjen bli enig om pynting, men ved plassering av soafagrupper etc- selv svarer for rengjøring. Dør ved endekorridor har et lite naturlig utspring som kan pyntes etter avtale med beboerne i samme etasje.

I garasjekjeller er kun bil og fremkomstmidler som sykler og bilrelaterte utstyr som dekk etc som kan plasseres her. Det er forbud mot oppbevaring av annen type brennbar og andre typer rekvisita i garasjekjeller.

14. Egenandel ved forsikringsskader

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 anvendes.

15. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

16. Billingstadlia huseierforening

Billingstadlia boligsameie I er pliktig medlem av Billingstadlia huseierforening sammen med Billingstadlia boligsameie II og III.

Kostnader vedrørende huseierforeningen fordeles mellom sameiene forholdsmessig etter antall boliger. Sameiene utligner sine respektive kostnader gjennom felleskostnader. Huseierforeningen har ansvar for sameienes utendørs fellesarealer og gnr 38, bnr 777.

Gassanlegg

Huseierforeningen fakturerer den enkelte bruker direkte.

Forbruk av gass faktureres etter måleravlesning to ganger pr. år. Brukere har plikt til å lese av sin måler når dette kreves. Ved manglende avlesning faktureres samme volum som i tilsvarende periode året før pluss 20% samt et gebyr på kr 500,-.

Alle øvrige kostnader vedrørende gassanlegget så som service på fellesanlegget, vedlikehold av fellesanlegget, forsikringer, administrasjon, etc. deles likt på brukerne og faktureres to ganger per år sammen med forbruk av gass. Service av eget ildsted viderefaktureres den enkelte bruker.

Bruker av ildsted plikter å få utført periodisk lovbestemt service på ildstedet.

Ved tilkobling til anlegget kan huseierforeningen bestemme at det skal betales en tilkoblingsavgift. Nye brukere betaler alle kostnader ved tilkoblingen. Tidligere brukere som har vært frakoblet og ønsker ny tilkobling skal betale halv tilkoblingsavgift samt foreta full service og eventuell nødvendig utbedring av sitt anlegg. For nye settes tilkoblingsavgiften til kr 10 000,-.

17. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

18. Kommunikasjon med seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig).

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

19. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

BILLINGSTADLIA BOLIGSAMEIE I

AVLESNING AV GASSMÅLER 20.....

Telleverket på vår/min gassmåler er pr..... avlest til :

Ikke ta med tall etter komma.

.....
Dato Seksjon nr. Navn (blokkbokst.)

.....
Underskrift

Utfyllt skjema sendes til: hultgren@enqvist.no

Alternativt kan skjemaet sendes per post:

Enqvist Eiendomsdrift AS
v/ Marcus Hultgren
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO



Byggholt A/S
Bærumsveien 473

1351 RUD

Deres ref.:

Vår ref.:
AMARTIN3
S03/3595

Arkivnr:
GBNR 38/776
L243894/12

Dato:
28.09.2012

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S03/3595.

**GBNR 38/776 (TIDL, 38/17 39/453) Ferdigattest - NYBYGG
BOLIGBLOKK B
BILLINGSTADLIA 8 TILTAKSHAVER: BYGGHOLT A/S**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 20.10.06 og ettersendt 25.09.12.

Plan- og bygningsavdelingen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jf forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. VIII og § 34.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Arnfinn Martinsen
Ingeniør

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 776, Seksjonsnr 29	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	301 Lunde
Veiadresse:	Billingstadlia 8, gatenr 1606	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:	Seksjon 29	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	13.09.2005	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	105/4 586
Arealkilde:				Areal felles tomt:	4 466,1 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 vernerig / 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	3203/38/776	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/38/776/0/1	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/2	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/3	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/4	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/5	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/6	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/7	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/8	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/9	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/10	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/11	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/12	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/13	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/14	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/15	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/16	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/17	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/18	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/19	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/20	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/21	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/22	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/23	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/24	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/25	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/26	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/27	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/28	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/29	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/30	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/31	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/32	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/33	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/34	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/35	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/36	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/37	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/38	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/39	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/40	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/41	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/42	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/43	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/44	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/45	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/46	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/47	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/48	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/49	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/50	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/51	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/52	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/53	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/54	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/55	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/56	0,0
		Mottaker	3203/38/776/0/57	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/38/776	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/38/776/0/1	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/2	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/3	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/4	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/5	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/6	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/7	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/8	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/9	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/10	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/11	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/12	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/13	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/14	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/15	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/16	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/17	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/18	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/19	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/20	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/21	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/22	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/23	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/24	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/25	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/26	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/27	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/28	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/29	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/30	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/31	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/32	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/33	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/34	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/35	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/36	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/37	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/38	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/39	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/40	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/41	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/42	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/43	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/44	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/45	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/46	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/47	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/48	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/49	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/50	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/51	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/52	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/53	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/54	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/55	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/56	0,0
			Mottaker	3203/38/776/0/57	0,0
Seksjonering	Forretning:	13.09.2005	Avgiver	3203/38/776	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/38/776/0/29	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Billingstadlia 8	H0204	Bolig	105,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.02.2004
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	1 986,0	Igangset.till.:	05.05.2004
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 986,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	16275301			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	4		391,0		391,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Byggholt A/S

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 |

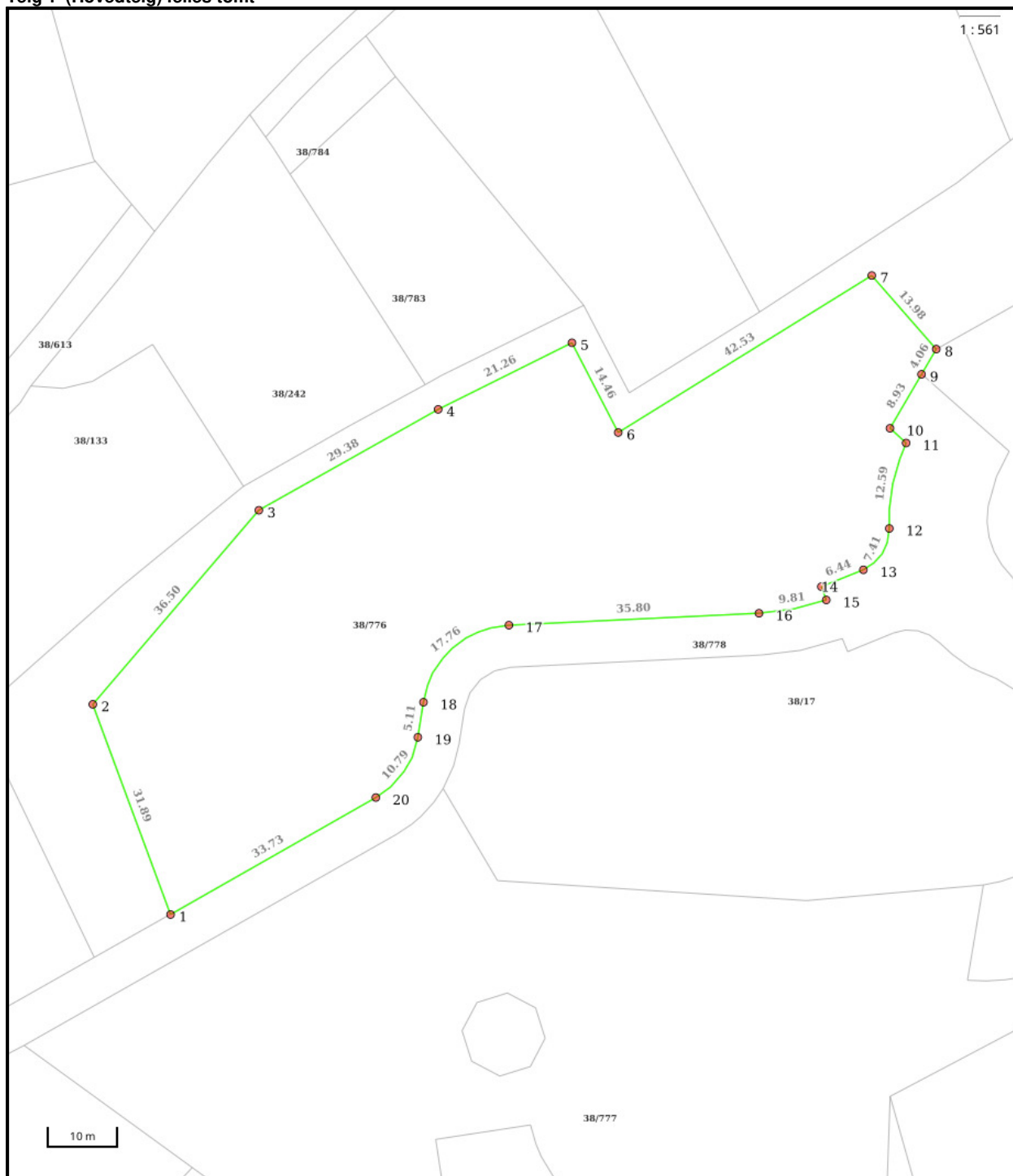
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 4 466,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 423,26	583 356,85	31,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 638 452,03	583 343,10	36,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 638 481,83	583 364,18	29,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 638 498,44	583 388,42	21,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 638 509,63	583 406,50	14,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 638 497,45	583 414,29	42,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 523,05	583 448,25	13,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 638 513,38	583 458,35	4,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 638 509,70	583 456,64	8,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 638 501,60	583 452,88	3,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 638 499,71	583 455,36	12,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-25,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 638 487,33	583 454,00	7,41m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 638 481,15	583 450,83	6,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 638 478,19	583 445,11	2,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 638 476,41	583 446,03	9,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	33,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 638 473,66	583 436,65	35,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 638 468,69	583 401,20	17,76m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	-13,00	Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 638 456,66	583 390,04	5,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 638 451,56	583 389,71	10,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 638 442,48	583 384,57	33,73m	Terrengmålt: Totalstasjon	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: 05.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	776	Festenr.		Seksjonsnr.	29
Adresse	Billingstadlia 8, 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
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100		
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.06.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf		
Delarealer	Delareal	4 466 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
Delarealer	Delareal	4 466 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
Delarealer	Delareal	4 466 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, 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	022067E
Navn	Billingstadlia, GBNR. 38/17 og GBNR. 39/453 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/267/67E_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 4 466 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B1

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021005
Navn	Detaljregulering for E18 Ramstadsletta - Nesbru
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 05.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	776	Festenr.		Seksjonsnr.	29
Adresse	Billingstadlia 8, 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	233 232,72 kr
Feiing	5 606,25 kr
Renovasjon	156 753,00 kr
Vann	222 845,64 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

post@asker.kommune.no

Dato: 07.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	38	Bnr:	776	Fnr:		Snr:	29
Adresse:	Billingstadlia 8, 1396 BILLINGSTAD						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 07.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	38	Bnr:	776	Fnr:		Snr:	29
Adresse:	Billingstadlia 8, 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.*

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 19.06.2002 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1.

Asker kommune, 28. juni 2002.
For rådmannen

Per Christian Hauge

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
BILLINGSTADLIA, GBNR 38/17, 39/453 M.FL.
ASKER KOMMUNE
SIST DATERT 03.05.02, RETTET ASKER BYGNINGSRÅD 11.06.02
SIST RETTET ASKER KOMMUNESTYRE 19.06.2002.
SIST REVIDERT 03.10.03**

§ 1 Planens hensikt

1.1 Hensikten med reguleringsplanen er:

- å regulere området til boligformål med tilhørende veier og fellesarealer og
- å bevare terreng og vegetasjon i størst mulig grad i områdets randsoner ved å konsentrere bebyggelsen i tre grupper.

§ 2 Reguleringsformål

2.1 Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

- | | | |
|---------------|---|--|
| Byggeområder | - | boliger - frittliggende småhusbebyggelse |
| | - | boliger - blokker |
| Trafikkområde | - | offentlig veier - kjørevei m/fortau |
| | - | gang- og sykkelvei |
| Fellesområder | - | felles naturområde |
| | - | felles leke-/ oppholdsområde |
| | - | felles adkomst |

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

§ 3 Område for frittliggende småhus

3.1 Felt B8 skal slås sammen med boligeiendommen gbnr. 38/90.

Eiendommen kan bebygges med to hovedbruksenheter.

For øvrig gjøres kommuneplanens utfyllende bestemmelser gjeldende for felt B8.

Felt B4 – B7 skal innlemmes i de respektive eiendommer.

§ 4 Område for boliger – blokker (B1, B2 og B3)

- 4.1 Område B1 kan bebygges med blokker innenfor byggegrenser og gesimshøyder vist på plankartet i inntil 5 etasjer i tillegg til én garasjekjeller. Bebyggelsen skal bestå av minimum 3 separate bygningsenheter med innbyrdes avstand min. 8,0 meter. Maksimal tillatt tomteutnyttelse for felt B1, TU = 140 %.
- 4.2 Område B2 kan bebygges med blokker innenfor byggegrenser og gesimshøyder vist på plankartet i inntil 5 etasjer i tillegg til garasjekjeller i opptil 2 etasjer. Bebyggelsen skal bestå av minimum 4 separate bygningsenheter med innbyrdes avstand min. 6,0 meter. Maksimal tillatt tomteutnyttelse for felt B2, TU = 109 %.
- 4.3 Område B3 kan bebygges med blokker innenfor byggegrenser og gesimshøyder vist på plankartet i inntil 5 etasjer i tillegg til én garasjekjeller. Bebyggelsen skal bestå av minimum 2 separate bygningsenheter med innbyrdes avstand min. 6,0 meter. Maksimal tillatt tomteutnyttelse for felt B3, TU = 130 %.
- 4.4 Parkeringsanlegg under terreng tillates utenfor viste byggegrenser.
- 4.5 Forkant garasjevegg skal i størst mulig grad legges under terreng, eventuelt skjermes med beplantning. Synlig del av garasjeveggen skal tilpasses den øvrige bebyggelsens formspråk, materialer og farger, og gi et enhetlig uttrykk.
- 4.5 Bruksareal under terreng som bare har adkomst fra fellesareal og tilhører boligens tilleggsdel, herunder garasje, boder og tekniske rom, regnes ikke med i tillatt tomteutnyttelse.
- 4.6 Det tillates at byggegrensene overskrides med inntil 1,5 m for balkonger. Bebyggelsens struktur skal ikke endres. Det kan vurderes en høyere gesimshøyde for trappe-/heishus.
- 4.7 Boder tillates plassert utenfor byggegrenser i inntil én etasje.
- 4.8 Gavler mot øst i område B2 og B3 skal avtrappes i de to øverste etasjene.

§ 5 Offentlig vei, kl. A – kjørevei m/ fortau

- 5.1 Adkomstvei, kl. A, skal ferdigstilles samtidig med den tilknyttede bebyggelsen innenfor felt B1 – B3.
- 5.2 Veien skal opparbeides i henhold til Asker kommunes veinormaler for adkomstvei med unntak av følgende punkt:
Fortausbredde i kulvert = 2,0 m.
- 5.3 Utforming av tunnelportal og kulvert skal vises i utomhusplan for prosjektet og godkjennes sammen med denne. Det skal legges vekt på estetiske tiltalende portaler, reetablering av vegetasjon over og omkring portaler/ kulvert, gode og trygge forhold for fotgjengere inne i kulvert.

