

Æ

# Stasjonsveien 2

1396 Billingstad · Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

[ech@eie.no](mailto:ech@eie.no)

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E



# Marius Hyllmark Anderssen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

98 68 13 57  
mhan@eie.no  
EIE Sandvika

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	15
Informasjon & dokumenter ....	126
Kort om oss .....	363

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Stasjonsveien 2, 1396 Billingstad, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Gnr. 38 Bnr. 36 Snr. 3 i Asker kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 117 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 112 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16 kvm

## AREAL

Primærrom: 108 kvm, Bruksareal: 117 kvm, BRA-i: 112 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 16 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

2016

## TOMT

Eiet tomt 8041 kvm

## PRISANTYDNING

7 800 000

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 23 197,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 195 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 800 000,-))

kr 196 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 996 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 005 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 783,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Drift og vedlikehold, forretningsførsel, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring, tv/bredbånd m.m.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 7 807 pr. år Dette gjelder fakturert på eiendommen i 2023, gebyr gjelder vann og avløp.

## EIER

Øyvind Bastnes Lie

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

**Velkommen til Stasjonsveien 2, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved Eie eiendomsmegling avdeling Sandvika.**

Dette er en stilfull og moderne 4-roms leilighet beliggende i en rolig blindvei på Billingstad, kjent for sine grønne og idylliske omgivelser.

Leiligheten er beliggende med umiddelbar nærhet til Billingstad stasjon, som gir deg rask tilgang til både Sandvika og Oslo sentrum. Den ligger også i gangavstand fra en rekke barnehager og skoler, som Billingstad barneskole og Torstad ungdomsskole. Dette gjør området ideelt for barnefamilier såvel som voksne med barnebarn på besøk som ønsker en trygg og praktisk hverdag. I nærområdet finner du også dagligvarebutikker, noe som gjør det lett å håndtere daglige gjøremål.

Leiligheten har en lys og romslig stue med store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til en flott terrasse, perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster. Kjøkkenet, med sin åpne løsning mot stuen, er både funksjonelt og praktisk, utstyrt med moderne hvitevarer.

Standard på leiligheten er høy med kvalitetsmaterialer og gjennomtenkte løsninger. Badene er flislagte med gulvvarme. De tre soverommene er romslige og gir muligheter for personlig tilpasning, mens de øvrige rommene som gang og tekniskrom/bod sørger for god oppbevaringsplass. Tenisk rom er i dag innredet og brukt som vaskerom med hyller/oppheng som medfølger salget. Med heis i bygget og en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, er både komfort og tilgjengelighet ivaretatt.



#### KORT OM BOLIGEN:

- STILFULL OG MODERNE
- HJØRNELEILIGHET
- LYSE OG LUFTIGE ROM
- 2 BADEROM
- 3 GODE SOVEROM
- USJENERT TERRASSE PÅ 16 KVM
- PARKERINGSPLASS I FELLES GARASJEANLEGG MED OPPLÈGG FOR ELBILLADER
- HEIS FRA GARASJEN
- TEKNISK ROM BENYTTET SOM VASKEROM
- GRØNNE OG IDYLLISKE OMGIVELSER
- 4 MINUTTERS GANGE TIL BILLINGSTAD STASJON
- UMIDDELBAR NÆRHET TIL FLOTTE TUR- OG REKREASJONSMULIGHETER
- VESTMARKA I KORT AVSTAND
- KORT GANGAVSTAND TIL BARNEHAGER/SKOLE/DAGLIGVARE
- ROLIG OG BARNEVENNLIG OMRÅDE
- KUN 7 MIN. UNNA SANDVIKA SENTRUM
- UNDER 10 MIN. MED BIL TIL ASKER SENTRUM
- PARKERING OG GODE LAGRINGSMULIGHETER
- ATTRAKTIV OG SÆRDELES BARNEVENNLIG BELIGGENHET
- SOGNER TIL POPULÆRE BILLINGSTAD SKOLE
- NÆRHET TIL SANDVIKA OG HOLMEN SENTERET
- KORT KJØREAVSTAND TIL OSLO

#### Flott beliggende selveierleilighet har følgende romfordeling:

Leiligheten består av gang, tekniskrom/bod, to bad, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til terrasse.

#### Diverse:

Leiligheten disponerer en parkeringsplass nr. 7 i felles parkeringsanlegg.

Leiligheten disponerer en kjellerbod merket nr. 248 på 5 m<sup>2</sup>.

**Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Edvard Chapsang på ech@eie.no. Vi er også behjelpelige med verdivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.**

## Beliggenhet

#### BELIGGENHET

Boligen ligger i en rolig blindvei i et svært attraktivt og barnevennlig område på Billingstad. Dette er et eldorado for den aktive familien. Kort vei til naturen, fjorden, idrettstilbud, servicetilbud og toget. På vinteren er det ca. 2 minutters gange i skisko til nærmeste skiløype. Løypene er tilknyttet hele det fantastiske løypenettet på Vestmarka. Det er også få minutters gange til nærmeste akebakke og skøytebane (Lynbanen). Her kryr det av barn uansett årstid. På sommeren er det få minutters kjøretur til fjorden og alt den har å by på. Det er flere marinaer i nærheten hvor det er muligheter for båt plass. I umiddelbar nærhet til husene finnes en rekke populære turstier og turområder, som Skaugumsåsen, Grosetkollen, Kjærlighetsstien, Tanumskogen og resten av Vestmarka. Dette er et eldorado for folk i alle aldre. Billingstad barneskole (1-7- trinn) ligger ca. en 17 minutters spasertur unna (1.1 km). Skoleveien er svært trygg

igjennom smågater i boligstrøket. Billingstad barnehage ligger ved siden av barneskolen. Torstad ungdomskole (8-10-trinn) og Nesbru videregående er også i gangavstand.

Holmen er en sykkeltur unna med en rekke idrettstilbud. Her finnes svømmehall, tennishall, hockeyhall, fotballbaner, turnhall, klatrehall, badestrand og andre idrettstilbud. Treningssenteret Elixia ligger på Billingstadsletta. Nærbutikken Joker er åpen alle dager i uken og ligger ca. 6 min gange fra boligen. Ellers er det en kort kjøretur bort til andre matbutikker, Sandvika storsenter eller Holmensenteret.

Billingstad togstasjon er ca. 4 minutters gange fra eiendommene. Her går det tog i begge retninger. Togene mot byen går 4 ganger i timen. Tog til Oslo sentrum tar ca. 20 minutter.

#### BEBYGGELSE

Området består hovedsakelig av småhus og villabebyggelse.

#### TOMT

Eiet tomt, 8041 kvm

#### ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Det vil bli skiltet med Eie-skilte ved fellesvisninger.

#### SKOLE/BARNEHAGE

Billingstad K&F barnehage.

Billingstad barnehage.

Solia barnehage.

Billingstad skole.

Torstad ungdomsskole.

Landøya ungdomsskole.

Nesbru videregående skole.

Holmen videregående skole.

## Innhold

#### BYGGEMÅTE

Boligbygg over 3 etasjer samt 2 underetasjer. Grunnmur av betong, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Flatt tak belagt med takpapp (ikke besiktiget). Utvendig fasade forblendet med tegelstein og murpuss. Leiligheten har slett entredør i brannklasse EI30 og lydklasse 41dB. Balkongdør og vinduer med to-lags og tre-lags glass fra byggeår. Oppvarming via radiatorer tilknyttet varmpumpe og elektrisitet.

**For nærmere tekniske detaljer og beskrivelse med tilstandsgrad henvises det til tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven.**

## Standard

#### STANDARD

##### Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med gode

opphengsmuligheter for yttertøy.

#### **Stue/ spisestue:**

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Stuen kan enkelt innredes i flere soner. Den praktiske planløsninger gir god plass til sofa, tv-benk m.m. Fra stuen har du videre utgang til en flott terrasse.

#### **Kjøkken:**

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate av laminat med nedsenket oppvaskkum og ettgrep armatur. Nedsenket platetopp med komfyrvakt. Ventilator med belysning og utkast. Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Vannrør av typen rør-i-rør og avløp av typen plast. Automatisk vannstopper montert.

#### **Bad/ vaskerom:**

#### **Våtrom - ved bod:**

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte veggflater. Slett malt himlingsflate. Vegghengt servantskap. Servant med ett-greps armatur. Badekar med to-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør og avløp av typen plast. Mekanisk avtrekk.

#### **Våtrom - Ved kjøkken:**

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte veggflater. Slett malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps armatur og dusjdører. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vannrør av typen rør-i-rør og avløp av typen plast. Mekanisk avtrekk.

#### **Soverom:**

Leiligheten har totalt 3 soverom. Rommene er av god størrelse og kan innredes behov.

#### **Overflater:**

**Gulv:** Hovedsakelig parkett.

**Vegger:** Malte flater.

**Himling:** Malte flater.

#### **Bemerkninger fra tilstandsrapport:**

**TG1: 94%**

**TG2: 0%**

**TG3: 0%**

**TGIU: 6%**

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest på blokk.

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Oppvarming via radiatorer tilknyttet varmepumpe og elektrisitet.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Lys grønn - Energekarakter A

## Økonomi/drift

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 7 807 pr. år Dette gjelder fakturert på eiendommen i 2023, gebyr gjelder vann og avløp.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er ingen eiendomsskatt i Asker kommune pr.d.d.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 3 783,- pr.mnd.

Totalt felleskostnader pr. d.d. kr 3.783,- pr. md. fordeles slikt:

Garasje 207,-

Brannvarsling 140,-

Nibe årlig service 155,-

Felleskostnader 2.768,-

TV/bredbånd 513,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i fellesutgiftene. Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, innboforsikring etc.

Kjøper må selv tegne innboforsikringer.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Ingen fellesgjeld registrert på selskapet pr.d.d

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 761

616,- Som sekundærbolig Kr. 6 694 139,-

### **SAMEIE**

Sameie: Sameiet Stasjonsbage, Orgnr: 819231702

### **FORRETNINGSFØRER**

Obos Eiendomsforvaltning AS

### **STYREGODKJENNING**

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## **Diverse**

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### **DYREHOLD**

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

### **DIVERSE**

- Kun integrerte hvitevarer medfølger.
- Øvrige downlights og lamper på vegg på soverom kan følge med, om ønskelig.
- Følgende medfølger ikke: Pendellampe over spisebord eller på barnerommene.