- 5.4 Plan for beplantningen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av veianlegget tar til. Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§ 6 Offentlig veier - gang- og sykkelvei, G/S

- 6.1 Gang- og sykkelveiene skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen innenfor felt B1 – B3.
Gang- og sykkelvei opparbeides i hht. Asker kommunes veinormaler for gang og sykkelveier med unntak av følgende punkt:
Maks. stigning for G/S2 er lik dagens adkomst.
- 6.2 Plan for beplantningen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av veianlegget tar til. Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§ 7 Offentlig kjørevei, kl. B1

- 7.1 Offentlig kjørevei skal nyttes til adkomstvei for Billingstadveien 7 – 19 samt gang- og sykkelvei-forbindelse mellom G/S1 og Billingstadveien.
- 7.2 Veien, inkl. snuhammer, skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen innenfor felt B1 – B3.
Veien, inkl. snuhammer, opparbeides i hht. Asker kommunes veinormaler for veikl. B1 innenfor de regulerte grenser med unntak av følgende punkt:
Maks. stigning for B1 er lik dagens adkomst.

§ 8 Felles leke-/ oppholdsområde, FL

- 8.1 Område FL skal nyttes til felles leke-/oppholdsområde for område B1 – B3.
- 8.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.
Ballplass med mål 15x30 meter etableres i område FL og skal sikres med gjerde.
Ballplassen skal ligge min. 8,0 meter fra nærmeste private uteareal (terrasse, balkong etc.).
- 8.3 Innenfor områdene kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til formålet med inntil 40 m² bruksareal, BRA, til sammen inntil 200 m² BRA.
Anleggene kan bygges utenfor byggegrensene og skal ikke medregnes i tomteutnyttelsen.

§ 9 Felles naturområde, FN

- 9.1 Områdene FN1 – FN2 skal nyttes til felles naturområde, og skal etableres som felles eiendom for område B1 – B3.
- 9.2 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med området funksjon som

naturområde. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. Alle skjøtselsinngrep skal i hht. skjøtselplan være godkjent av kommunen.

- 9.3 Innenfor felt FN2 skal det opparbeides en gangveiforbindelse mellom område B1 og Fjellveien. Gangveien består hovedsakelig av trapper og skal ferdigstilles samtidig med boligene i område B1. Plassering av veien som vist på revidert illustrasjonsplan til reguleringsplanen er veiledende og skal fastlegges i utomhusplan.

§ 10 Støy

- 10.1 Før området tillates bebygd, må det dokumenteres at laveste grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 vil bli overholdt. Eventuelt nødvendig skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.
- 10.2 For uteareal skal skjermingstiltak knyttet til henholdsvis områdene B1, B2 og B3 ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse gis for hvert av områdene.

§ 11 Parkering

- 11.1 Antall parkeringsplasser skal være som følger:
Som parkeringsnorm for området regnes følgende antall plasser pr. bolig:
- | | |
|---------------------------------|-------------|
| 4-roms leiligheter eller større | 2,0 plasser |
| 3-roms leiligheter | 1,7 plasser |
| 2-roms leiligheter | 1,2 plasser |

Av disse skal det avsettes 0,2 plasser pr. leilighet til gjesteparkering.
Hver bolig skal ha en egen innendørs parkeringsplass. Minst 75 % av plassene skal plasseres i innendørs parkeringsanlegg under terrengnivå.

§ 12 Fellesbestemmelser

- 12.1 Utbygging av felt BI2, utover det antall boliger som er anvist i kommunens boligbyggeprogram, kan ikke finne sted før tilfredsstillende skolekapasitet er sikret.
- 12.2 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. Anleggene skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.
- 12.3 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.
- 12.4 Felles lekeareal skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m² opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Balkonger og terrasser medregnes i samlet uteareal pr. bolig.

- 12.5 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet i forbindelse med behandling av byggemelding.
- 12.6 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinj og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum i krysset ved Billingstadveien, og 0,8 m mellom de interne veier innenfor planområdet. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.
- 12.7 Krysset ved hovedadkomst/ Billingstadveien skal opparbeides i hht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen region øst v/ byggherreseksjonen. Det skal være ferdig ombygd før det blir gitt bygge-/delingstillatelse innenfor planområdet.
- 12.8 Forstøtningsmurer innenfor byggeområder og fellesområder skal ha maks høyde 3,0 meter over ferdig planert terreng. Dersom det er behov for å terrassere terrenget med flere murer skal innbyrdes avstand være minimum 2,5 meter. Forstøtningsmurene skal utføres i naturstein.
- 12.9 Belysning av områder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan for området. Belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting.
- 12.10 Eventuell transformatoriosk skal integreres i blokkbebyggelsen.
- 12.11 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.

Rådmannen

Bjørn Orhagen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef



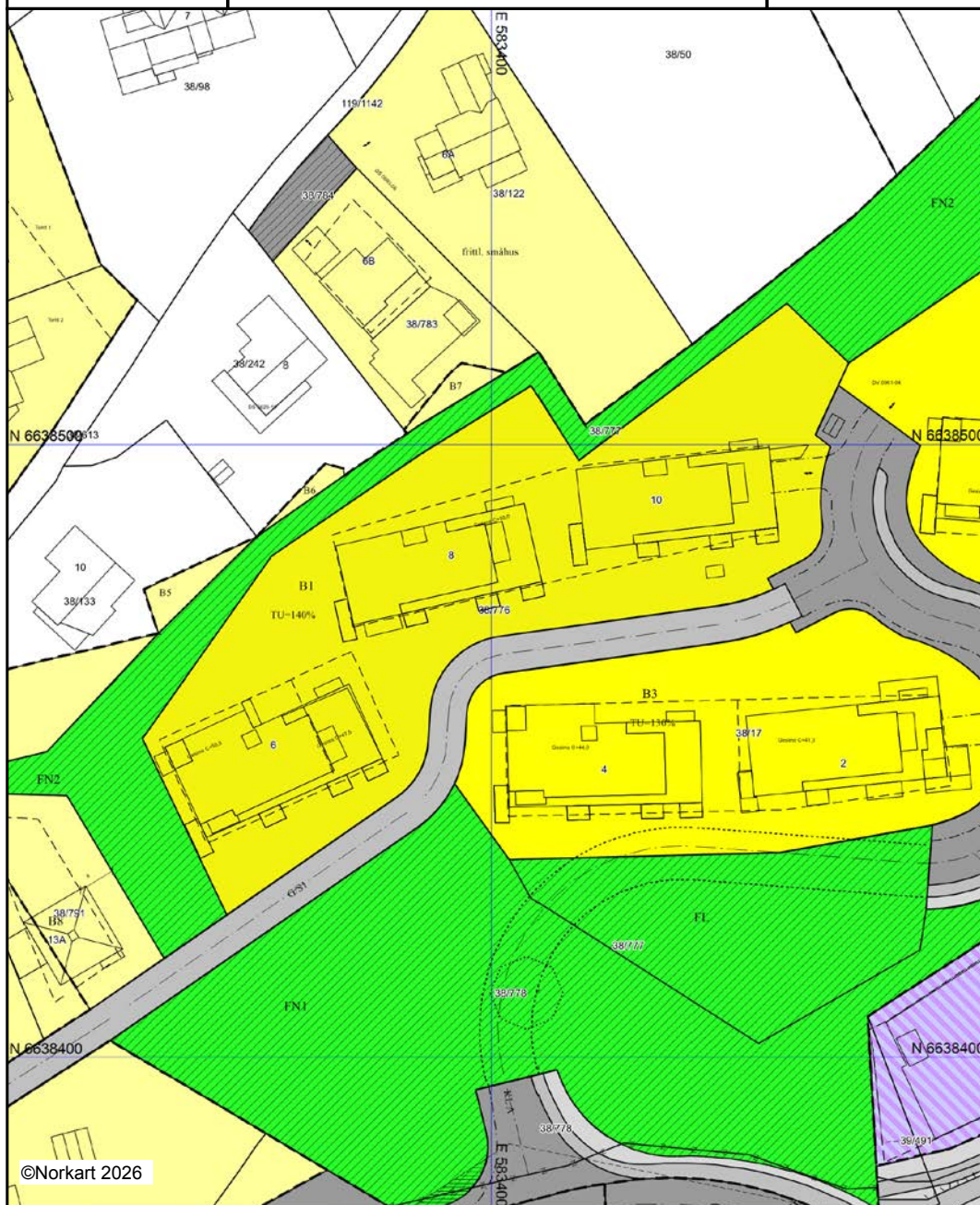
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/776/0/29
Adresse: Billingstadlia 8
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

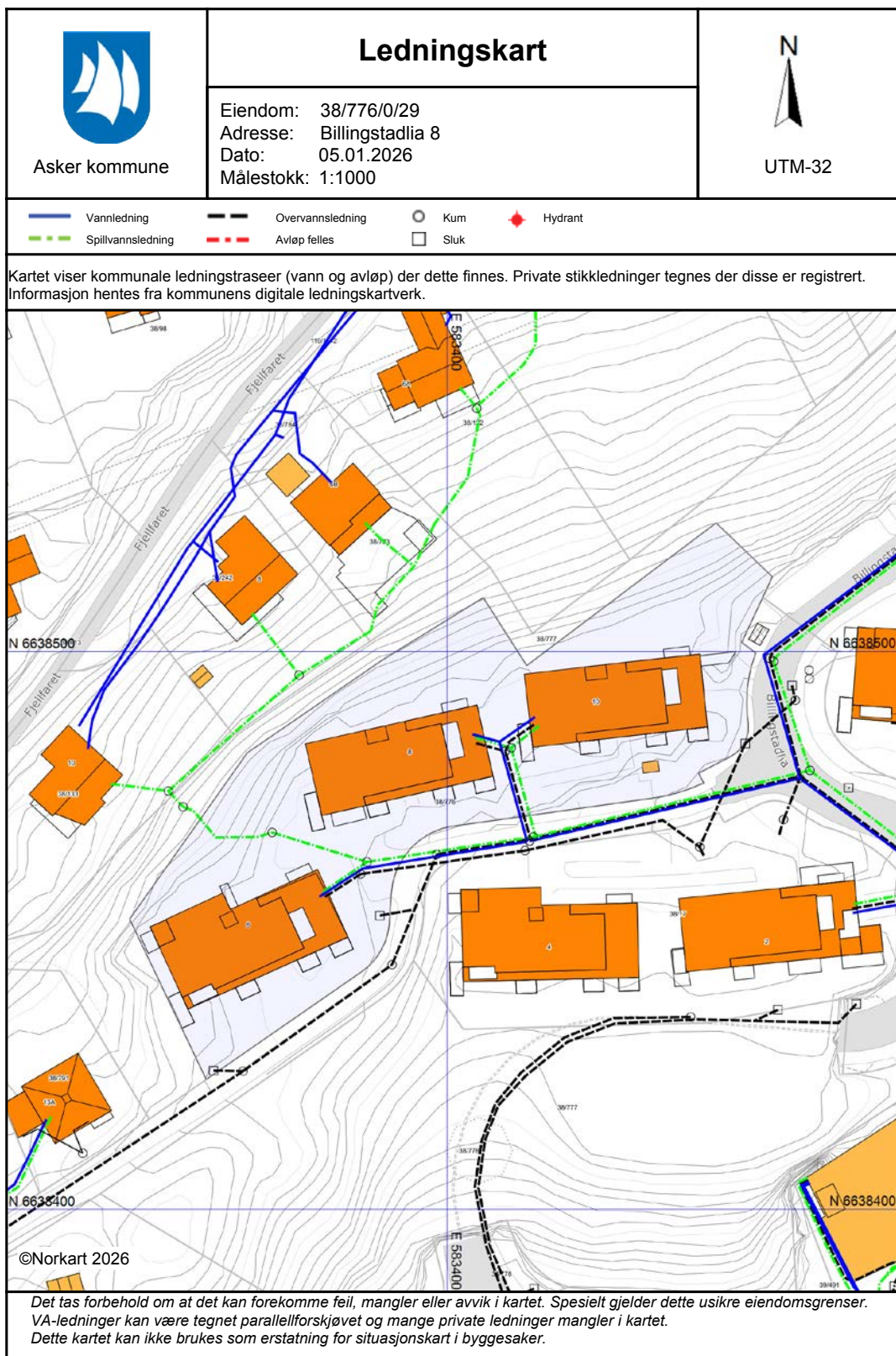
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Regulerthøyde
	Forretning/kontor

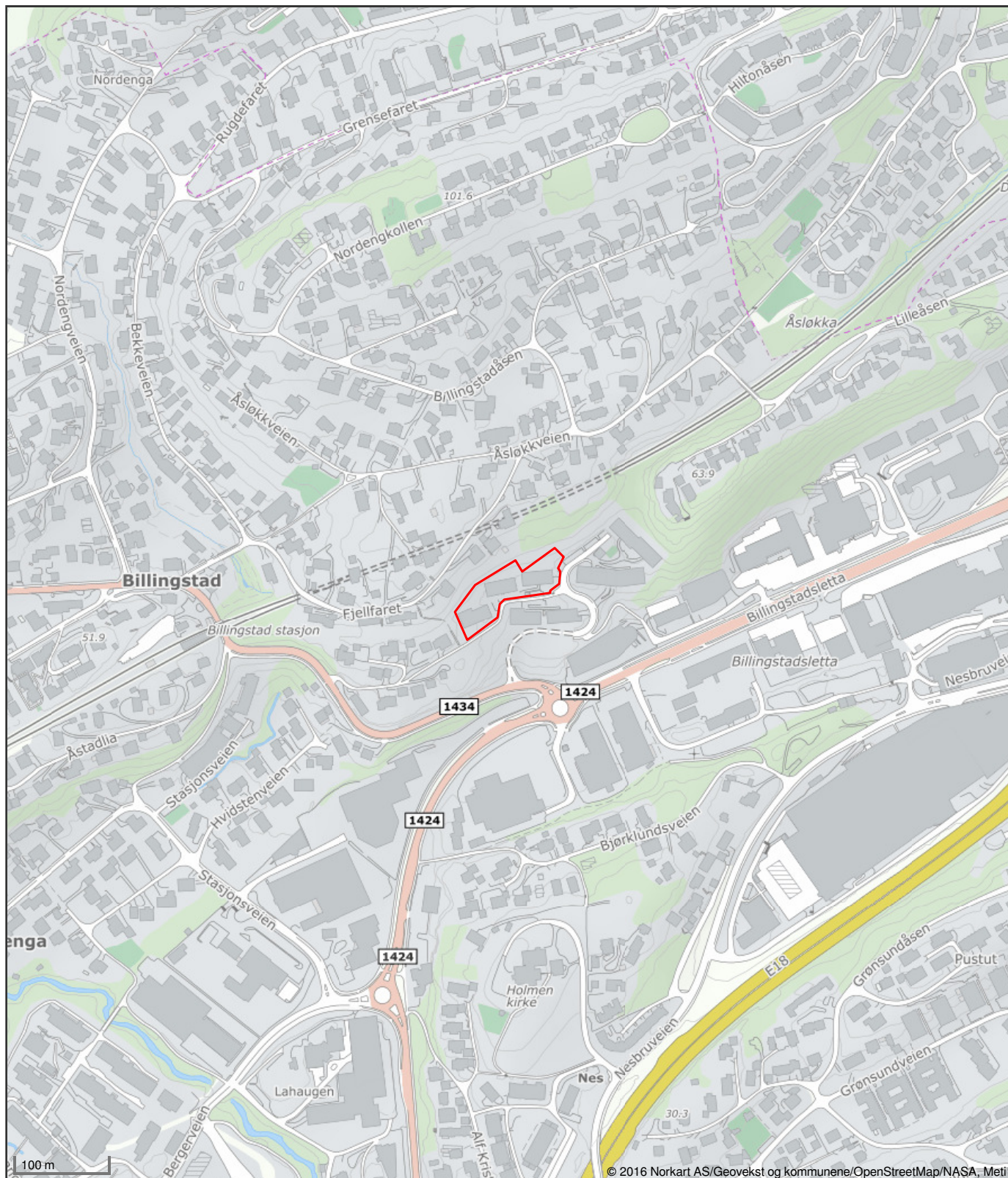
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrænse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støttemur
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

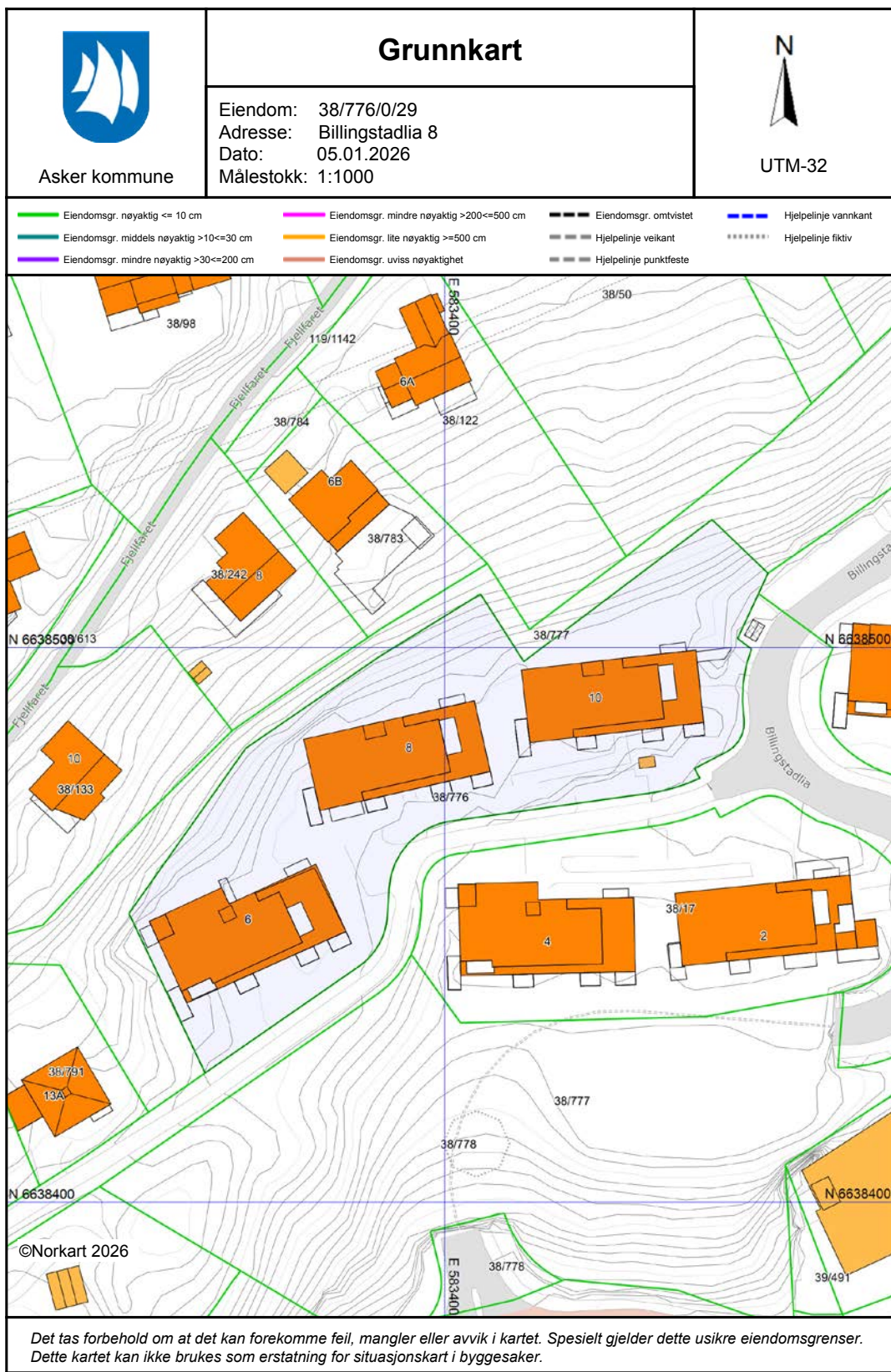




Oversiktskart for eiendom 3203 - 38/776//

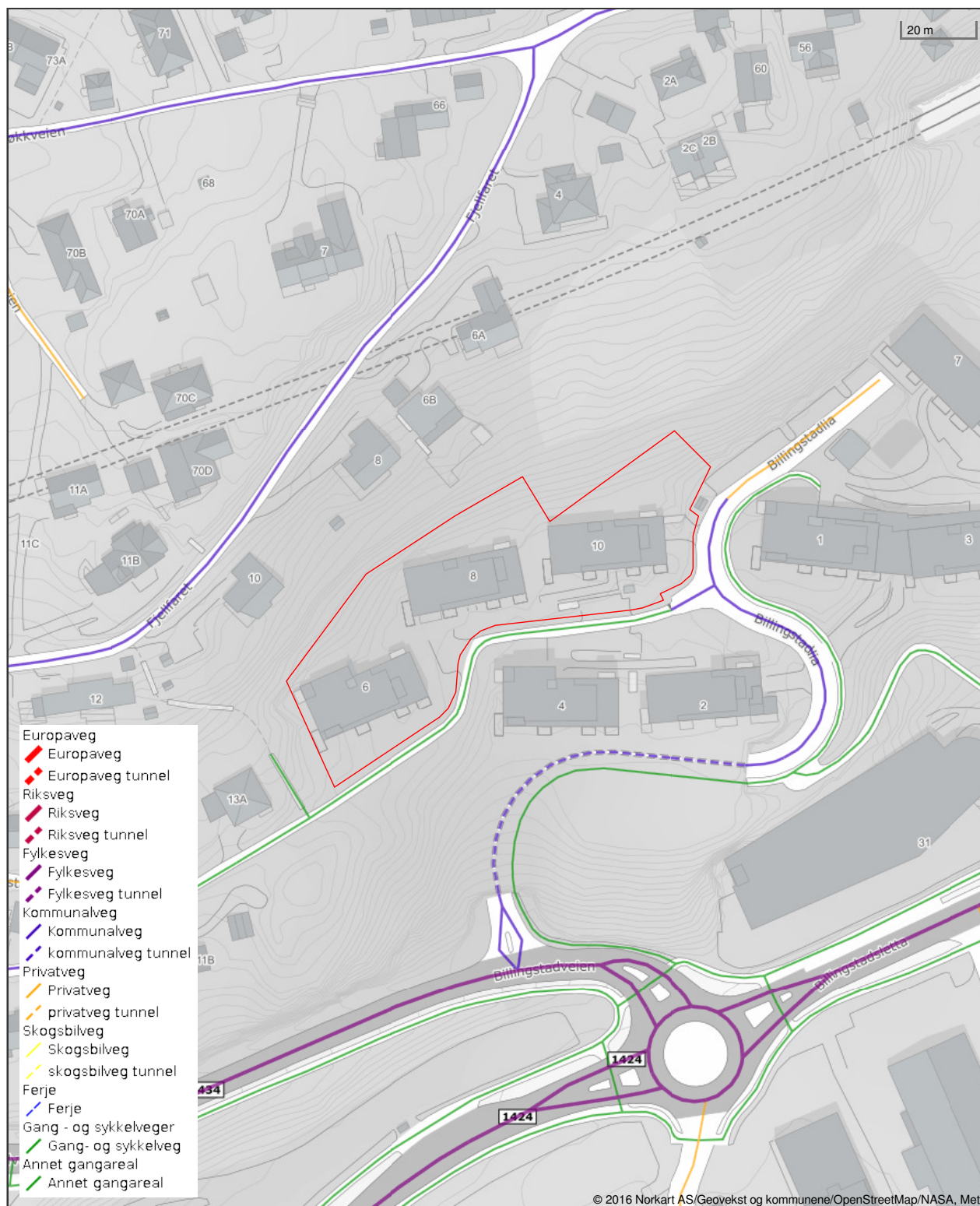


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Vegstatuskart for eiendom 3203 - 38/776//



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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 776, Seksjonsnummer 29 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

26.01.2026 kl. 10.55

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

26.01.2026 kl. 10.53

Adresse(r) :

Gateadresse: **Billingsstadlia 8**

Gatenr: **1606**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1396 BILLINGSTAD**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/555982-2/200 13.11.2006 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 3 400 000
Omsetningstype: Fritt salg
TELLEFSEN HARALD THOMAS
FØDT: 05.12.1938 IDEELL: 1/2
TENGGREN THORI
FØDT: 12.10.1938 IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

2019/1137777-1/200 27.09.2019 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 39 BNR: 453 FNR: 0 SNR: 68 IDEELL:
1/27

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

2005/132493-1/200 23.09.2005 **ERKLÆRING/AVTALE**
Best vedr gasstank
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 38 BNR: 776

2022/532056-1/200 18.05.2022 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 7 200 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
2025/1462426-1/200 01.12.2025 ** ENDRING VED FUSJON
10:04

FRA: OSLOFJORD SPAREBANK
ORG.NR: 985 750 378
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2005/141557-1/200 10.10.2005 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 105/4586

2020/760098-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 38 BNR: 776 FNR: 0 SNR: 29

2024/85717-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 38 BNR: 776 FNR: 0 SNR: 29

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

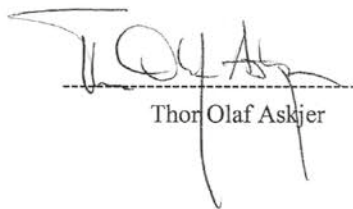
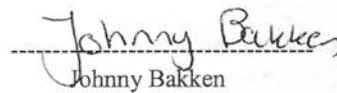


ERKLÆRING

Gasstank med teknisk anlegg på gnr 38, bnr 776 i Asker kommune skal driftes og vedlikeholdes av Billingstadlia Huseierforening og kostnader fordeles. Etter utløpet av leieperioden skal anlegget eies av Billingstadlia Huseierforening.

Asker, 5.9.2005.

Byggholt AS, org 829 350 122
Iflg. firmaattest og fullmakt


Thor Olaf Askjer
Johnny Bakken

Doknr: 132493 Tinglyst: 23.09.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

9/9-05

Liv B. Hansteen
Statsarkiv Eieningsmedier



Returneres etter tinglysing til

~~Byggholt as
P.b. 33
1306 Bærum Postterminal~~

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Begjæring¹⁾ om

TINGLYST ☒ oppdeling i eierseksjoner
DAGBOKNR: 141557 ☐ reseksjonering

10 OKT. 2005

974878964

STATENS KARTVERK

1. Eiendommen							
Kommunens nr	Kommunens navn			Gnr	Bnr	Festensr	Snr
0220	Asker				38	776	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer 2)	Navn	Ideell andel 3)
029350122	Byggholt as	1/3
170149	Marit Hamang	1/3
270154	Kari Berger Vardøen	1/3
100247	Bente Berger	1/3

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)
1	B	55	BG	13	B	82	B	25	B	105	B	37	B	105	B	49	B
2	B	73	BG	14	B	80	B	26	B	55	B	38	B	125	B	50	B
3	B	82	BG	15	B1	80	B	27	B	73	B	39	B	85	BG	51	B
4	B	80	BG	16	B	55	B	28	B	96	BG	40	B	55	BG	52	B
5	B	80	BG	17	B	73	B	29	B	105	B	41	B	55	BG	53	B
6	B	55	B	18	B	82	B	30	B	55	B	42	B	82	BG	54	B
7	B	73	B	19	B	135	B	31	B	73	B	43	B	105	B	55	B
8	B	82	B	20	B	105	B	32	B	96	B	44	B	55	B	56	B
9	B	80	B	21	B	57	BG	33	B	105	B	45	B	73	B	57 SN	11
10	B	80	B	22	B	55	BG	34	B	55	B	46	B	96	BG	57 SN	11
11	B	55	B	23	B	55	BG	35	B	73	B	47	B	105	B	57 SN	11
12	B	73	B	24	B	82	BG	36	B	96	B	48	B	55	B	57 SN	11
Sum tellere:								4586	= nevner:		4586						

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

TELLER FOR SNR 57 : 66

Hugo Torgersen
Hugo Torgersen
Registerfører 10/10-2005

STATENS KARTVERK

Doknr.: 141557 Tinglyst: 10.10.2005
STATENS KARTVERK

Dato 3/8-05 Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) Johnny Bakken

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

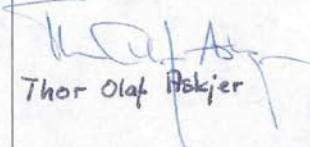
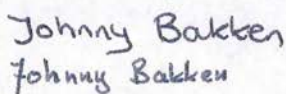
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
3.8.2005	 Thor Olaf Hekjer  Johnny Bakken Johnny Bakken	For Byggholt as i hht firmapattest og Bente Berger, Marit Hamang og Kari Berger Vardøen i hht fullmakt.

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering ⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
38	776			Asker

Dato

Stempel og underskrift

12.09.05.