### **ANNET**

- Salgsoppgaven som vil bli trykket opp inneholder kun de mest nødvendige vedleggene. Alt annet av vedlegg er å finne på den digitale utgaven av prospektet, som bestilles på eie.no eller ved å be om prospekt på finn.no. Det kan også fås ved å sende en mail til megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i fullverdig prospekt med vedlegg, før budgivning.
- Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

### Tinglyste servitutter

1919/910489-1/100 BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST  
23.05.1919

Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser  
OVERFØRT FRA: 3203-38/36  
Gjelder denne registerenheten med flere

1920/900653-1/100 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST  
16.04.1920

Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vannrett  
OVERFØRT FRA: 3203-38/36  
Gjelder denne registerenheten med flere

1948/141-1/100 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN TINGLYST  
12.01.1948

Rettighetshaver : Norges Statsbaner  
OVERFØRT FRA: 3203-38/36  
Gjelder denne registerenheten med flere

1961/62-1/100 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN TINGLYST  
07.01.1961

OVERFØRT FRA: 3203-38/36  
Gjelder denne registerenheten med flere

1976/19193-1/100 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST  
19.10.1976

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
OVERFØRT FRA: 3203-38/36  
Gjelder denne registerenheten med flere

1976/19194-1/100 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST  
19.10.1976

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
OVERFØRT FRA: 3203-38/36  
Gjelder denne registerenheten med flere

1976/19195-1/100 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST  
19.10.1976

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
OVERFØRT FRA: 3203-38/36

Gjelder denne registerenheten med flere

1976/19198-1/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

19.10.1976

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

OVERFØRT FRA: 3203-38/36

Gjelder denne registerenheten med flere

1982/26605-1/100 BEST OM GARASJE/PARKERING TINGLYST

14.12.1982

:Knr:0220 Gnr:38 Bnr:136

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 3203-38/36

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/898378-1/200 SEKSJONERING TINGLYST

21.08.2017 21:00

SNR: 3

FORMÅL: Bolig

TILLEGSDEL: Bygning

SAMEIEBRØK: 112/4123

2022/555477-1/200 RESEKSJONERING TINGLYST

24.05.2022 21:00

SNR: 3

FORMÅL: Bolig

TILLEGSDEL: Bygning

SAMEIEBRØK: 112/4123

Endring av tilleggsdel

## UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

## REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Prosjektet med 5 enheter planlegges å oppføres i enden av Åstadlia.

Se under her for mer informasjon, eller konf. megler.

Klipp og lim inn linken i nettleser:

<https://asker-bygg.innsynsportal.no/postjournal-v2/d3aab42c-a204-438d-8e99-5189ae2ff468/proceedings/d2c2a6cd-e99c-4dd3-98a4-b52116d00b34?tab=1&newTab=1>

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2034

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14492/Bestemmelser\\_13\\_06\\_2023-%20oppdatert%2030.04.2024.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14492/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2030.04.2024.pdf)

Delarealer Delareal 8 322 m

BestemmelseOmrådenavn[8 Null vekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 8 319 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 8 322 m

BestemmelseOmrådenavn[7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 4 545 m

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH56O\_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2034

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 02202011004

Navn Stasjonsveien 2-8 og 12 - gbnr.38/36 m.fl.

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 18.06.2013

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2803/2011004\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2803/2011004_bestemmelser.pdf)

Delarealer Delareal 8 227 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn BK

Delareal 1 789 m

RPHensynsonenavn H54O\_

Sone med angitte særlige hensynHensyn grønnstruktur

Id 022073F

Navn Fortau m.v. langs Billingstadveien

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 09.02.1994

Delarealer Delareal 93 m

Formål Kjørevei

Ved å laste ned dokumentmappe benevnt INFO FRA KOMMUNEN og INFO FRA FORRETNINGSFØRER får man tilgang til det.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

## PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 800 000,- (Prisantydning)

### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 195 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 800 000,-))

-----  
kr 196 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 996 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

### Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 8 005 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

## BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 325)

Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 500)

Visningshonorar (Kr.2 500)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 500)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)

Innhenting av servitutter (10X240per stk) (Kr.2 400)

Look (Kr.3 500)

Foto (Kr.5 350)

Direkteutlegg for selger. Tilstandsrapport Anticimex (Kr.10 850)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.6 925)

Markedspakke 1 (Kr.15 250)

Oppgjør (Kr.7 500)

Overtagelse (Kr.2 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 7 800 000,-) (Kr.68 640)

Tilrettelegging (Kr.15 900)

Totalt kr. (Kr.161 025)

Foto, tilstandsrapport, boligselgerforsikring og salgsoppgaver tilkommer selger.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

## OPPDRAKSNUMMER

36-21-0406

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring,

innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

## HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger

bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### **AVDELING**

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr: 997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Edvard Chapsang

### **SAKSBEHANDLERE**

Edvard Chapsang

EIE Sandvika

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 98 65 19 00 / E-post: [ech@eie.no](mailto:ech@eie.no)

Marius Hyllmark Anderssen

Eiendomsmeglerfullmektig

Mob: 98 68 13 57

[/ E-post: [mhan@eie.no](mailto:mhan@eie.no)

# DITT NYE HJEM?





















































































































































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)









# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)











































Billingsst

REMA

Europi

ELL

GARDE



adsletta 11

1000

7-23

lørdag 8-21

ris

9-21 (19)

IXIA

ROBE-MANNEN







BILLINGSTAD  
SKOLE









Leifungs  
BARR





Verkstedet  
EHHAGE





Spor  
Track  
2

L1 Lillestrøm 10:40  
0:46

L1 Spikkestad 10:40  
11:02

Spor  
Track  
1

Billingstad













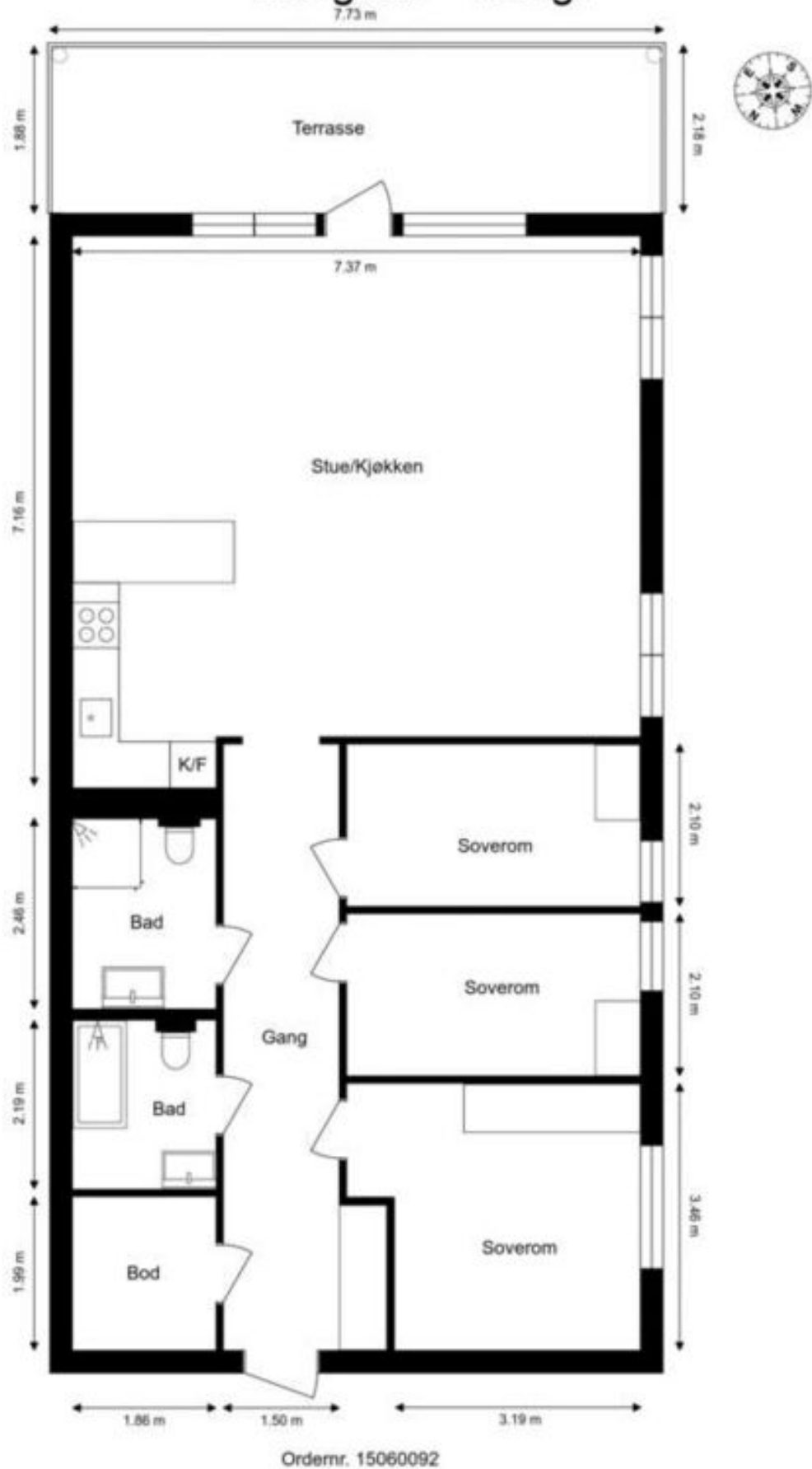






# Stasjonsveien 2, 1396 BILLINGSTAD

## Leilighet - 1. etg.



 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

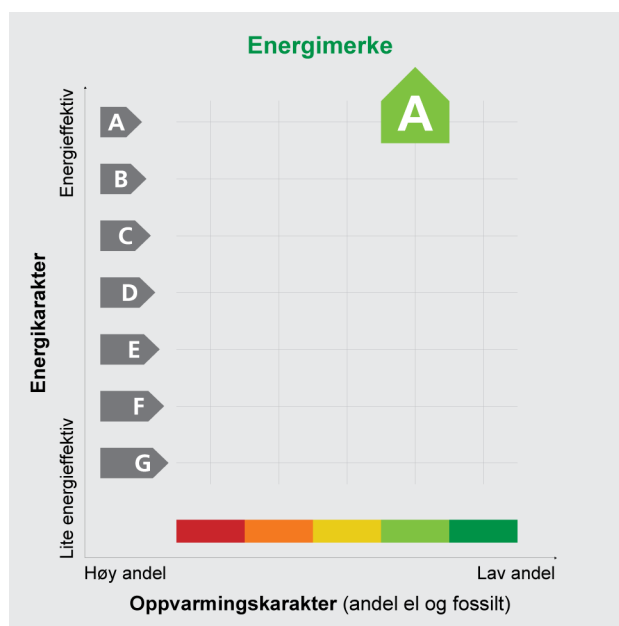
Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

# INFORMASJON & DOKUMENTER



## ENERGIATTEST

Adresse	Stasjonsveien 2
Postnr	1396
Sted	BILLINGSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	38
Bnr.	36
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300530829
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-856467
Dato	19.02.2018



Advarsel	Skal bekreftes med lekkasjemåling for å være gyldig
Eier	SOLID ENTREPRENØR AS
Innmeldt av	MOE Rådgivende Ingeniører AS v/ Johanne Urkedal Koppen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2016