ASKER KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN

Åge Krovde
Håkon Løvi

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

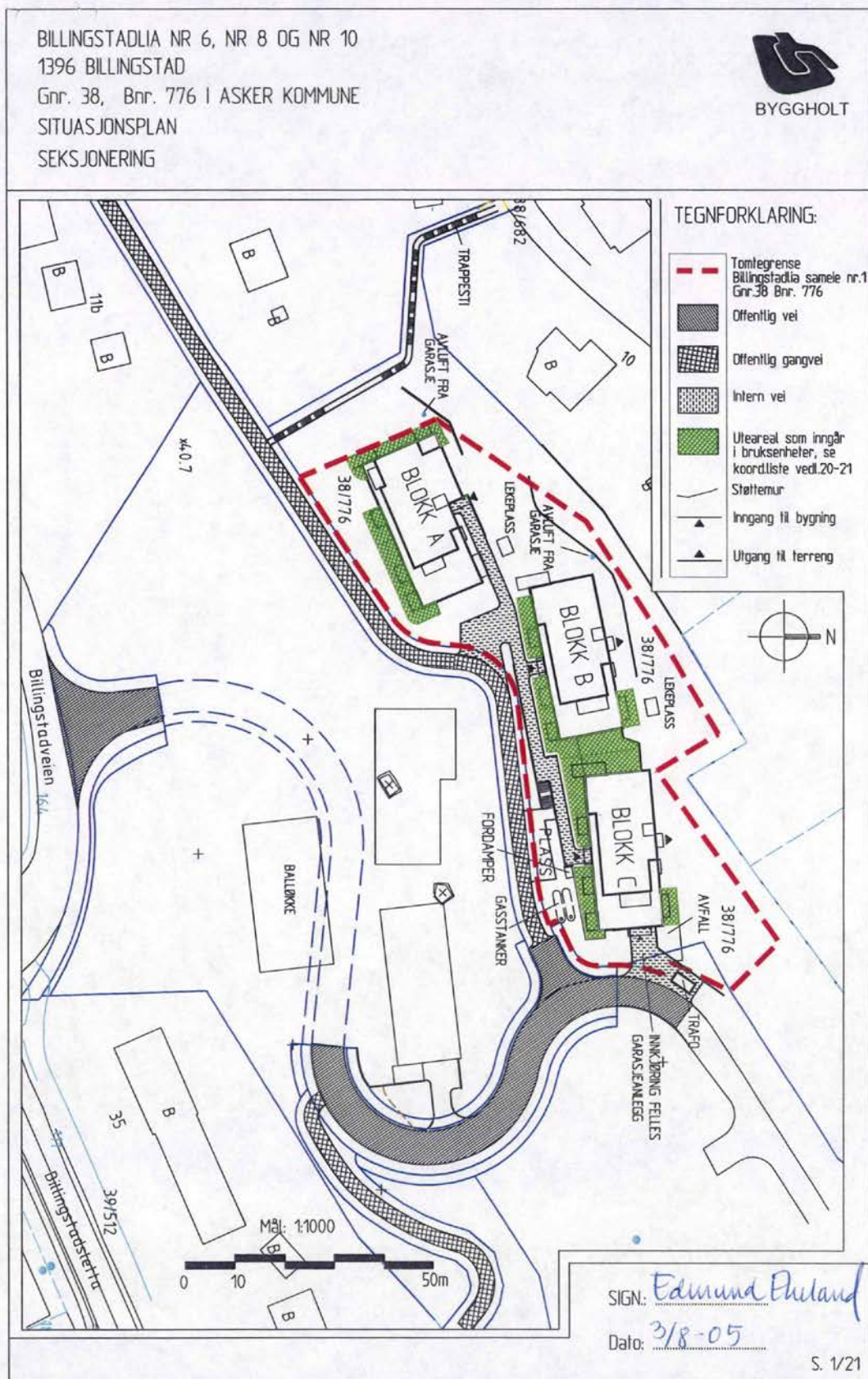
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

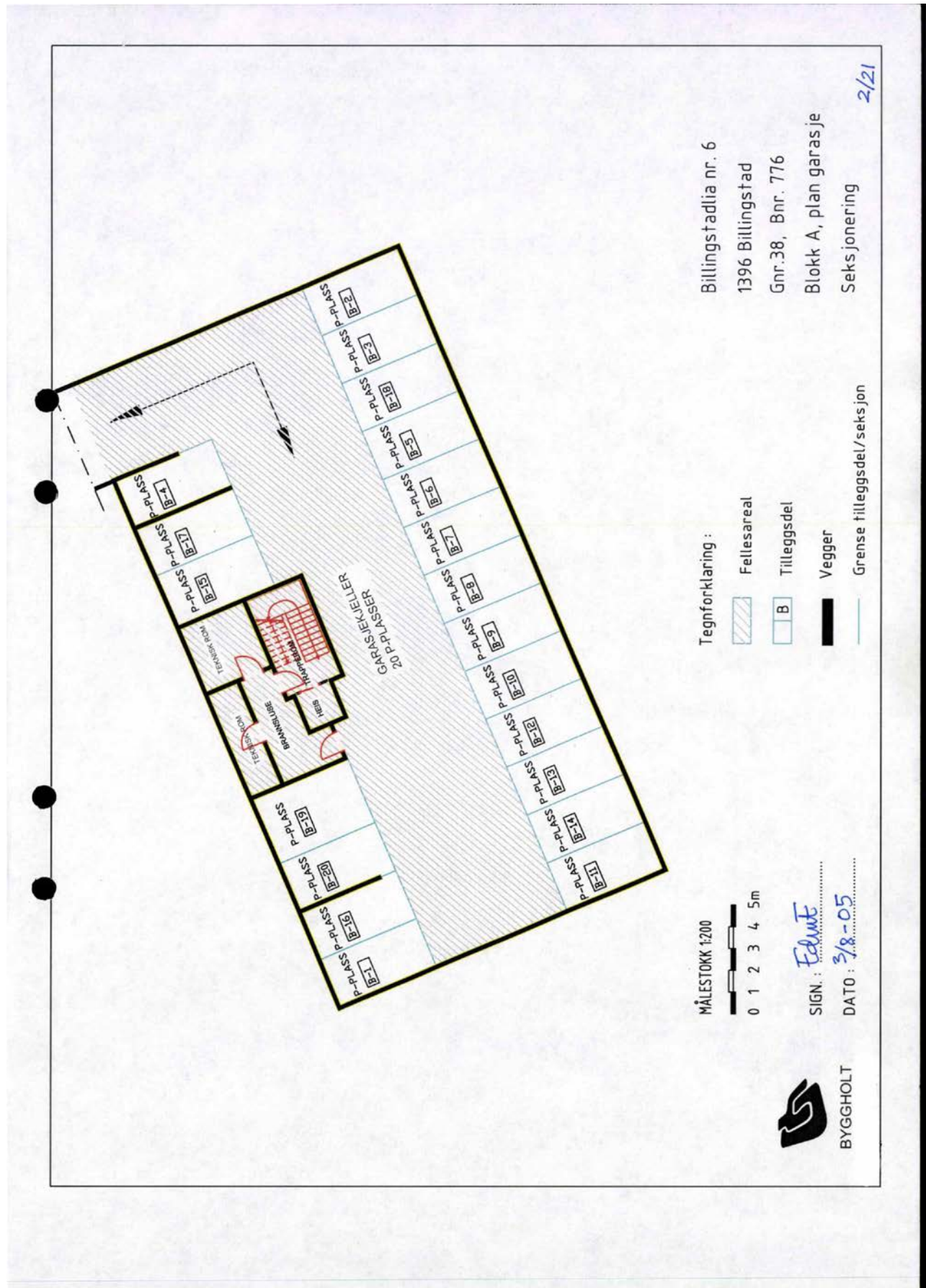
Dato

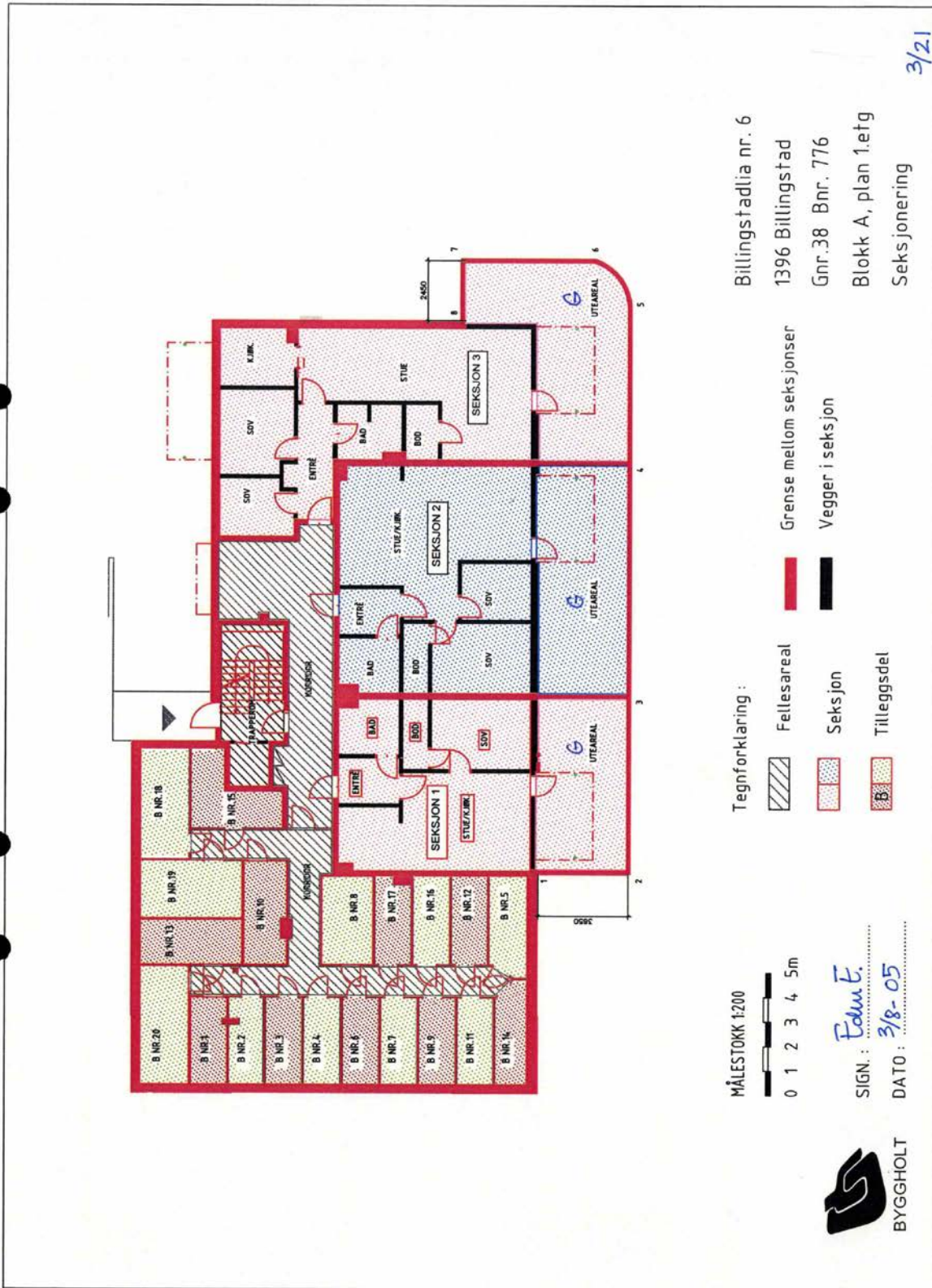
Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