**BRA:** 112,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** Ikke angitt

**Type bygg:** Eksisterende bygg

**Energiregler (TEK-standard):** Ikke angitt

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Stasjonsveien 2

Postnr/Sted: 1396 BILLINGSTAD

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 19.02.2018 10:04:41

Energimerkenummer: A2018-856467

Ansvarlig for energiattesten: SOLID ENTREPRENØR AS

Energimerking er utført av: MOE Rådgivende Ingeniører AS v/ Johanne Urkedal Koppen

Gnr: 38

Bnr: 36

Seksjonsnr: 3

Festenr:

Bygnnr: 300530829

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	51 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	112 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	112 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	112 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	313 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,14 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	94,1 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,55 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	114 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
<b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,13
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe; Avtrekksvarmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming MANUELL

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem 0,08

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe 0,92

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem 0,04

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe 0,96

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem 0,75

Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg 2,80

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg 9,00

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet. 0,80

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem 0,000

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet. 0,85

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 0,000

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. 0,90

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet. 0,77

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.10.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	MOE Rådgivende Ingeniører AS
Navn person	Johanne Urkedal Koppen

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	44,0
Ventilasjonsvarme	4,4
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	4,5
Pumper	0,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	112,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7830 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	70,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4047 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	70,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7830 kWh/år

### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	7830 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7830 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	44,1 %
--------------------------------------	--------



# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Stasjonsveien 2  
1396 BILLINGSTAD  
Gnr./Bnr.: 38/36  
Seksjonsnr. : 3  
Asker kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 117 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 117 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 22.07.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Fredrik Hansen

Mobil: 41470769

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	22.07.2024
Referansenummer	15060092
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-21-0406
Hjemmelshaver/selger	Øyvind Bastnes Lie
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Hansen
Tilstede på befaringen	Øyvind Bastnes Lie
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	02.08.2024 16:42

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Stasjonsveien 2
Postnummer/sted	1396 BILLINGSTAD
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	38/36
Seksjonsnr.	3
Tomt	Eiet tomt: 8041 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2016		

## Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Stasjonsbogen beliggende på Billingstad i Asker kommune. Felles tomt for sameiet bestående av beplantning og asfalterte interveier.

Boligbygg over 3 etasjer samt 2 underetasjer. Grunnmur av betong, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Flatt tak belagt med takpapp (ikke besiktiget). Utvendig fasade forblendet med tegelstein og murpuss. Leiligheten har slett entredør i brannklasse EI30 og lydklasse 41dB. Balkongdør og vinduer med to-lags og tre-lags glass fra byggeår. Oppvarming via radiatorer tilknyttet varmepumpe og elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang eller heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av Gang, tekniskrom/bod, to bad, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til terrasse.

Leiligheten disponerer en kjellerbod samt en parkeringsplass i felles parkeringsanlegg.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



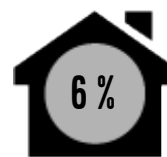
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	--------------------------

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg.	112			112	16
	Gang, tekniskrom, to bad, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				Terrasse
Underetasje		5		5	
		Bod			
SUM	112	5		117	16
<b>Total bruksareal: 117 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en parkeringsplass nr. 7 i felles parkeringsanlegg.

Leiligheten disponerer en kjellerbod merket nr. 248 på 5 m<sup>2</sup>.

Terrasse i 1 etasje oppmålt til 16 m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten inneholder 108 m<sup>2</sup> P-ROM og 4 m<sup>2</sup> S-ROM(tekniskrom/bod).

# Rapport


## Våtrom - Ved bod

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte veggflater. Slett malt himlingsflate. Vegghengt servantskap. Servant med ett-greps armatur. Badekar med to-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør og avløp av typen plast. Mekanisk avtrekk.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
----------------------------------------------------------------------------------	--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.  Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
----------------------------------------------------------------------------------	------	----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


## Våtrom - Ved kjøkken

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte veggflater. Slett malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps armatur og dusjdører. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør av typen rør-i-rør og avløp av typen plast. Mekanisk avtrekk.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
------------------------------------------------------------------------------------	--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.  Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
------------------------------------------------------------------------------------	------	----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## Kjøkken

---

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate av laminat med nedsenket oppvaskum og ett-greps armatur. Nedsenket platetopp med komfyrvakt. Ventilator med belysning og utkast. Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Vannrør av typen rør-i-rør og avløp av typen plast. Automatisk vannstopper montert.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett. Slett malte vegg og himlingsflater. Downlights i gang. Slette innerdører.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

## Etasjeskiller - 1.etasje

---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og gang.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i gang. Avviket er målt til 4 mm.  
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Hovedstoppekran, varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg plassert i bod/teknisk rom. Balansert ventilasjon. Oppvarming via vannbåren varme/varmepumpe.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon

 TGIU Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. 2,32 meter på bad og gang. 2,50 meter i øvrige rom.

## Elektrisk anlegg - Leilighet

Leiligheten har hovedsaklig skjult elektrisk anlegg. Sikringskap plassert i bod.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Direktekoblet

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ja, selger har lagt opp en stikkontakt fra gang til soverom.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

## Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

Leiligheten har slett entredør i brannklasse EI30 og lydklasse 41dB. Balkongdør og vinduer med to-lags og tre-lags glass fra byggeår.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 05.07.17, arbeidene gjelder hele anlegget fra byggeår.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert og datert 07.09.24

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskkader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi kjøperen til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilråskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktsskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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



starsjans. 2



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-21-0406 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3509715/24264326  
Bestilling: C3 2024-06-13 (3) 27

Dato  
13.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
62	100	7.1.1961	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3203 ASKER	38	36	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Dbnr. 62  
den 21/11 1961

Asker kommunes vilkår for rett til å anlegge og ha liggende offentlige ledninger over privat eiendom:

1. Asker kommune får en stedsevarende rett til å anlegge og ha liggende ~~kloakk~~ kloakkledning således dimensjonert som kommunen til enhver tid måtte finne det ønskelig. - Ved kryssing av drenerør legger kommunen disse i særskilte jernrør der skal ha fast forbinnelse i begge ender.
2. Kommunen har fri og uhindret fremkomst til traceen både for personer og materiell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og ombygging av sine ledninger.
3. Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettets utsettes for fare eller skade.
4. Kommunen sørger for tilknytning til hovedkloakkledningen hvor denne krysser private kloakkavløp. Ved kryssing av bekk skal kloakkledningen støpes inn.
5. Kommunen foretar skogrydding med lunning. Grunneieren beholder virket.
6. Erstatning for mulig skade i anledning senere forefallende reparasjoner m.v. av kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.
7. Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom.

20. august  
..... den / 19 60.

Vedtatt:

Torstein Torsteinson (sign)

.....  
eier av gnr. 38 bnr. 36







Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-21-0406 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3509711/24264306  
Bestilling: C3 2024-06-13 (3) 26

Dato  
13.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
19195	100	19.10.1976	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3203 ASKER	38	36	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



ASKER OG BÆRUM  
HERREDSKRIVEREMBEDE  
19195 \* 19 10 76

Asker kommunes vilkår for rett til å anlegge og ha liggende offentlige ledninger over privat eiendom i henhold til tegning/er merket Asker Ingeniørvesen nr.....1085-07.2....

1. Asker kommune får en stedsevarende vederlagsfri rett til å anlegge og ha liggende vann- og kloakkledning således dimensjonert som kommunen til enhver tid måtte finne det ønskelig.
2. Kommunen har fri og uhindret framkomst til traceen både for personer og materiell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og ombygging av ledningene.
3. Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettets utsettes for fare eller skade.
4. Kommunen besørger etter avtale tilknytning til hovedkloakkledningen hvor denne krysser private kloakkavløp.
5. Etter kryssing av dremsledninger sørger kommunen for at disse igjen blir forsvarlig forbunnet.
6. Kommunen foretar skogrydding med lunning. Grunneieren beholder virket.
7. Erstatning for mulig skade påført eiendommen under arbeidet med anlegget samt under senere forefallende reparasjoner m.v. av vann- og kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.
8. Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom.

...den 16/9 1976

Vedtatt:

Edu. Holsbæk  
Gyde Holsbæk

..... 38 ..... 136 .....  
eier av gnr. bnr.





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-21-0406 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3509707/24264286  
Bestilling: C3 2024-06-13 (3) 22

Dato  
13.06.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
26605	100	14.12.1982	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3203 ASKER	38	36	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



DAGBOKFØRT

14.DES82 26605

HERRÆDSSKRIVEREN I  
ASKER OG BÆRUMErklæring.

1. Undertegnede, eier av stasjonsveien 2.  
gnr. 38, bnr. 36, erklærer at jeg ikke har noe å innvende  
mot at min nabo, Gyda Holstad, eier av stasjonsveien 4,  
gnr. 38, bnr. 136, plasserer sin carport ca 3 m. inn på  
min tomt, som vist på bilag 1 i vedk. byggesak.
2. Det forutsettes at hvis reguleringsmessige eller andre grunner  
tilsier at carporten må fjernes, vil dette skje på kort varsel  
og uten utgifter for meg eller tomteeier.

Asker 11.11.82

Tora-Maja Tryti

*Tora-Maja Tryti*

Erklæringens pkt. 2 tiltredes:

Gyda Holstad.

*Gyda Holstad*







Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-21-0406 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3509713/24264316  
Bestilling: C3 2024-06-13 (3) 13

Dato  
13.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
19193	100	19.10.1976	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3203 ASKER	38	36	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



ASKER OG BÅRUM  
MURIDSSKRIVEREMBEETE  
19193 \*19 10,76

Asker kommunes vilkår for rett til å anlegge og ha liggende offentlige ledninger over privat eiendom i henhold til tegning/er merket Asker ingeniørvesen nr...1.035-97.a.....

1. Asker kommune får en stedsevarende vederlagsfri rett til å anlegge og ha liggende vann- og kloakkledning således dimensjonert som kommunen til enhver tid måtte finne det ønskelig.
2. Kommunen har fri og uhindret adkomst til traceen både for personer og matriell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og ombygging av ledningene.
3. Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade.
4. Kommunen besørger etter avtale tilknytning til hovedkloakkledningen hvor denne krysser private kloakkavløp.
5. Etter kryssing av drensledninger sørger kommunen for at disse igjen blir forsvarlig forbunnet.
6. Kommunen foretar skogrydding med lunning. Grunneieren beholder virket.
7. Erstatning for mulig skade påført eiendommen under arbeidet med anlegget samt under senere forefallende reparasjoner m.v. av vann- og kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.
8. Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom.