3.8.05

JB *[Signature]*

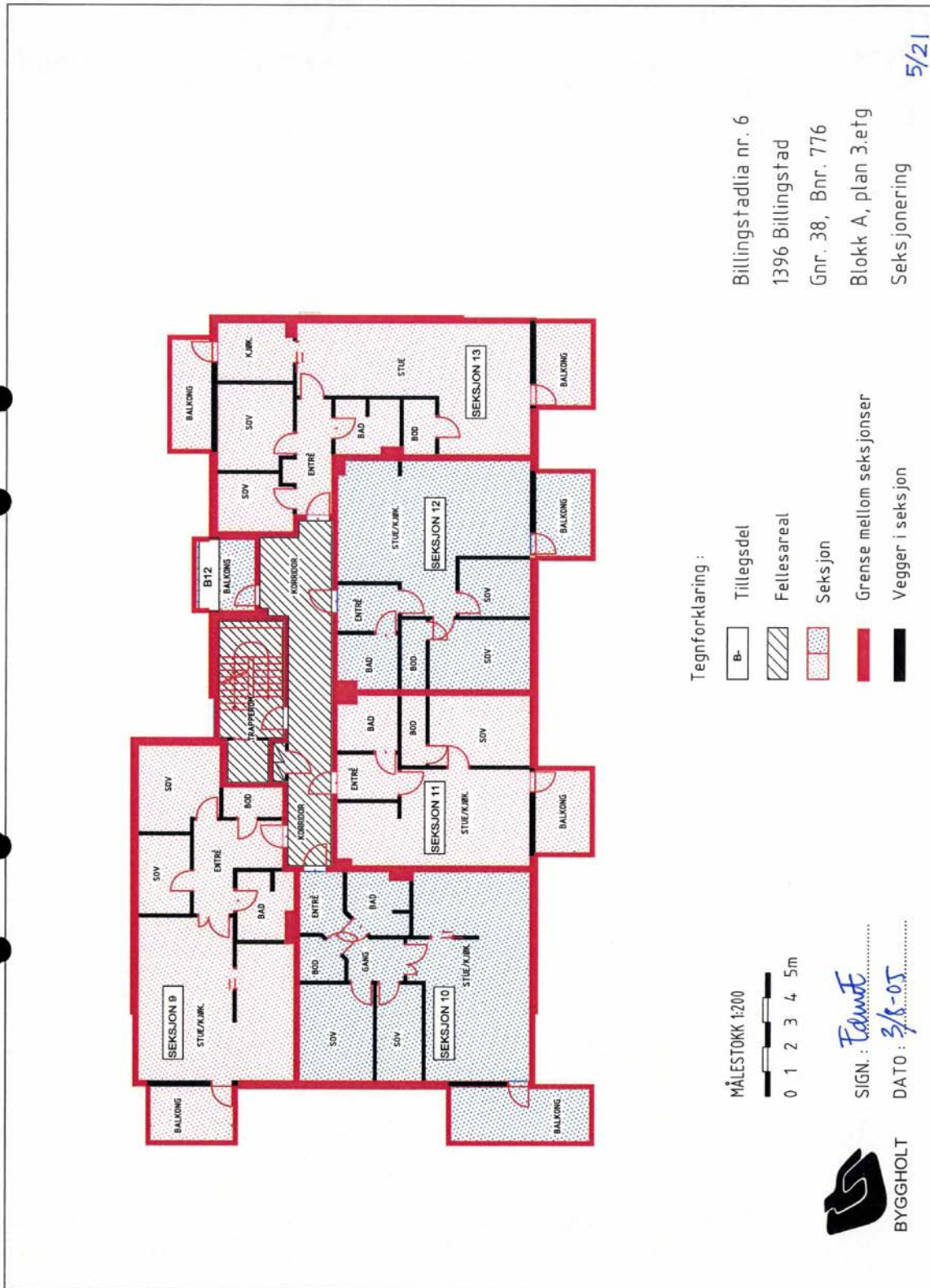


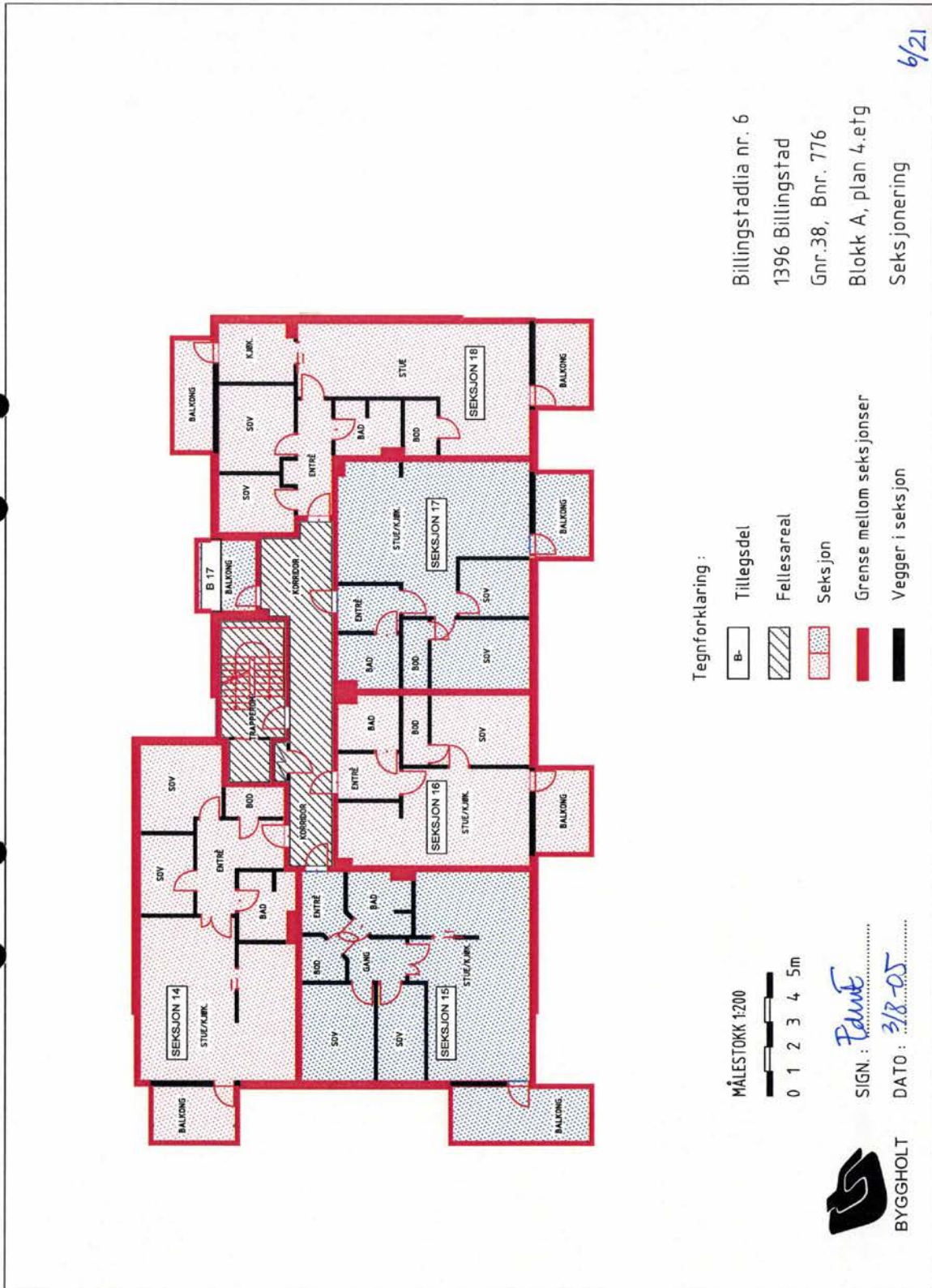


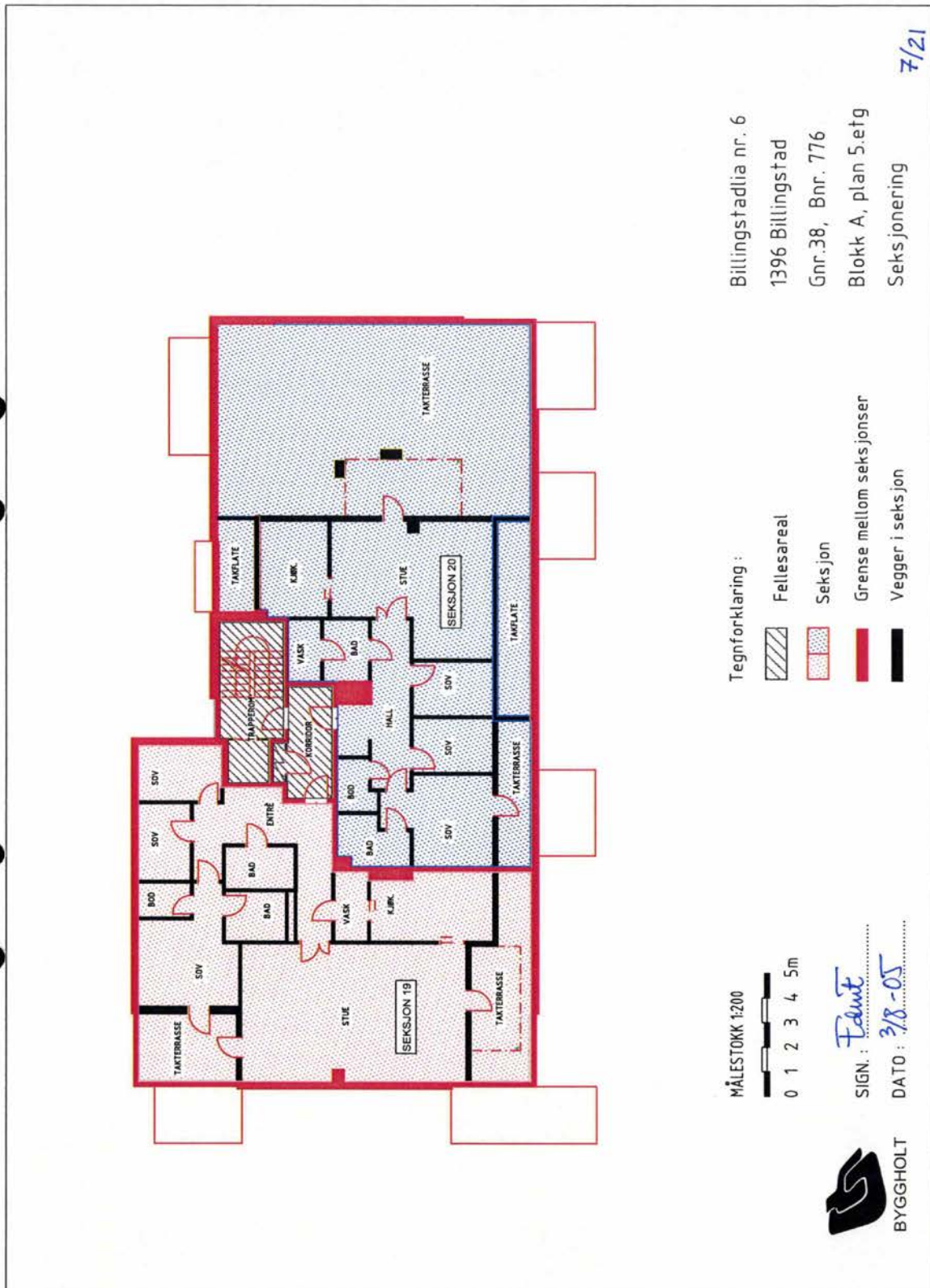


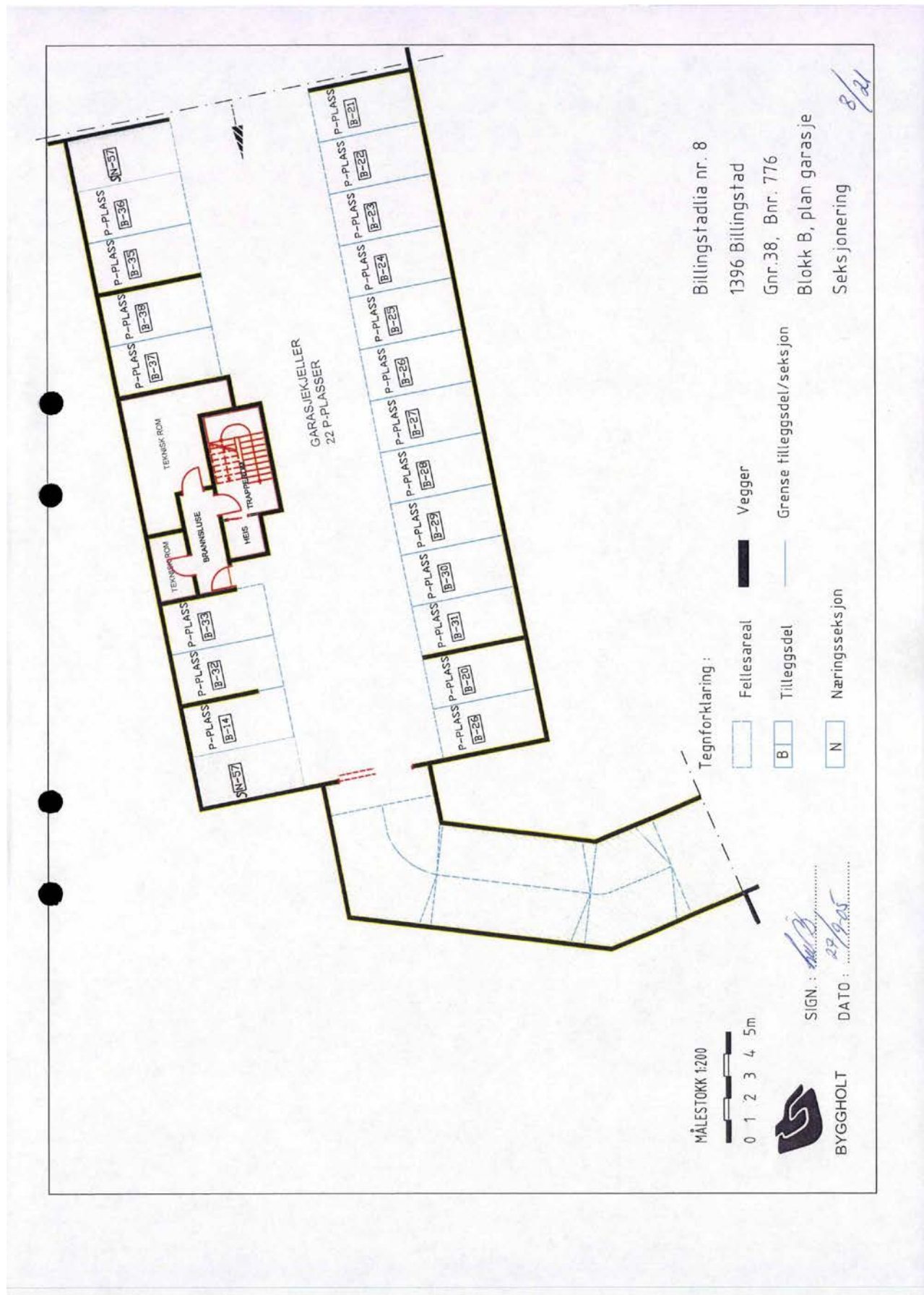
SIGN: *Edm. E.*
DATO: 3/8-05

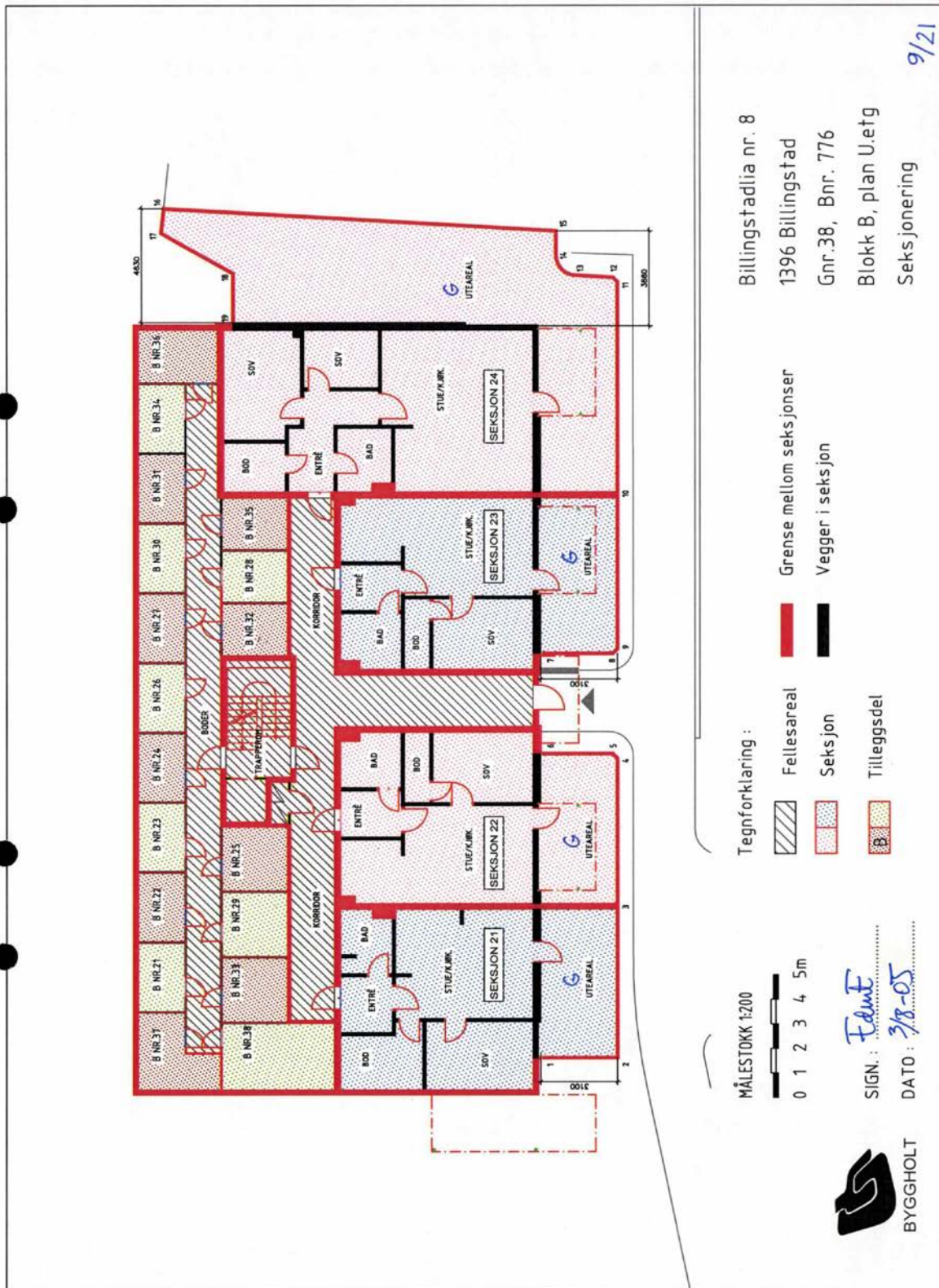


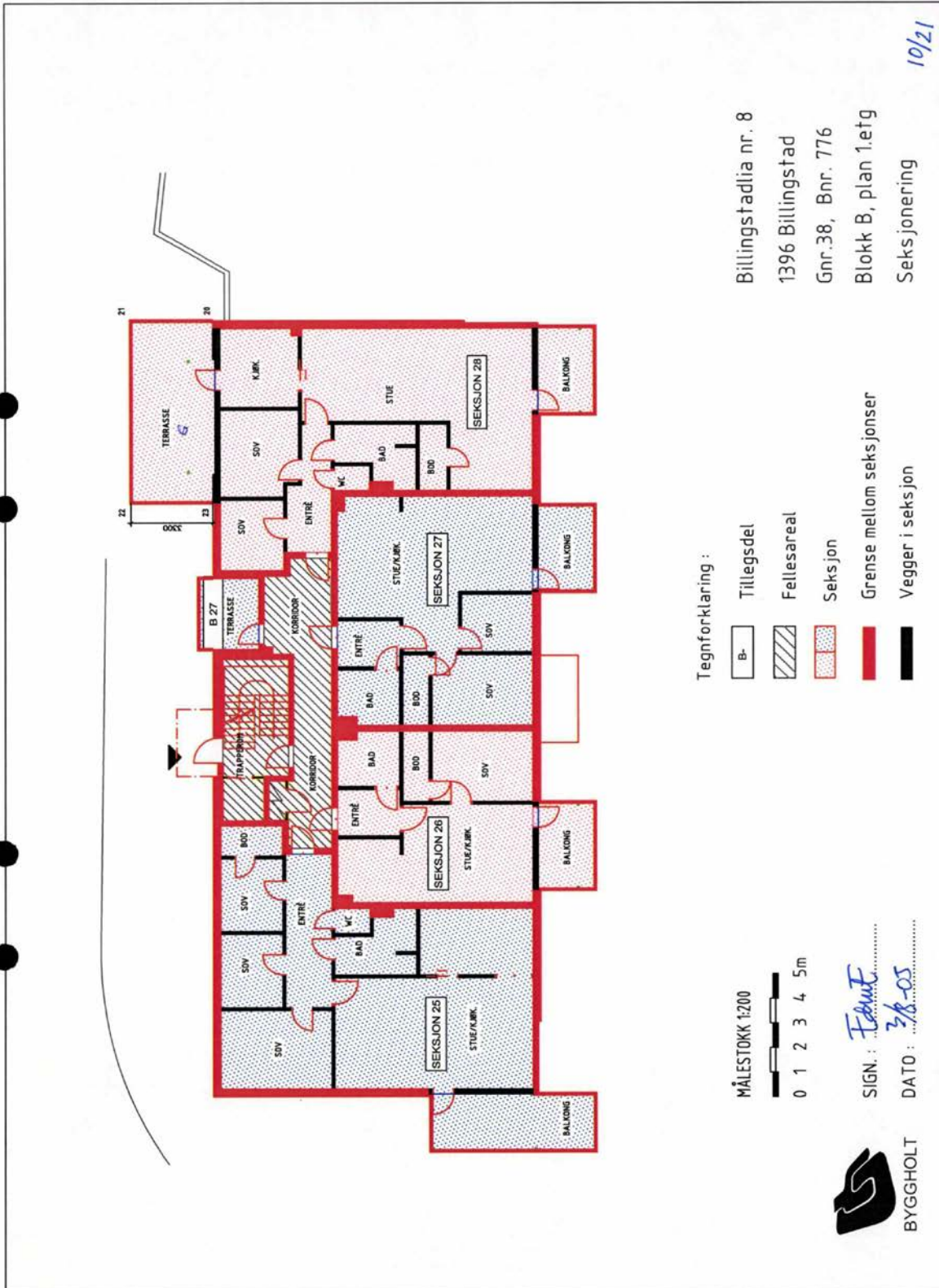


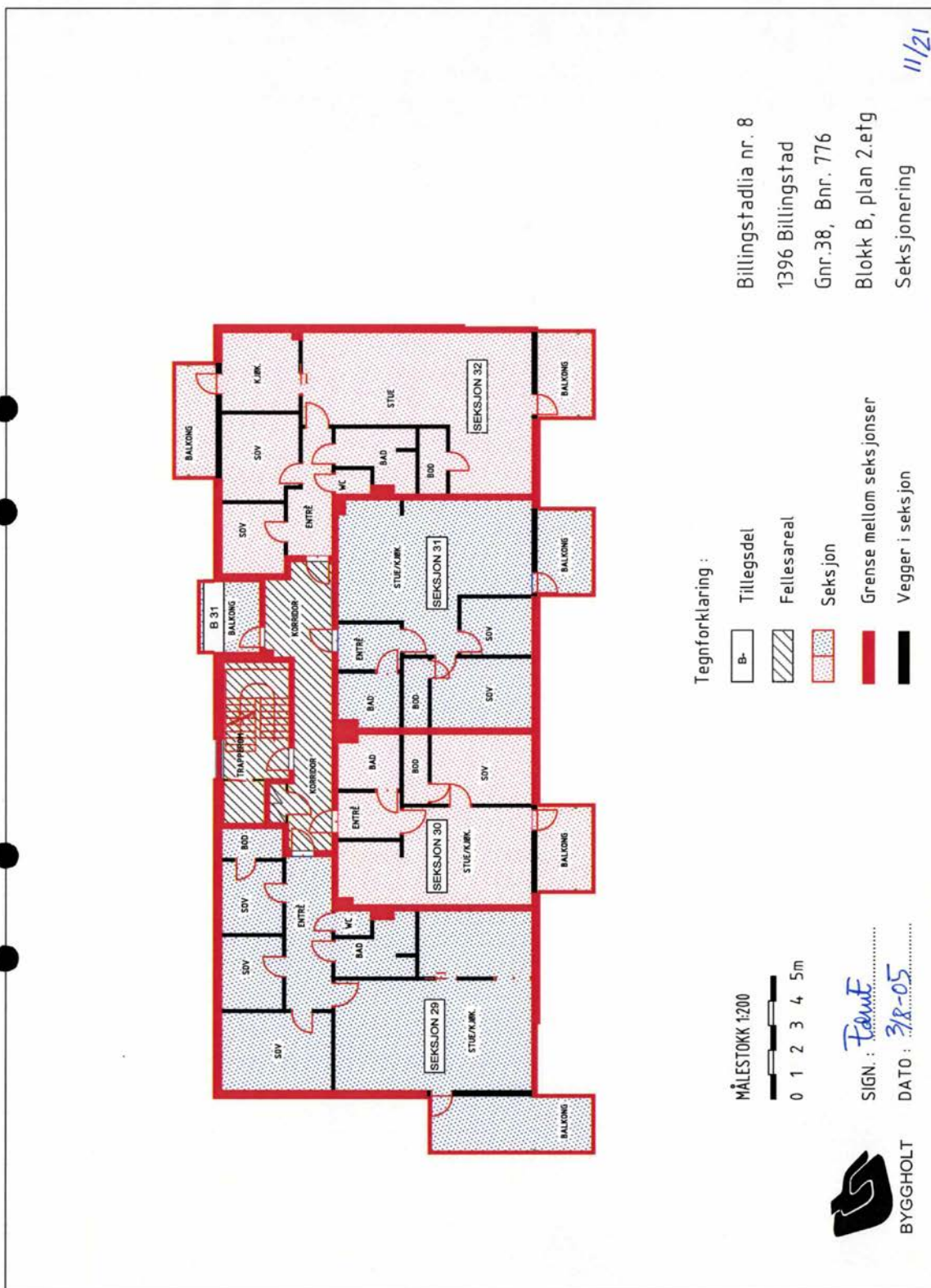




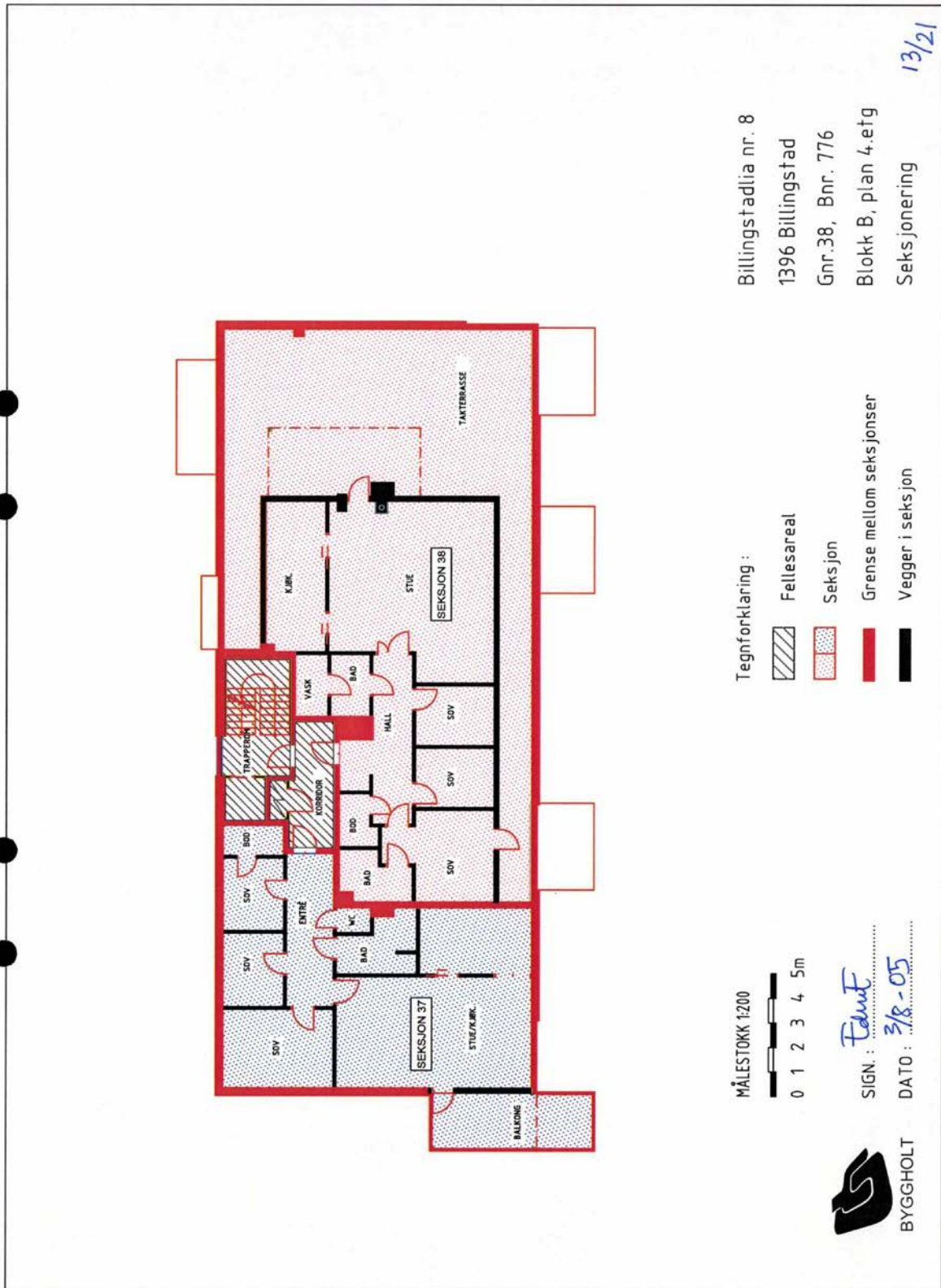


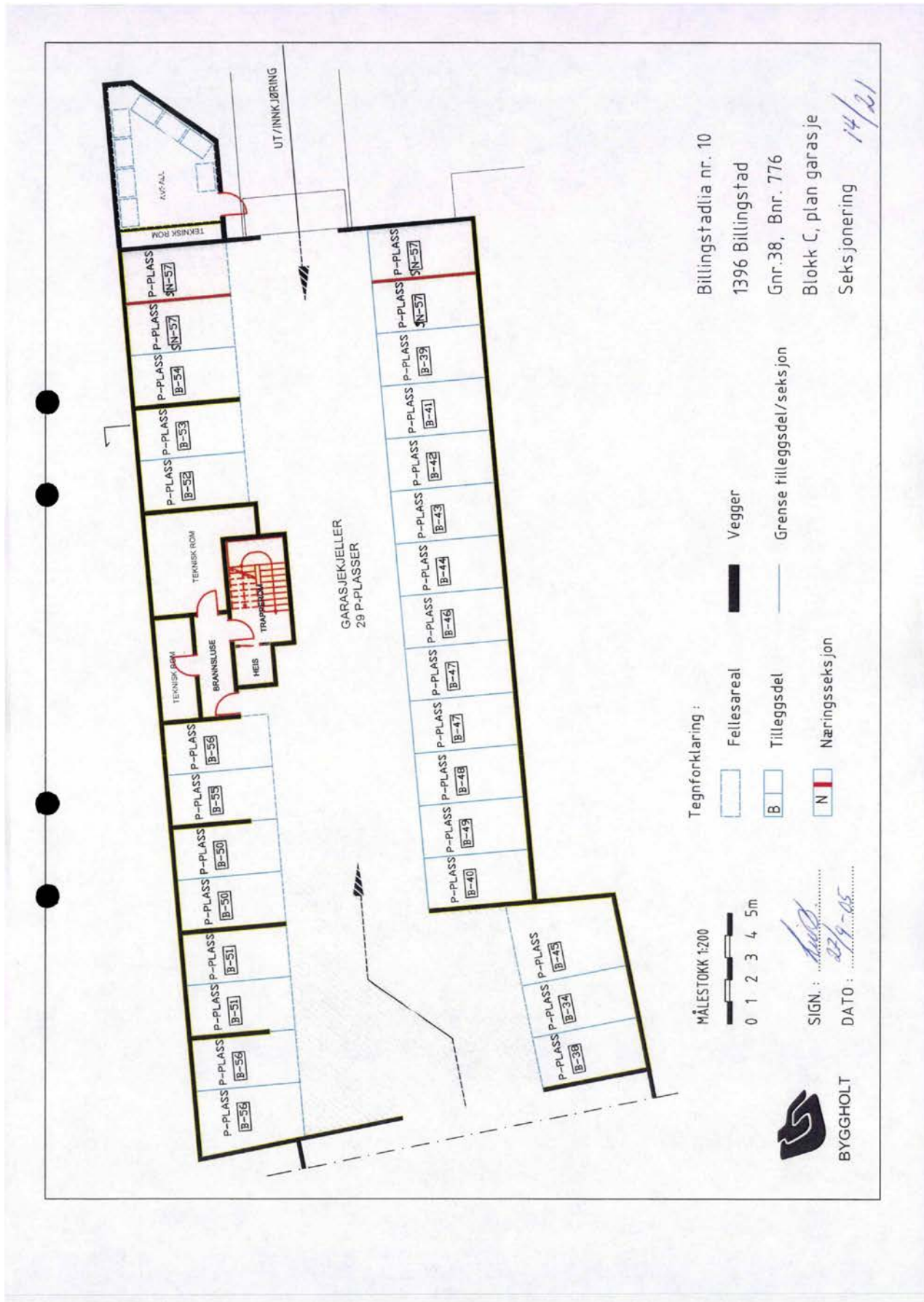


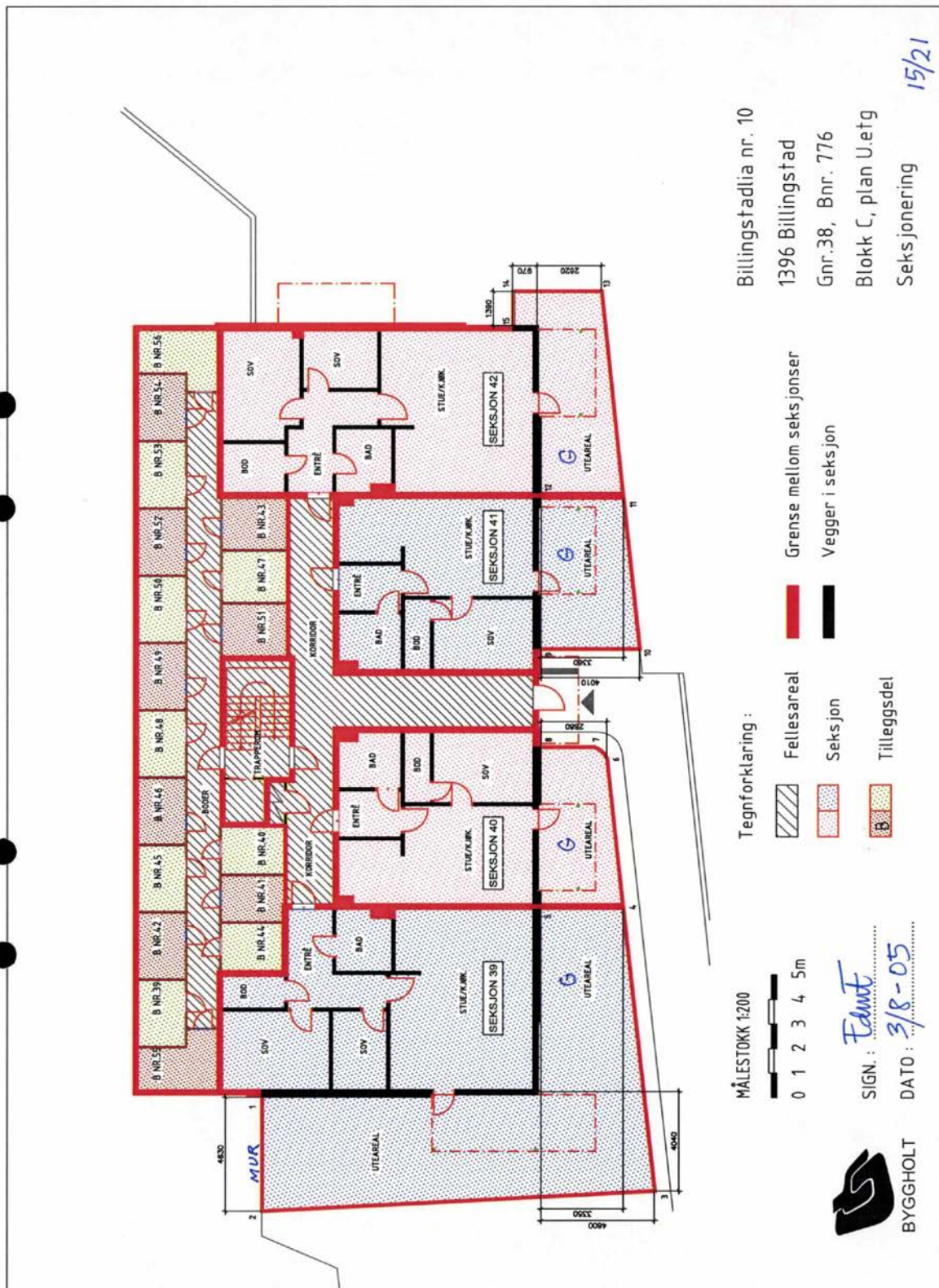


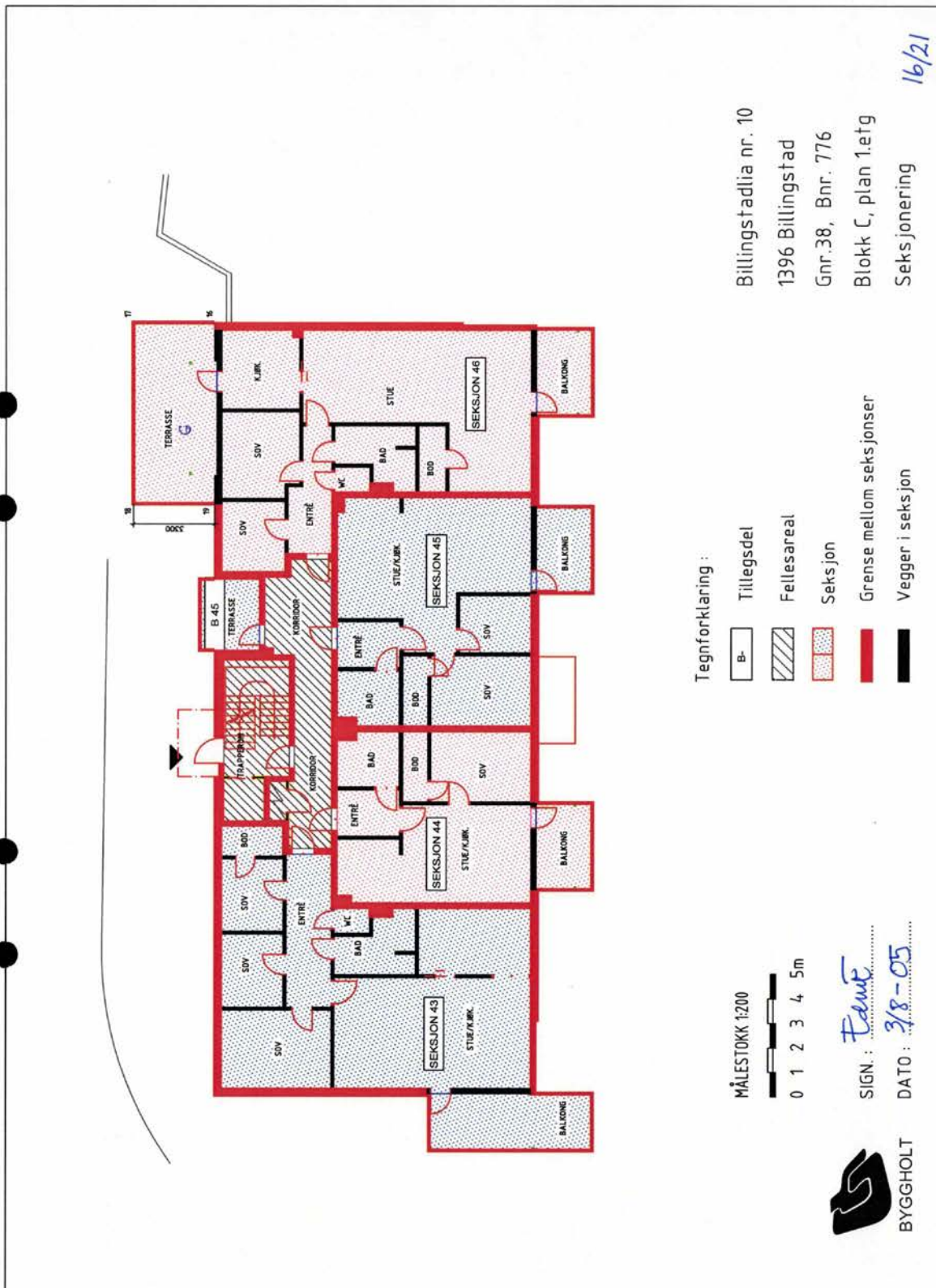


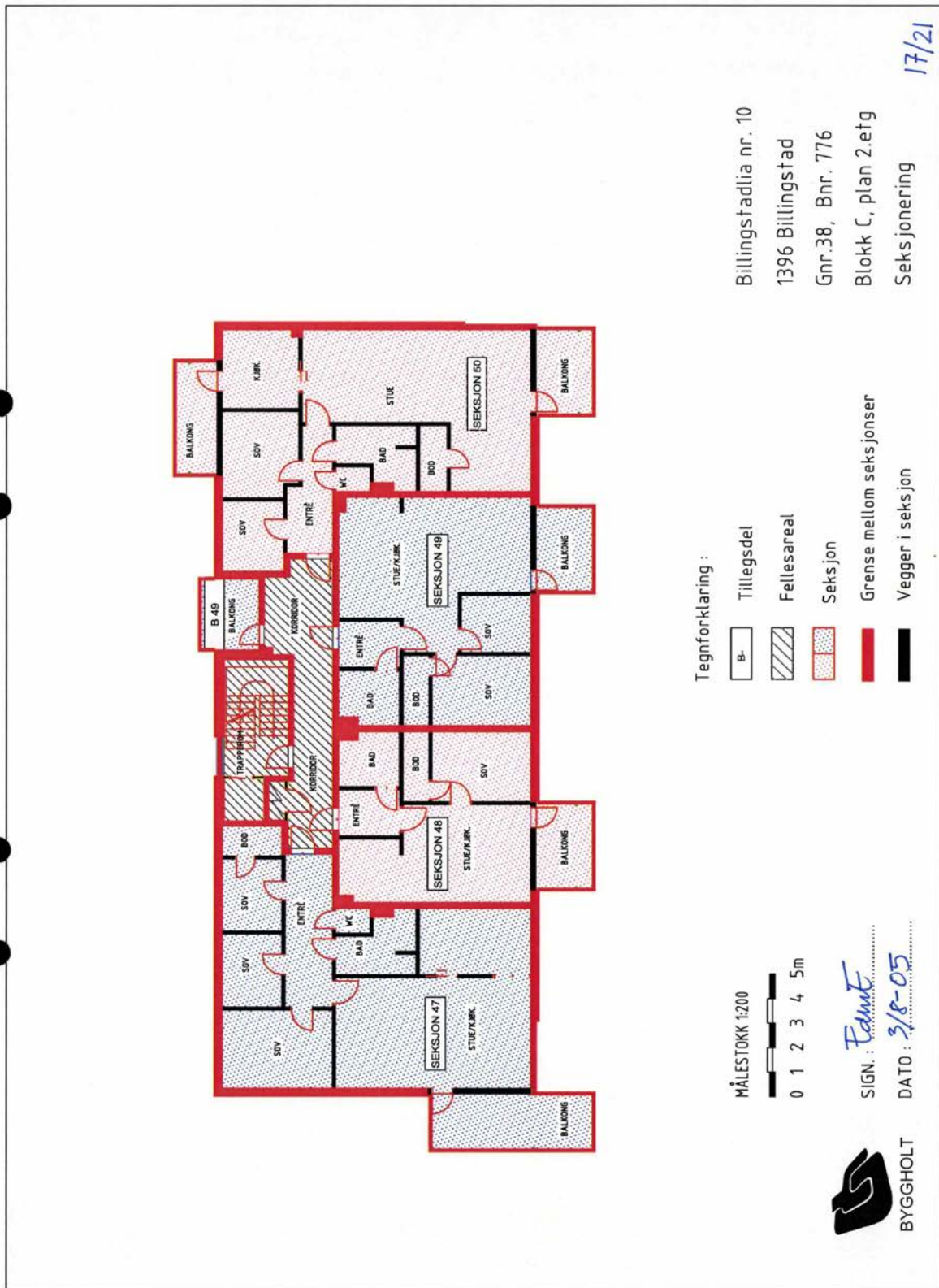


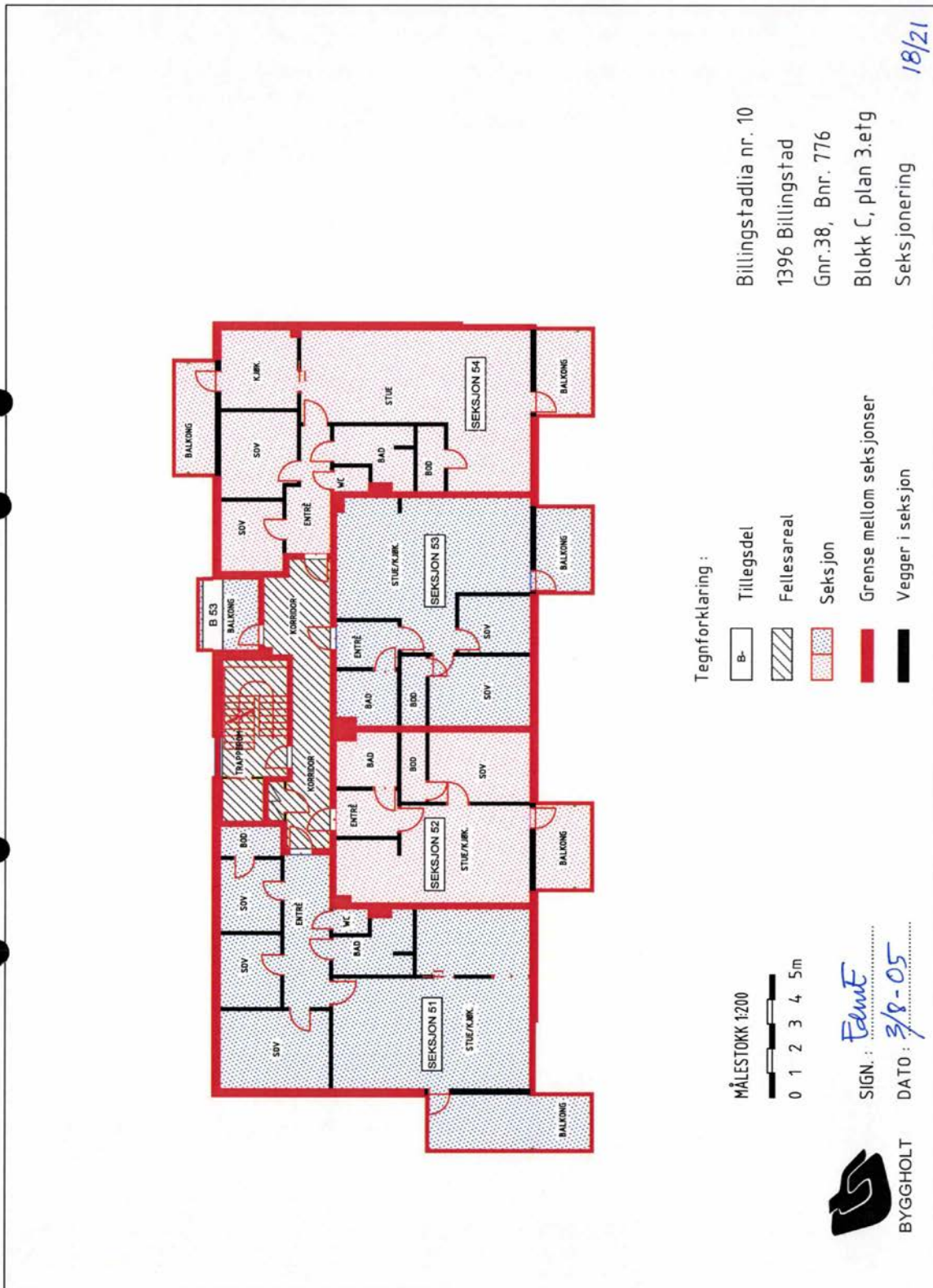


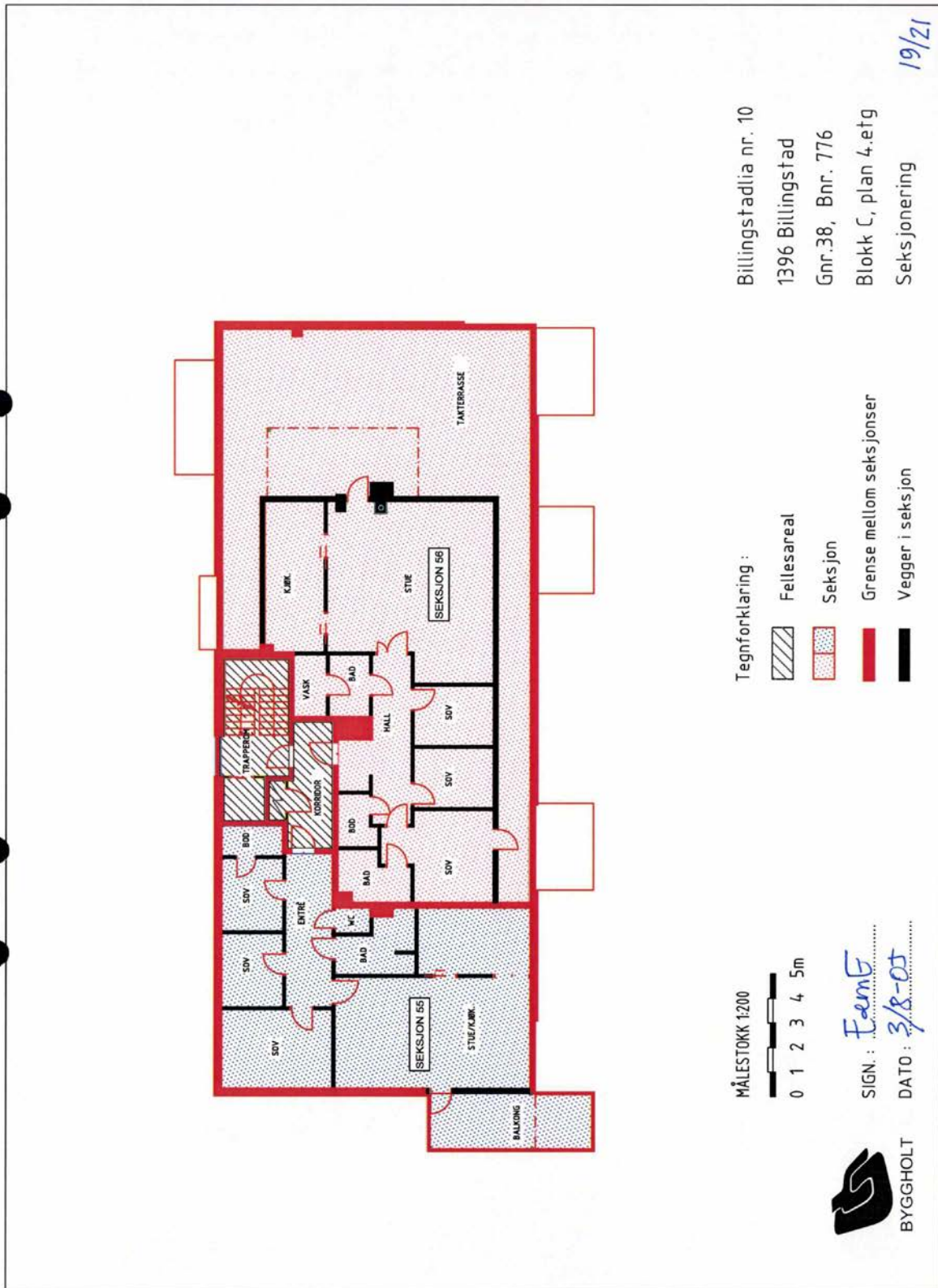












Billingstadlia nr 6 1396 Billingstad Gnr. 38, Bnr. 776 BLOKK A Seksjonering <table border="1" style="width: 48%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <caption>BLOKK A</caption> <thead> <tr> <th>Hjorne nr.</th> <th>X - Koord.</th> <th>Y - Koord.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>11</td><td>-12846.156</td><td>208802.245</td></tr> <tr><td>12</td><td>-12848.954</td><td>208800.850</td></tr> <tr><td>13</td><td>-12845.713</td><td>208793.552</td></tr> <tr><td>14</td><td>-12843.409</td><td>208794.592</td></tr> <tr><td>15</td><td>-12840.914</td><td>208782.636</td></tr> <tr><td>16</td><td>-12838.563</td><td>208783.625</td></tr> <tr><td>17</td><td>-12836.792</td><td>208786.901</td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 48%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <caption>BLOKK A</caption> <thead> <tr> <th>Hjorne nr.</th> <th>X - Koord.</th> <th>Y - Koord.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>-12831.167</td><td>208789.041</td></tr> <tr><td>2</td><td>-12829.694</td><td>208785.593</td></tr> <tr><td>3</td><td>-12823.183</td><td>208788.373</td></tr> <tr><td>4</td><td>-12814.344</td><td>208792.148</td></tr> <tr><td>5</td><td>-12808.525</td><td>208794.632</td></tr> <tr><td>6</td><td>-12807.341</td><td>208796.667</td></tr> <tr><td>7</td><td>-12809.423</td><td>208801.543</td></tr> <tr><td>8</td><td>-12811.771</td><td>208800.540</td></tr> <tr><td>9</td><td>-12843.269</td><td>208801.963</td></tr> <tr><td>10</td><td>-12844.216</td><td>208803.544</td></tr> </tbody> </table>	Hjorne nr.	X - Koord.	Y - Koord.	11	-12846.156	208802.245	12	-12848.954	208800.850	13	-12845.713	208793.552	14	-12843.409	208794.592	15	-12840.914	208782.636	16	-12838.563	208783.625	17	-12836.792	208786.901							Hjorne nr.	X - Koord.	Y - Koord.	1	-12831.167	208789.041	2	-12829.694	208785.593	3	-12823.183	208788.373	4	-12814.344	208792.148	5	-12808.525	208794.632	6	-12807.341	208796.667	7	-12809.423	208801.543	8	-12811.771	208800.540	9	-12843.269	208801.963	10	-12844.216	208803.544	Billingstadlia nr 8 1396 Billingstad Gnr. 38, Bnr. 776 Blokk B Seksjonering <table border="1" style="width: 48%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <caption>BLOKK B</caption> <thead> <tr> <th>Hjorne nr.</th> <th>X - Koord.</th> <th>Y - Koord.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>13</td><td>-12781.717</td><td>208824.981</td></tr> <tr><td>14</td><td>-12781.074</td><td>208825.766</td></tr> <tr><td>15</td><td>-12780.094</td><td>208825.961</td></tr> <tr><td>16</td><td>-12782.306</td><td>208841.682</td></tr> <tr><td>17</td><td>-12783.303</td><td>208841.593</td></tr> <tr><td>18</td><td>-12784.352</td><td>208836.467</td></tr> <tr><td>19</td><td>-12786.314</td><td>208838.075</td></tr> <tr><td>20</td><td>-12786.480</td><td>208839.002</td></tr> <tr><td>21</td><td>-12787.127</td><td>208842.241</td></tr> <tr><td>22</td><td>-12794.381</td><td>208840.792</td></tr> <tr><td>23</td><td>-12793.734</td><td>208837.553</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 48%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <caption>BLOKK B</caption> <thead> <tr> <th>Hjorne nr.</th> <th>X - Koord.</th> <th>Y - Koord.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>-12813.286</td><td>208820.043</td></tr> <tr><td>2</td><td>-12812.660</td><td>208816.908</td></tr> <tr><td>3</td><td>-12806.510</td><td>208818.136</td></tr> <tr><td>4</td><td>-12800.706</td><td>208819.295</td></tr> <tr><td>5</td><td>-12800.549</td><td>208819.531</td></tr> <tr><td>6</td><td>-12801.117</td><td>208822.373</td></tr> <tr><td>7</td><td>-12797.096</td><td>208823.176</td></tr> <tr><td>8</td><td>-12796.529</td><td>208820.334</td></tr> <tr><td>9</td><td>-12796.293</td><td>208820.177</td></tr> <tr><td>10</td><td>-12790.169</td><td>208821.400</td></tr> <tr><td>11</td><td>-12781.647</td><td>208823.102</td></tr> <tr><td>12</td><td>-12781.488</td><td>208823.327</td></tr> </tbody> </table>	Hjorne nr.	X - Koord.	Y - Koord.	13	-12781.717	208824.981	14	-12781.074	208825.766	15	-12780.094	208825.961	16	-12782.306	208841.682	17	-12783.303	208841.593	18	-12784.352	208836.467	19	-12786.314	208838.075	20	-12786.480	208839.002	21	-12787.127	208842.241	22	-12794.381	208840.792	23	-12793.734	208837.553	Hjorne nr.	X - Koord.	Y - Koord.	1	-12813.286	208820.043	2	-12812.660	208816.908	3	-12806.510	208818.136	4	-12800.706	208819.295	5	-12800.549	208819.531	6	-12801.117	208822.373	7	-12797.096	208823.176	8	-12796.529	208820.334	9	-12796.293	208820.177	10	-12790.169	208821.400	11	-12781.647	208823.102	12	-12781.488	208823.327
Hjorne nr.	X - Koord.	Y - Koord.																																																																																																																																									
11	-12846.156	208802.245																																																																																																																																									
12	-12848.954	208800.850																																																																																																																																									
13	-12845.713	208793.552																																																																																																																																									
14	-12843.409	208794.592																																																																																																																																									
15	-12840.914	208782.636																																																																																																																																									
16	-12838.563	208783.625																																																																																																																																									
17	-12836.792	208786.901																																																																																																																																									
Hjorne nr.	X - Koord.	Y - Koord.																																																																																																																																									
1	-12831.167	208789.041																																																																																																																																									
2	-12829.694	208785.593																																																																																																																																									
3	-12823.183	208788.373																																																																																																																																									
4	-12814.344	208792.148																																																																																																																																									
5	-12808.525	208794.632																																																																																																																																									
6	-12807.341	208796.667																																																																																																																																									
7	-12809.423	208801.543																																																																																																																																									
8	-12811.771	208800.540																																																																																																																																									
9	-12843.269	208801.963																																																																																																																																									
10	-12844.216	208803.544																																																																																																																																									
Hjorne nr.	X - Koord.	Y - Koord.																																																																																																																																									
13	-12781.717	208824.981																																																																																																																																									
14	-12781.074	208825.766																																																																																																																																									
15	-12780.094	208825.961																																																																																																																																									
16	-12782.306	208841.682																																																																																																																																									
17	-12783.303	208841.593																																																																																																																																									
18	-12784.352	208836.467																																																																																																																																									
19	-12786.314	208838.075																																																																																																																																									
20	-12786.480	208839.002																																																																																																																																									
21	-12787.127	208842.241																																																																																																																																									
22	-12794.381	208840.792																																																																																																																																									
23	-12793.734	208837.553																																																																																																																																									
Hjorne nr.	X - Koord.	Y - Koord.																																																																																																																																									