Billigstid 30 18 19 76  
.....den

Vedtatt:

Olav Tryti

Tora Inge Tryti

.....  
eier av gnr. 38

.....  
bnr. 36





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-21-0406 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3509706/24264281  
Bestilling: C3 2024-06-13 (3) 20

Dato  
13.06.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
555477	200	24.5.2022	RESEKSJONERING

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3203 ASKER	38	36	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Løpenummer for forretning: 613635941  
Vedlegg: Ja

## Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 920125298  
Navn ASKER KOMMUNEAdresse  
Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
	FREDRIKSEN ELLEN GYDA H	H0302	STASJONSVEIEN 4, 1396 BILLINGSTAD
	NORDGARD SOLGUNN HEIM	H0404	Stasjonsveien 6, 1396 BILLINGSTAD
	LEKAJ KATARINA	H0101	STASJONSVEIEN 2, 1396 BILLINGSTAD
	MØRCH ARNFINN	H0201	STASJONSVEIEN 6, 1396 BILLINGSTAD
	HANSEN LINDA MARIE	H0103	STASJONSVEIEN 2, 1396 BILLINGSTAD
	SAMEIET STASJONSHAGEN		Postboks 6666, St Olavs Plass, 0129 OSLO
	LEKAJ FROK	H0101	STASJONSVEIEN 2, 1396 BILLINGSTAD
	NORDGARD OLAV HARALD	H0404	Stasjonsveien 6, 1396 BILLINGSTAD
	FREDRIKSEN OLE MARTIN	H0302	STASJONSVEIEN 4, 1396 BILLINGSTAD
	HAFSTEN BRITT	H0201	STASJONSVEIEN 6, 1396 BILLINGSTAD

### Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 3025  
Gnr 38  
Bnr 36

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24











**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesareal i form av parkeringsplasser overføres til seksjon 2, 19, 32 og 38 som tilleggsareal. *bygning*.

Tilleggsareal i form av p-plass overføres fra seksjon 38 til seksjon 4.

*bygning*

**6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

**7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e)  reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

*17/12-21*

Innsenderens underskrift



**8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

**9. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.


**10. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

<b>11. Underskrifter</b>			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	Asker, 12/12-21	<i>Prole Lekaj</i>	Frok Lekaj
2	Asker, 12/12-21	<i>Katarina Lekaj</i>	Katarina Lekaj
4	Asker 11.12.21	<i>Linda M. Hansen</i>	Linda Marie Hansen
19	17.12.21	<i>Ellen H. Fredriksen</i>	Ellen Gyda Fredriksen
19	Asker 11/12-21	<i>Ole Martin Fredriksen</i>	Ole Martin Fredriksen
32	Asker 11.12.21	<i>Britt Hafsten</i>	Britt Hafsten
32	Asker 11.12.21	<i>Arnfinn Mørch</i>	Arnfinn Mørch

Dato 17/12-21 Innsenderens underskrift *[Signature]*



12. Styrets erklæring/samtykke					
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»					
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)					
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver			
Billingstad 11/12-21	<i>Øyvind Røtvold</i>	Øyvind Røtvold			
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver			
Billingstad 11/12-21	<i>Unni Greve Rose</i>	Unni Greve Rose			
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver			
Billingstad 12/12-21	<i>Laila Hoff</i>	Laila Kristin Hoff			
13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner					
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring					
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
14. Kommunens saksbehandling					
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler					
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen					
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3025	ASKER	38	36		2, 4, 19, 32, 38
Dato	Underskrift	Stempel			
28/4-22	<i>Asgeir Kvaløen</i>				
Dato	Innsenderens underskrift				
11/12-21	<i>[Signature]</i>				

ADVOKATFIRMA  
 Johnsrud & Co AS  
 BNA  
 Marit Johnsrud  
 6450 211





## TILLEGG TIL SØKNAD OM RESEKSJONERING

## PUNKT 3 - HVEM EIER SEKSJONENE SOM SKAL ENDRES

Seksjonsnr.	Fødselsnr.	Navn	Dagens eierandel
38		Solgunn Nordgard	1/2
38		Olav Harald Nordgard	1/2

## PUNKT 11 - UNDERSKRIFTER

## Seksjonsnr. Sted og Dato Hjemmelsh./Styret Blokkbokstaver

38	<sup>Asker 12/12-2021</sup> Solgunn Heim Nordgard	SOLGUNN NORDGARD
38	for Olav Harald Nordgard Solgunn Heim Nordgard	OLAV HARALD NORDGARD

Vedlegg: Vergemål

RETT KOPI:

29/4.22

Aage Kjørve



Dato

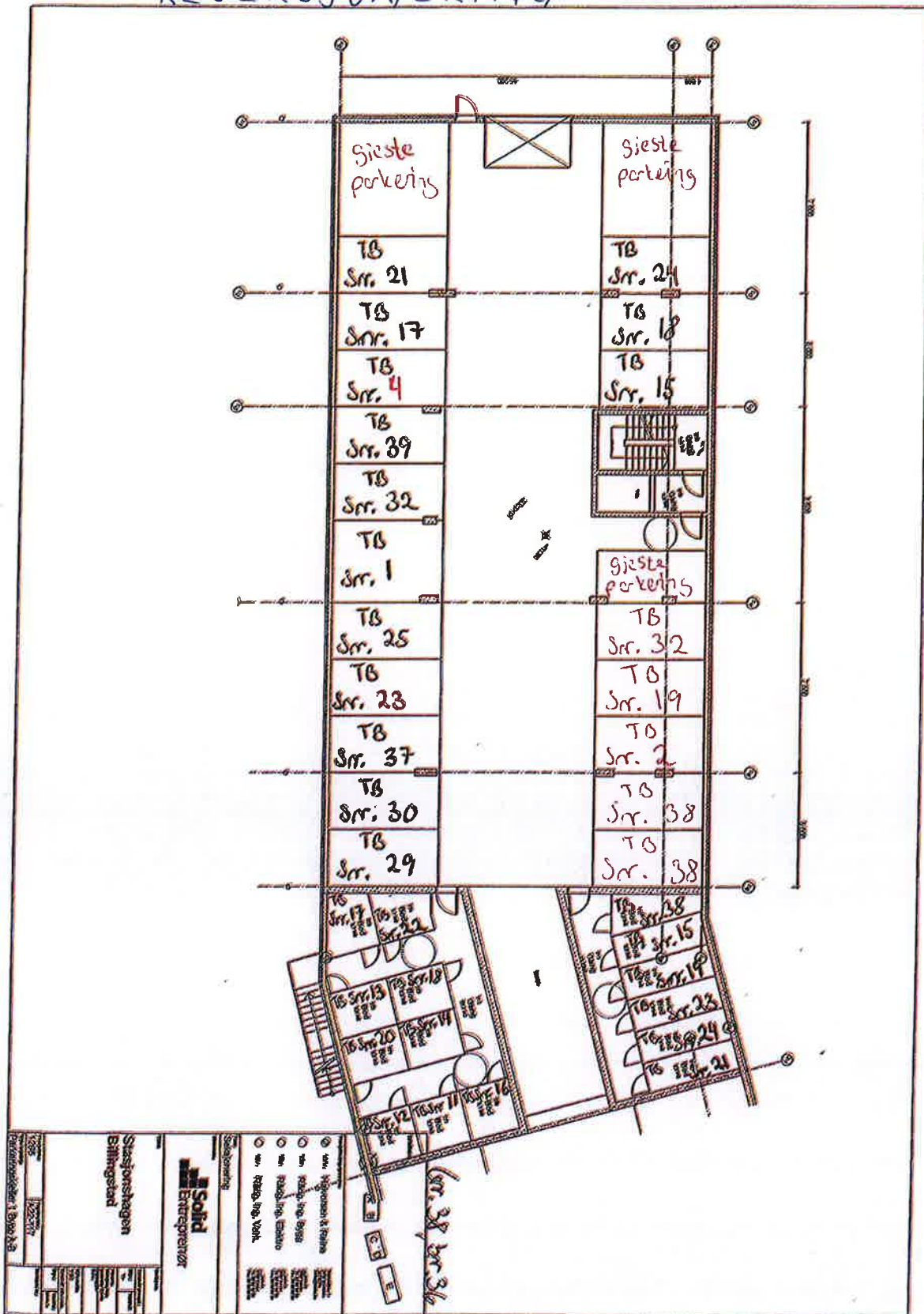
17/12-2021

Innsenders underskrift

ADVOKATFIRMAET  
Johnsrud & Co AS  
MNA  
Marit Johnsrud  
Advokat

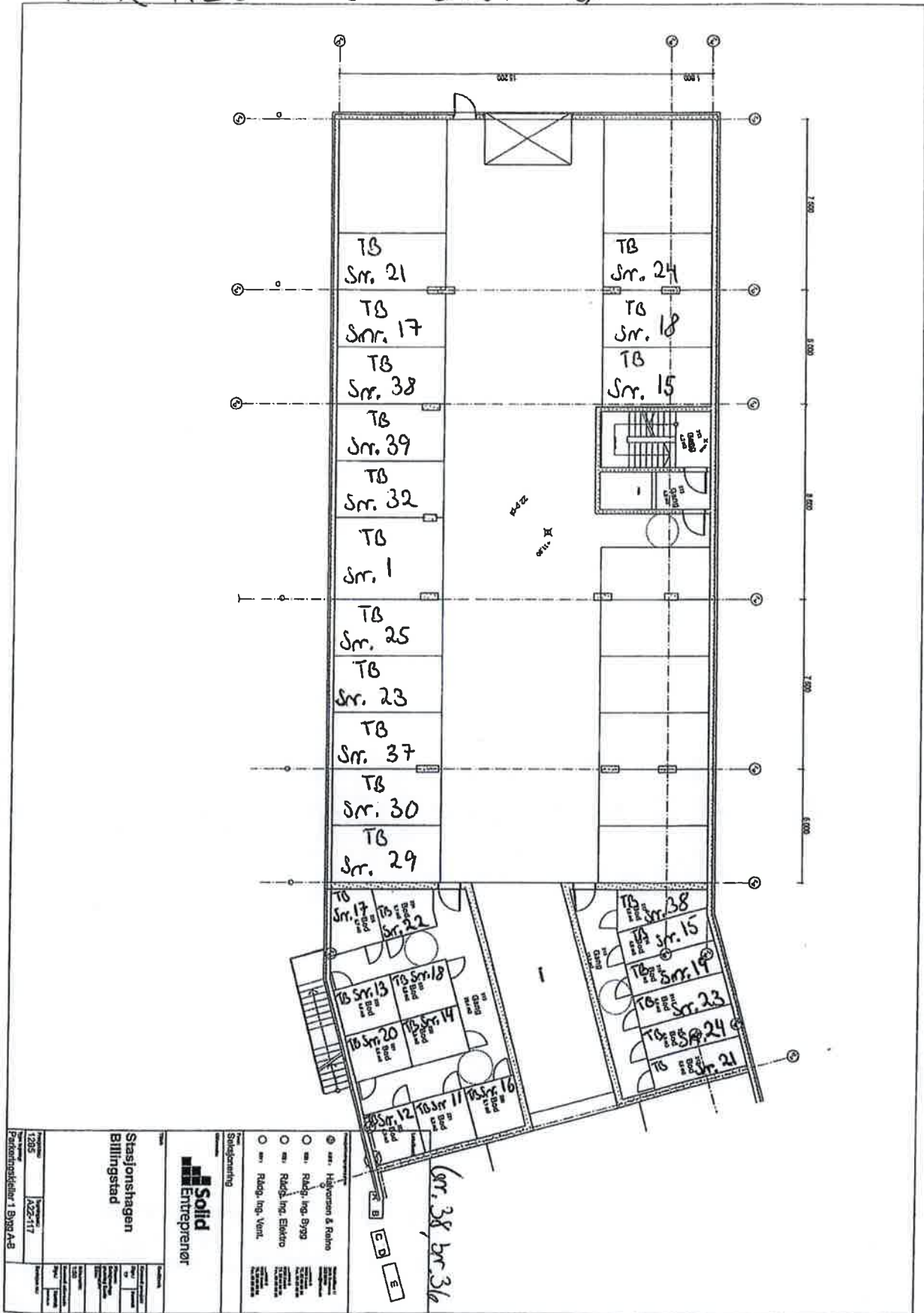


# RESEKSJONERING





FØR RESEKSJONERING



15/16





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-21-0406 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3509709/24264296  
Bestilling: C3 2024-06-13 (3) 18

Dato  
13.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
19198	100	19.10.1976	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3203 ASKER	38	36	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





ASKER OG BÆRUM  
HERREDSKRIVEREMBEDE  
19198 \* 19 10.76

Asker kommunes vilkår for rett til å anlegge og ha liggende offentlige ledninger over privat eiendom i henhold til tegning/er merket Asker ingeniørvesen nr....1085-07.a.....

1. Asker kommune får en stedsevarende vederlagsfri rett til å anlegge og ha liggende vann- og kloakkledning således dimensjonert som kommunen til enhver tid måtte finne det ønskelig.
2. Kommunen har fri og uhindret adkomst til traceen både for personer og matriell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og ombygging av ledningene.
3. Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettets utsettes for fare eller skade.
4. Kommunen besørger etter avtale tilknytning til hovedkloakkledningen hvor denne krysser private kloakkavløp.
5. Etter kryssing av dremsledninger sørger kommunen for at disse igjen blir forsvarlig forbunnet.
6. Kommunen foretar skogrydding med lunning. Grunneieren beholder virket.
7. Erstatning for mulig skade påført eiendommen under arbeidet med anlegget samt under senere forefallende reparasjoner m.v. av vann- og kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.
8. Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom.

Beholdt den 6/10 1976

M. Aspelund

Vedtatt:

.....38.....

eier av gnr.

.....349.....

bnr.



EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-21-0406 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3509712/24264311  
Bestilling: C3 2024-06-13 (3) 17

Dato  
13.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
19194	100	19.10.1976	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3203 ASKER	38	36	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



ASKER OG BÅRUM  
HERREDSKRIVEREMBEDE  
19194.\*19 10 76

Asker kommunes vilkår for rett til å anlegge og ha liggende offentlige ledninger over privat eiendom i henhold til tegning/er merket Asker ingeniørvesen nr.....1085-07.A.....

1. Asker kommune får en stedsevarende vederlagsfri rett til å anlegge og ha liggende vann- og kloakkledning således dimensjonert som kommunen til enhver tid måtte finne det ønskelig.
2. Kommunen har fri og uhindret adkomst til traceen både for personer og materiell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold, reprasjoner og ombygging av ledningene.
3. Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettets utsettes for fare eller skade.
4. Kommunen besørger etter avtale tilknytning til hovedkloakkledningen hvor denne krysser private kloakkavløp.
5. Etter kryssing av dremsledninger sørger kommunen for at disse igjen blir forsvarlig forbunnet.
6. Kommunen foretar skogrydding med lunning. Grunneieren beholder virket.
7. Erstatning for mulig skade påført eiendommen under arbeidet med anlegget samt under senere forefallende reparasjoner m.v. av vann- og kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.
8. Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom.

Billingstøl .....den 17 19 76

Vedtatt:

Birger Finning

38 ..... 39 .....  
eier av gnr. bnr.





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-21-0406 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3509704/24264271  
Bestilling: C3 2024-06-13 (3) 16

Dato  
13.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
898378	200	21.8.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3203 ASKER	38	36	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





By 2015

 Løpenummer for forretning: 602189278  
 Vedlegg: Ja

## Melding til tinglysing

 Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med bruksitafelle: Seksjonering

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 944382038    Navn ASKER KOMMUNE    Adresse Postboks 353, 1372 ASKER

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 944382038    Navn ASKER KOMMUNE    Bruksenhet    Adresse Postboks 353, 1372 ASKER

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0220	38	36

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	38	36	0	1	79 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	2	110 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	3	112 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	4	83 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	5	79 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	6	110 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	7	112 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	8	83 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	9	144 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	10	152 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	11	128 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	12	74 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	13	112 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	14	86 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	15	128 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	16	74 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	17	112 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	18	86 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	19	128 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei


 Doknr: 898378 Tinglyst: 21.08.2017  
 STATENS KARTVERK



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	38	36	0	20	74 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	21	112 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	22	86 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	23	123 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	24	152 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	25	108 / 4123	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	38	36	0	26	75 / 4123	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	38	36	0	27	75 / 4123	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	38	36	0	28	108 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	29	75 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	30	75 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	31	75 / 4123	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	38	36	0	32	93 / 4123	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	38	36	0	33	108 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	34	75 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	35	75 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	36	75 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	37	93 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	38	139 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	39	122 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	40	100 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	38	36	0	41	113 / 4123	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



**Begjæring om**       **oppdeling i eierseksjoner**       **reseksjonering**

Navn på rekurrent <b>ASIKER KOMMUNE</b>		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse Postboks <b>353</b>			
Postnr. <b>1372</b>	Poststed <b>ASIKER</b>		
(Under-foretaksnummer, fødselsnr)	Ref. nr.		
<b>944 382 038</b>			

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0220	Asker	38	36		

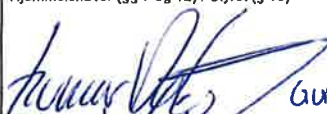

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
914499178	<b>Trestang AS</b>	1/1

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)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	79	B	13	B	112	B	25	B	108	BG	37	B	93	B	49			
2	B	110	B	14	B	86	B	26	B	75	BG	38	B	139	B	50			
3	B	112	B	15	B	128	B	27	B	75	BG	39	B	122	B	51			
4	B	83	B	16	B	74	B	28	B	108	B	40	B	100	B	52			
5	B	79	B	17	B	112	B	29	B	75	B	41	B	113	B	53			
6	B	110	B	18	B	86	B	30	B	75	B	42				54			
7	B	112	B	19	B	128	B	31	B	75	BG	43				55			
8	B	83	B	20	B	74	B	32	B	93	BG	44				56			
9	B	144	B	21	B	112	B	33	B	108	B	45				57			
10	B	152	B	22	B	86	B	34	B	75	B	46				58			
11	B	128	B	23	B	123	B	35	B	75	B	47				59			
12	B	74	B	24	B	152	B	36	B	75	B	48				60			
Sum tellere:								<b>4123</b>	= nevner:		<b>4123</b>								

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuell på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato <b>14/5-17</b>	Utstederens underskrift 
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------




5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller
	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålsjænlignende avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	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)	<input checked="" type="checkbox"/>	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)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendommen
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
	<input type="checkbox"/>	boligseksjonen er en frilidsbolig eller
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende slienummerert. 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 pantehaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
SANDNES 14/5-17	 Gunnar Ovsjå Lamo  Jan Klingsheim	GUNNAR OVSJÅ LAMO JAN KLINGSHEIM





<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input type="checkbox"/> Tillatelsen er innlåst nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gilt for:</b>

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
38	36			ASKER
Dato		Stempel og underskrift		
10/8-17		<b>ASKER KOMMUNE</b> PLAN- OG BYGNINGS-AVDELINGEN 		

<b>Noter:</b>
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Erhelsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Fellet 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 samelebrøk 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 eller eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett innlåst i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtets 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	Utstederens underskrift
14/5-17	



Asker  
kommune**Trestang AS**  
**Folkvordveien 11****4318 SANDNES****Deres ref.:****Vår ref.:**  
**AKROVOLL**  
**S17/13365****Arkivnr:**  
**GBNR 38/36**  
**L72778/17****Dato:**  
**10.08.2017**Ved henvendelse vennligst oppgi referanse **S17/13365**.**38/36 - Vedtak om seksjonering**

Vi viser til krav om seksjonering av gnr. 38 bnr. 36 datert 14.05.2017.

**Rådmannen godkjenner krav om seksjonering, jf. eierseksjonsloven §§ 6-9.****Vedtaket er fattet etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og innebærer ikke at forhold som kan være i strid med bestemmelser i plan- og bygningsloven blir lovlig.****Dersom ubebygde deler av eiendommen skal inngå i en seksjon, må det holdes oppmålingsforretning over utearealet, jf. eierseksjonsloven § 9 andre ledd. Krav om oppmålingsforretning kan ikke omgås ved å tinglyse bruksrett til ubebygde deler på annen måte. Det gjelder både varig bruksrett stiftet ved seksjonering og midlertidig bruksrett stiftet ved vedtektsbestemmelse.****Rådmannens vurdering**

Vilkårene for seksjonering i eierseksjonsloven er oppfylt.

**Videre saksgang**

Vedtaket om seksjonering blir registrert i eiendomsregisteret og deretter sendt til tinglysing.

Vi oversender tinglyste dokumenter så snart vi får dem i retur fra tinglysingsmyndigheten.

**Klage**Du kan klage på vedtaket, jf. eierseksjonsloven § 10. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **17/13365**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli sendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.