1	-12813.286	208820.043																																																																																																																																									
2	-12812.660	208816.908																																																																																																																																									
3	-12806.510	208818.136																																																																																																																																									
4	-12800.706	208819.295																																																																																																																																									
5	-12800.549	208819.531																																																																																																																																									
6	-12801.117	208822.373																																																																																																																																									
7	-12797.096	208823.176																																																																																																																																									
8	-12796.529	208820.334																																																																																																																																									
9	-12796.293	208820.177																																																																																																																																									
10	-12790.169	208821.400																																																																																																																																									
11	-12781.647	208823.102																																																																																																																																									
12	-12781.488	208823.327																																																																																																																																									
Tegnforklaring : KOORDINATLUSTE FOR AVGRENSING AV PRIVAT SEKSJON/TOMT  SIGN : <i>Eand</i> DATO : 3/8-05 BYGGHOLT 20/21																																																																																																																																											

BLOKK C - punktreferanse iht vedlegg 15-16/21		
Hjørne nr.	X - Koord.	Y - Koord.
1	-12777.691	208842.093
2	-12782.306	208841.682
3	-12780.094	208825.961
4	-12768.785	208828.221
5	-12769.081	208831.562
6	-12762.695	208829.437
7	-12762.283	208829.991
8	-12762.474	208832.149
9	-12758.480	208832.503
10	-12758.121	208828.512

BLOKK C - punktreferanse iht vedlegg 3-4/21		
Hjørne nr.	X - Koord.	Y - Koord.
11	-12752.088	208829.695
12	-12752.385	208833.044
13	-12743.718	208831.341
14	-12744.034	208834.901
15	-12745.423	208834.777
16	-12746.428	208847.066
17	-12746.720	208850.356
18	-12754.088	208849.702
19	-12753.796	208846.412

Tegnforklaring :

KOORDINATLISTE FOR AVGRENSING AV PRIVAT SEKSJON/TOMT



BYGGHOLT

 SIGN: *EduuF*
 DATO: *3/8-05*

Billingstadlia nr 10

1396 Billingstad

Gnr. 38, Bnr. 776

Blokk C

 Seksjonering *21/21*



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner	4
2. Krav om reguleringsplan	4
3. Rekkefølgekrav	6
4. Utbyggingsavtaler	8
5. Definisjoner	8
6. Samfunnssikkerhet	8
7. Teknisk infrastruktur	9
8. Vei, transport og parkering	9
9. Miljøkvalitet og forurensning	10
10. Natur, landskap og grønnstruktur	13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø	16
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	17
12. Fellesbestemmelser til arealformål	17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse	20
14. Bestemmelser til småhusområder	22
15. Bebyggelse og anlegg	27
16. Bestemmelser til andre byggeområder	29
17. Grønnstruktur	32
18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)	33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	36
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø	37
21. Hensynssoner fare og sikring	38
22. Hensynsone infrastruktur	40
23. Båndleggingssoner	40
24. Bestemmelsesområder	41

Tillegg til bestemmelsene:

1. Retningslinjer
2. Parkeringsnorm
3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler
4. Definisjoner
5. A-lista til Hurum (kulturminner)

Innledning

Planbeskrivelsen gir en nærmere begrunnelse for utformingen av og sammenhengen mellom de juridiske dokumentene arealplankart og kommuneplanbestemmelser, herunder også tilleggene definisjoner, parkeringsnorm og forutsigbarhetsvedtak. Planbeskrivelsen, plankart, planbestemmelser, retningslinjer og definisjoner må leses og forstås i sammenheng.

Planbestemmelsene er inndelt i tre hovedkapitler; generelle bestemmelser, bestemmelser til arealformål og bestemmelser til hensynssoner. Det er retningslinjer tilknyttet den enkelte bestemmelse, retningslinjen er nummerert med bokstaven R og tilsvarende nummer som bestemmelsen den tilhører, slik at retningslinjen til bestemmelse «1.1» er «R1.1». Bestemmelsene er delt inn i kapitler, hver bestemmelse står i en boks/ramme, og under denne er eventuelle opplysninger til bestemmelsen eller henvisninger skrevet i *kursiv*.

Digital versjon av kommuneplanens arealplankart med kommunens DOK-data (Det offentlige kartgrunnlaget, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside www.asker.kommune.no.

GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9, nr. 5)

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for Båttstø, vedtatt 14.09.2017
- Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016
- Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022
- Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013
- Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal).

Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.

1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.

Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner.

Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid.

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

- a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989
- b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-5 nr. 1.

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

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

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

- a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
- b. Tiltak unntatt søknadsplikt

- c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
- d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
- e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1, 2}

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

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

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependsen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

- a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependeren – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependeren – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettrø hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependeren gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependeren § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

- a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
 1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
 2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

- a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
- b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
- c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

1. Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

1. I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart¹.

Opplysning:

1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

7. Teknisk infrastruktur

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær¹ bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)

Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.

9.3.2 Støysonekart

Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

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

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²

- b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).*
2. *Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.*

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

- Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
- Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
- All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivarettatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget¹, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

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

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
- b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
- c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
- d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
- e. Sprengningsarbeider tillates ikke
- f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
- g. Molo, steinfillinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
- h. Utriggere tillates ikke.
- i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere området miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

- Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- Bygningen beholder sin verneverdi
- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljøet det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.*

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, masseinntak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- a. Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
- b. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

- a. Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- b. Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- c. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
- d. Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
- c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R. 13.1

1. Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsen 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:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøgsgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av 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 frilufts- 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 – LNFR Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFR 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 Brjør vann 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 landbrukseiendom, 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: Billingstadlia 8
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