**Opplysninger**

Dersom du har spørsmål, kan du kontakte meg på direkte telefon 66768005 eller e-postadresse [aage.krovoll@asker.kommune.no](mailto:aage.krovoll@asker.kommune.no)

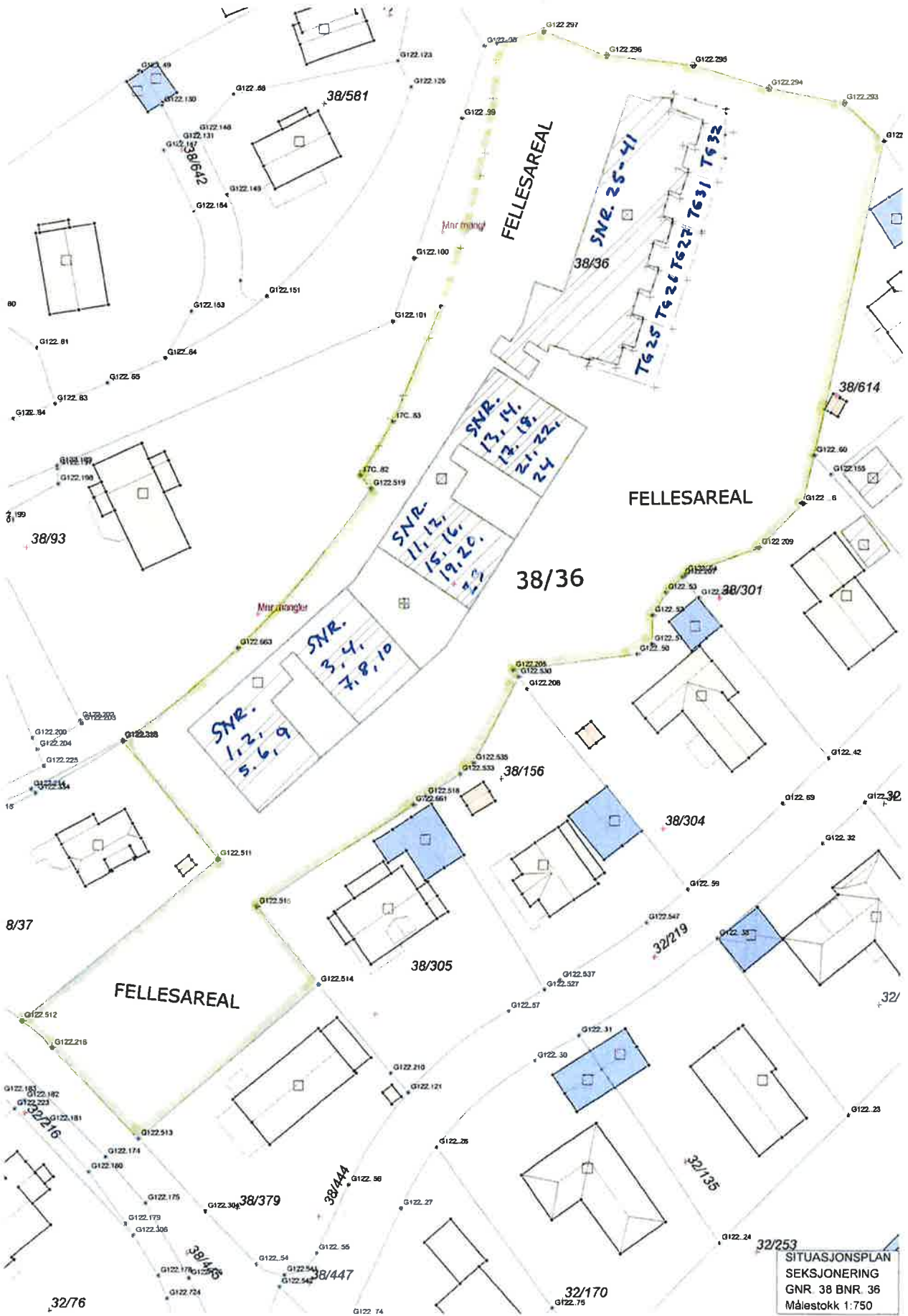
Med vennlig hilsen

Ronald Hansen  
Fagansvarlig for oppmåling

**Aage Krovoll**  
**Ingeniør**

*Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.*

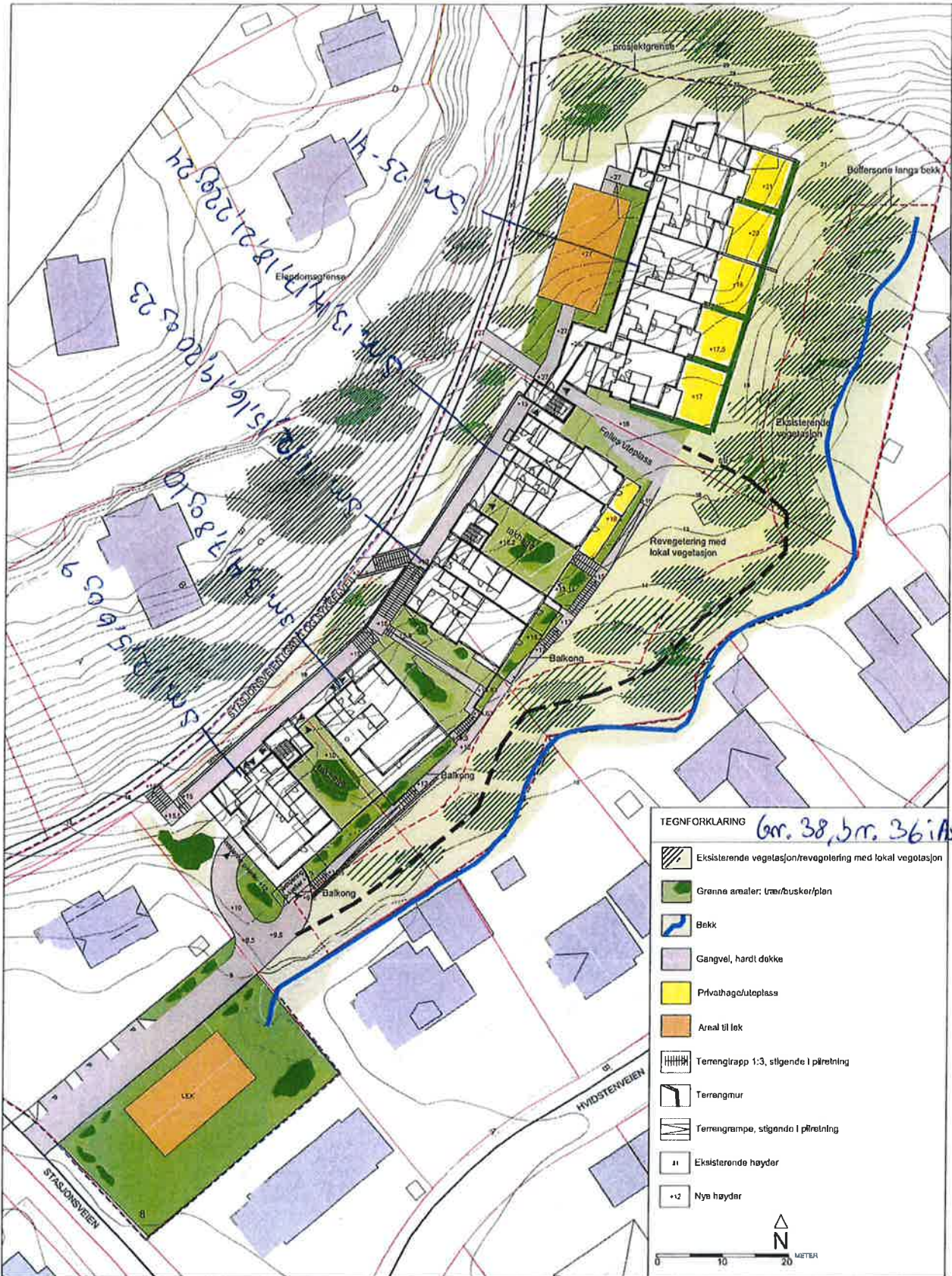








1/16



Prosjekt: Stasjonshagen

LANDSKAPSPLAN

Utarbeidet av:  
**DRONNINGALANDSKAP**  
 I samarbeid med Halvorsen & Reine AS

Dato: 30.03.2015  
 Fase: Skisseprosjekt  
 Målestokk: 1:500 (A3)



2/16



Snr. 38, br. 36

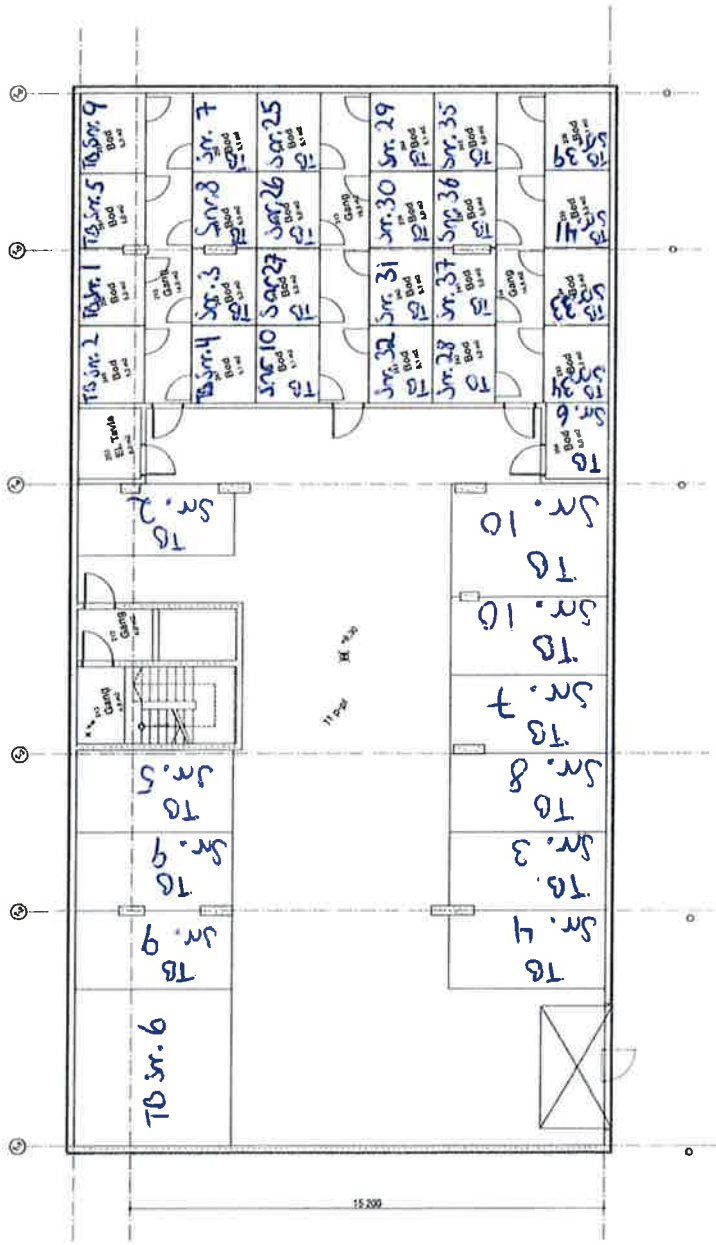
- Legende
- Høyresen & Reine
  - Rødg. ing. Bygg
  - Rødg. ing. Elektro
  - Rødg. ing. Vent.
- Stasjonsnr. 1285  
 Prosjektnr. A22-101  
 Plan: 1. Etasje Bygg A-B



Stasjonsnr. 1285		Prosjektnr. A22-101	
Plan: 1. Etasje Bygg A-B			
Stasjonsnr. 1285 Prosjektnr. A22-101 Plan: 1. Etasje Bygg A-B			



4/16



Corr. 38, str. 36

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D	<input type="checkbox"/> E
© 2017 Hørsens & Røine Rådg. Ing. Bygg Rådg. Ing. Elektro Rådg. Ing. Vent.				
Saksnummer: 17955 Saksnavn: A22-116				
Stasjonslagen Stasjonsveien 1 0402 Stasjon Oslo				
Stasjonsveien 1 0402 Stasjon Oslo				
Prosjekt: 17955 Saksnavn: A22-116 Saksnummer: 17955 Saksnavn: A22-116				
Prosjekt: 17955 Saksnavn: A22-116 Saksnummer: 17955 Saksnavn: A22-116				

Solid Entreprenør

Stasjonsveien 1  
 0402 Stasjon

Prosjekt: 17955  
 Saksnavn: A22-116  
 Saksnummer: 17955  
 Saksnavn: A22-116



15/16







16/16





Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36210406
Adresse	Stasjonsveien 2		
Postnr.	1396	Sted	Billingstad
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 6 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Skadeforsikring	Polise/avtalenr	1470323
Selger 1 Fornavn	Øyvind Bastnes	Etternavn	Lie

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**

Nei  Ja Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Vestby Rørleggerservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montering av kaldtvannskran til vaskemaskin på vaskerom, utført november 2019.

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar Faktura foreligger datert 19.11.2019, oversikt over utført arbeid og deler medgått.

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei  Ja Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja Kommentar Vanninnsig fra veranda fra nabo i etasje over. Utbedret av entreprenør Solid Eiendom AS som reklamasjonssak, desember 2019.

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Solid Eiendom AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tettet lekkasje på veranda hos nabo, ny gips og isolasjon på innervegg i stue, desember 2019.

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Egeninnsats - montering av ekstra stikkontakt.

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar Foreligger som del av FDV-dokumentasjon fra entreprenør - Solid Eiendom AS.

**14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

Opplegg for el-billader er montert på garasjeplass. Kjøper kan montere lader i henhold til sameiets valg av leverandør/ladertype.

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

Reklamasjon på feil ved Nibe ventilasjon/varmepumpe. Utbedret av entreprenør Solid eiendom (v/ leverandør av pumpe ABK Qviller AS og ansvarlig rørlegger Østfold Rør AS) som reklamasjonssak.

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

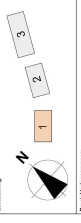






Prosjekt: 1235  
 Add: 15  
 1. Plan 2. Etasje

Utsnitt	Skala	Utsnitt	Skala	Utsnitt	Skala



Prosjektgruppe:  
 HMK Høivorsen & Reine  
 Råd. ing. Bygg  
 Råd. ing. Elektro  
 Råd. ing. Ventil.

Prosjekt:  
 Rammeseksjon

Utsnitt	Skala	Utsnitt	Skala

Prosjekt:  
 1235  
 1. Plan 2. Etasje



Sandvika Eiendomsmegling AS  
EIE Sandvika v/Marketa Nigg  
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA  
E-post: WM264\_3001308@usermail.webmegler.no

7875658

2682/3 11.06.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.06.2024.

**Boligselskap:** 2682, Sameiet Stasjonshagen  
**Organisasjonsnr:** 819.231.702  
**Eier:** Øyvind Bastnes Lie  
**Leieobjekt:** 3  
**Seksjonsnummer:** 3  
**Adresse:** Stasjonsveien 2, 1396 BILLINGSTAD  
**Hjemmeside:** Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 1470323..
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.783,- pr. md.

Herav:

Garasje	207,-
Brannvarsling	140,-
Nibe årlig service	155,-
Felleskostnader	2.768,-
TV/bredbånd	513,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	450,-	0,-	23.197,-	0,-

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin Horgheim tlf.22 98 89 26 ev. pr. e-post: [robin.horgheim@obos.no](mailto:robin.horgheim@obos.no).

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

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

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

# Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Stasjonshagen

---

Møtedato: 28.05.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Sanitetshuset Nesbru

Til stede: 14 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 16 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Horgheim.

Møtet ble åpnet av Øyvind Røtvold.

---

### 1. Konstituering

**A) Valg av møteleder**

Som møteleder ble Robin Horgheim foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

**B) Godkjenning av de stemmeberettigede**

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

**Vedtak: Godkjent.**

**C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**

Som fører av protokoll ble Robin Horgheim foreslått.

Som protokollvitne ble Ellen Marie Blom-Bakke foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

**D) Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

**A** Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent.**

**B** Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås ført mot egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 3. Fastsettelse av honorarer

Honorar til det sittende styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 60 000 iht budsjett 2024.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

---

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### A. Forslag fra Styret

Styret har besluttet anskaffelse av LED lamper som belysning i garasjeanlegg og boder i U1. Dette grunnet at bytte av defekte lysstoffrør med nye ikke lenger er mulig grunnet EU regel som forbyr produksjon av lysstoffrør. Kostnad for bytte beløper seg til kr. 71.000.

Styrets foreslår at kostnaden dekkes opp ved at husleie økes iht sameierbrøken og fordeles over 2 månedlige innbetalinger.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

A Som styremedlem for 2 år, ble Unni Greve Rose foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Liv-Tone Tryggestad (tidligere vara) foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

B Som varamedlem for 1 år, ble Bjørn Terje Svennes foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Victor Hoff foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

---

Møtet ble hevet kl.18:38:

Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen

Navn: Robin Horgheim /s/

Protokollvitne

Navn: Ellen Marie Blom-Bakke /s/

**Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

Styreleder: Øyvind Røtvold

Valgt for 2023-2025

Styremedlem: Geir Wold-Hansen

Valgt for 2023-2025

Styremedlem: Liv-Tone Tryggestad

Valgt for 2024-2026

Styremedlem: Unni Greve Rose

Valgt for 2024-2026

Varamedlem: Bjørn Terje Svennes

Valgt for 2024-2025

Varamedlem: Victor Hoff

Valgt for 2024-2025

# Årsmøte 2024

2682 Sameiet Stasjonsshagen





## Til seksjonseierne i Sameiet Stasjonshagen

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 28 mai 2024 kl. 18:00**

**Sted: Sanitetshuset på Nesbru**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Stasjonshagen det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Stasjonshagen  
avholdes tirsdag 28 mai 2024 kl.18:00.  
Sted: Sanitetshuset på Nesbru**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 60 000 iht budsjett 2024.

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak: Forslag fra styret.  
Midlertidig husleieøkning for dekning av anskaffet LED lamper i garasjer/boder.

Ingen andre forslag er mottatt innen frist for innsending.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Billingsstad, 21.04.2024  
Styret i Sameiet Stasjonshagen

*Øyvind Røtvold Laila Kristin Hoff Geir Wold-Hansen Unni Greve Rose*

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Øyvind Røtvold	Stasjonsveien 4
Styremedlem	Laila Kristin Hoff	Stasjonsveien 4
Styremedlem	Unni Greve Rose	Stasjonsveien 4
Styremedlem	Geir Wold-Hansen	Stasjonsveien 6
Varamedlem	Bjørn Terje Svennes	Stasjonsveien 4
Varamedlem	Liv-Tone Tryggestad	Stasjonsveien 6

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Generelle opplysninger om Sameiet Stasjonshagen

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Stasjonshagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 819231702, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

38        36

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

Sameiet Stasjonshagen har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

# Styrerapport 2023/2024 for Sameiet Stasjonshagen

## **Virksomhetens art**

Boligsameiet består av totalt 41 boligseksjoner

## **Styrets sammensetning**

Styret har hatt følgende sammensetning:

Styreleder: Øyvind Røtvold

Styremedlem: Geir Wold-Hansen

Laila Hoff

Unni Greve Rose

Varamedlem: Liv-Tone Tryggestad

Bjørn Terje Svennes

## **Forretningsførsel og forsikring**

Forretningsfører har vært OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiet er forsikret i IF, polise SP 1470323

Overdragelser

Det er omsatt 2 seksjoner fra og med årsmøtet 2023 til årsmøtet 2024.

## **Styrets arbeid**

I løpet av perioden fra ordinært årsmøte 2023 og frem til årsmøtet 2024 er det avholdt 9 styremøter.

*Regnskapstjenester og forretningsførsel.*

Sameiet kjøper regnskap- og øvrige tjenester fra OBOS Eiendomsforvaltning.

Tjenesten fortsetter å fungere tilfredsstillende. Flere digitale moduler som tilgjengeliggjøres via «styrerrommet», benyttes av Styret. Dette verktøyet forenkler og effektiviserer styrets arbeid. Likeså er kommunikasjonen med beboere smidig via tjenesten Vibbo. – Styret oppfordrer beboerne til å benytte denne kommunikasjonskanalen på en aktiv måte (etabler Grupper og benytt Oppslagstavlen). Samtidig å holde seg orientert om informasjon som Styret legger ut.

Rådgivningstjenesten utføres fra OBOS Sandvika ved rådgiver Robin Horgheim som støtter Styret ved behov på en god måte.

#### *Styrets arbeid mot utbygger og hovedentreprenør*

Reklamasjonsperioden på 5 år har nå utløpt. Dette gjelder både beboernes leiligheter og fellesarealer. Styret er fortsatt i dialog med utbygger og hovedentreprenør om gjenstående avvik som er rapport inn før reklamasjonsperioden hadde utløpt. – Særlig gjelder dette vannlekkasjer i heisgrube, underetasje/trappehus, lekkasje fra inngangsparti / svalgang i 3. etasje og ned i 2. etasje innvendig gang. Alle forhold relatert til E-blokka.

Styret erfarer sendrektighet fra utbygger/hovedentreprenør i deres arbeid med korrigerende avvikene. Dette til tross for stadig påminnelse fra Styrets side. Saken følges kontinuerlig opp inntil ferdigstilling er gjennomført.

#### *Vedlikehold*

Styret anser ikke at det vil være nødvendig på nåværende tidspunkt å iverksette spesielle vedlikeholdsarbeider på bygningsmassen.

#### *Nibe anlegg*

Nibe-anlegget utgjør i alle leiligheter kjernen mhp oppvarming, ventilasjon og varmt vann. Service på alle anlegg ble gjennomført i desember 2023.

5 beboere har i løpet av siste året erfart feil ved ventilasjonsviftene i Nibe-anlegget (støy, vibrasjoner). Disse har blitt byttet ut med nye. Kostnader ved reparasjonen har hver enkelt beboer selv måttet dekke siden reklamasjonsperioden har utløpt og Nibe-anlegget er relatert til hver enkelt leilighet og ikke fellesareal. – Kostnaden for reparasjonen/byttet anser beboerne som urimelig høy. Styret har derfor engasjert seg i saken og bedt om at importør samt Østfold Rør vurderer alternative «reparasjonsveier» som gir beboerne lavere kostnad ved fremtidige reparasjoner. Saken er fortsatt under behandling.

#### *Utomhus-arealene*

2 dugnader er avholdt i 2023. Det henstilles om at flest mulig av sameiets beboere deltar i dugnadene. Innsatsen som ytes er både en sosial og trivselsfremmende aktivitet samt gjør at sameiet fremstår som et hyggelig bofellesskap.

Hagegruppen har også i år gjort en flott, frivillig innsats med å holde utearealene i stand slik at de fremstår velholdte for beboere og besøkende. Sameiet er blitt spart for betydelige kostnader med dette arbeidet og har unngått kjøp av dyre gartnertjenester. Styret uttrykker en stor takk til Hagegruppen for dens innsats.

Asker Kommune har innført krav om retur av metall og glass.

Sameiets søppelkontainere er endret slik at en av de to papp/papir kontainerne nå er allokert til metall/glass samtidig som hentefrekvens på papp/papir er økt. Endringen synes å fungere tilfredsstillende.

#### *Feil på utelys*

Lyspulleter ved innkjøring til garasjene og utelyset ved parkeringsområdet har hatt jordfeil og vært ute av drift hele vinteren. Dette har vært svært uheldig. Korrigerende arbeid har vært umulig å utføre grunnet tele i bakken og mye snø. – Saken er nå under utbedring og styret følger opp mot Installatøren Fredrikstad

#### *Serviceavtaler / -tjenester*

Sameiet har serviceavtaler med flere leverandører; heiser, garasjeporter, vask av fellesareal, vaktmester, brannvesen, alarmsentral, elektro, brøyting, rørlegger og Nibe-anlegg.

Flere av serviceavtalene er blitt reforhandlet i løpet av året og leverandører er blitt erstattet med nye:

- Telenor – Nye T-We2 tjenester og fiber ruter er levert til alle boenheter. Samtidig har styret forhandlet ned pris på tjenesten med ca. 20%
- Heisavtale med Schindler er sagt opp grunnet lite tilfredsstillende utførelse og overprising av tjenesten. Ny avtale er inngått med Lian Heis AS.
- Serviceavtalen for garasjeporter er sagt opp grunnet overprising av reparasjonsarbeid. Ny avtale med Came Norge er inngått.
- Vaktmestertjenesten er til vurdering. Alternative tilbyder(e) vil bli kontaktet.
- Strømvavtalen med Fjordkraft er endret fra «Forutsigbar-» til «Spot» avtale. Forutsigbarhetsavtalen var svært gunstig for sameiet under perioden med «skyhøye» strømpriser. Men, når prisene nå har «normalisert» seg, er spot avtale mer fordelaktig. Styret vil fortsatt overvåke strømvavtalen med Fjordkraft. Eventuelt bytte til annen leverandør. – Samtidig vil Styret se på muligheter for å redusere strømforbruket bl.a. ved eventuelt bytte av til LED belysning i garasjeanlegg/boder.

#### *Hjertestarter og førstehjelpskurs*

Sameiet har i perioden anskaffet hjertestarter som er plassert ved rampe mellom øvre og nedre del av U1 garasje. Førstehjelp- og hjertestarterkurs er avholdt for 13 av sameiets beboere. Styret anbefaler de beboere som ikke deltok på kurset å gjøre seg kjent med basis funksjonene til hjertestarteren ved å besøke YouTube siden: <https://youtu.be/Pt1u6-wPmA>

#### **Regnskap for 2023 og økonomisk status**

I løpet av året 2023 har generell prisøkningen vært betydelig og da særlig i byggebransjen. Konsumprisindeksen + særlig høy strømpris har medført at husleie-økningen på 6% som ble besluttet høsten 2022, så vidt har dekket økt kostnadsnivå. Serviceavtaler og andre kostnader har hatt en samlet økning som har vært noe høyere enn budsjettert. Regnskapet viser et marginalt underskudd med kr. 12.781

Styret tok høsten 2023 høyde for at den høye prisutviklingen vil vedvare inn i 2024 og besluttet da en husleieøkning på 10%. Det forventes at økte kostnader i 2024 vil ligge innenfor denne budsjetterte økningen.

Plasseringskontoens saldo i Obos banken står uendret, stor kr. 517.516.

Årets resultatregnskap viser et underskudd stort kr. 12.781  
Styret anbefaler at underskuddet føres mot egenkapitalen.  
Sameiets samlede egenkapital per 31. 12. 2023 var ved slik disponering 852.479

Styret anbefaler fortsatt drift av sameiet.

Billingstad, 22. april 2024

Øyvind Røtvold (sign.) Styreleder	Geir Wold-Hansen (sign.) Styremedlem	Laila Hoff (sign.) Styremedlem
Unni Greve Rose (sign.) Styremedlem	Bjørn-Terje Svennes (sign.) Varamedlem	Liv-Tone Tryggestad (sign.) Varamedlem

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 597 485 iht budsjett for 2024.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 626 825.

Det er ca. kr 124 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold. I tillegg er energikostnader for 2023 ca. kr 64 000 høyere enn budsjettert.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 12 781 og foreslås ført mot egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 852 479.

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

En arbeidskapital på Kr 852 479 tilsvarer en dekning på i overkant av 5 husleieinnkrevninger i sameiet, og er innenfor kravet til god likviditet med tanke på alminnelige drift og vedlikeholdsarbeider.

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET STASJONSHAGEN

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET STASJONSHAGEN.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,





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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SAMEIET STASJONSHAGEN**  
**ORG.NR. 819 231 702, KUNDENR. 2682**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 597 485	1 506 972	1 597 000	1 758 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 597 485</b>	<b>1 506 972</b>	<b>1 597 000</b>	<b>1 758 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 975	-23 845	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-80 620	-77 508	-81 000	-85 000
Konsulenthonorar	6	-13 841	-6 525	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-430 821	-317 137	-385 000	-370 000
Forsikringer		-140 480	-124 358	-130 000	-150 000
Kommunale avgifter	8	-146 351	-145 827	-150 000	-152 000
Energi/fyring		-183 955	-58 304	-120 000	-165 000
TV-anlegg/bredbånd		-206 667	-191 075	-220 000	-221 000
Andre driftskostnader	9	-347 655	-279 123	-321 000	-345 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 626 825</b>	<b>-1 292 161</b>	<b>-1 502 460</b>	<b>-1 581 960</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-29 340</b>	<b>214 811</b>	<b>94 540</b>	<b>176 040</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	16 559	4 672	500	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>16 559</b>	<b>4 672</b>	<b>500</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-12 781</b>	<b>219 483</b>	<b>95 040</b>	<b>176 040</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	219 483		
Fra opptjent egenkapital		-12 781	0		

**SAMEIET STASJONSHAGEN**  
**ORG.NR. 819 231 702, KUNDENR. 2682**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		61	87
Forskuddsbetalte kostnader		15 626	68 231
Andre kortsiktige fordringer		0	1 156
Driftskonto OBOS-banken		507 525	434 823
Sparekonto OBOS-banken		517 516	503 893
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 040 729</b>	<b>1 008 190</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 040 729</b>	<b>1 008 190</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		852 479	865 260
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>852 479</b>	<b>865 260</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 664	23 904
Leverandørgjeld		177 585	119 026
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>188 249</b>	<b>142 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 040 729</b>	<b>1 008 190</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 21.04.2024

Styret i Sameiet Stasjonshagen

Øyvind Røtvold /s/

Laila Kristin Hoff /s/

Unni Greve Rose /s/

Geir Wold-Hansen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 111 464
TV/bredbånd	229 272
Garasjeleie	123 924
Nibe årlig service	69 372
Brannsikring/leilighet	62 484
Parkeringsleie MC	969
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 597 485</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM</b>	<b>-8 460</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 200, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 975.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 063
Andre konsulenthonorarer	-9 778
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 841</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 594
Drift/vedlikehold VVS	-111 599
Drift/vedlikehold elektro	-22 898
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 904
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 552
Drift/vedlikehold brannsikring	-89 284
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 544
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 079
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-33 694
Kostnader dugnader	-673
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-430 821</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 451
Renovasjonsavgift	-144 900
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-146 351</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 900
Vaktmestertjenester	-189 980
Renhold ved firmaer	-89 211
Snørydding	-16 204
Andre fremmede tjenester	-8 464
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-805
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 200
Andre kontorkostnader	-4 349
Gaver	-7 492
Bank- og kortgebyr	-2 902
Velferdskostnader	-21 148

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-347 655</b>
<b>NOTE: 10</b>	
<b>FINANSINNTEKTER</b>	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 641
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 623
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	295
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 559</b>

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 60 000 iht budsjett 2024.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

#### A. Forslag fra Styret

Styret har besluttet anskaffelse av LED lamper som belysning i garasjeanlegg og boder i U1. Dette grunnet at bytte av defekte lysstoffrør med nye ikke lenger er mulig grunnet EU regel som forbyr produksjon av lysstoffrør. Kostnad for bytte beløper seg til kr. 71.000.

Styrets foreslår at kostnaden dekkes opp ved at husleie økes iht sameierbrøken og fordeles over 2 månedlige innbetalinger.

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

#### A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Unni Greve Rose  
Liv-Tone Tryggestad

#### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Øyvind Røtvold            2023-2025

Geir Wold-Hansen        2023-2025

#### B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Bjørn Terje Svennes        Stasjonsveien 4 C

2. Victor Hoff                    Stasjonsveien 4 D

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1470323.. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.





2682 Sameiet Stasjonshagen

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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



# Ekstraordinært årsmøte 2021

Sameiet Stasjonshagen  
2021

## Ekstraordinært årsmøte 2021

Velkommen til årsmøte i Sameiet Stasjonshagen (mangler dato)

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Reseksjonering av parkeringsplasser
3. Utskifting av utelys

### Hvem kan delta på møtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Stasjonshagen**

Øyvind Røtvold

Laila Kristin Hoff

Nina Rochstad

Unni Greve Rose

Sak 1

## **Konstituering**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

## **Forslag til vedtak**

Godkjent

## **Reseksjonering av parkeringsplasser**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Utbygger har solgt parkeringsplassene 17, 18, 19, 20 og 21 til beboere i sameiet. Reseksjonering av disse plassene overføres til seksjonene 32, 19, 2 og 38 som tilleggsareal. Se nærmere betenkning om saken som vedlagt denne innkalling

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at reseksjonering av parkeringsplassene vedtas slik at de overføres til seksjonene 2, 19, 32 og 38 som tilleggsareal.

### **Forslag til vedtak**

Eiendommen kan reseksjoneres slik at fellesareal i form av parkeringsplassene 17, 18, 19, 20 og 21 kan overføres til seksjonene 2, 19, 32 og 38 som tilleggsareal.

### **Vedlegg**

1. Reseksjonering\_Infoskriv\_betenkning til årsmøtet.pdf

## Betenkning knyttet til reseksjonering av parkeringsplasser.

### Situasjonsbeskrivelse

Parkeringsplassene fra trappehuset AB (eksklusive MC plassene) til inngang bod-området er solgt av utbygger til beboere i sameiet. Dette er parkeringsplasser som derfor skal reseksjoneres over til de beboere som har kjøpt og fått overskjøtet eierskap til parkeringsplassene. Se tegning vedlagt som siste side av dette dokument.

Hjemmelshaver til disse plassene er Sameiet Stasjonshagen. Overføring av hjemmelen til kjøpere av parkeringsplassene vil gjennomføres uten kostnad eller inntekt for sameiet siden salget er oppgjort mellom utbygger og beboere.

Fraskrivelse av hjemmelen til disse plassene vil kreve et årsmøtevedtak som krever 2/3 flertall.

### Vurdering

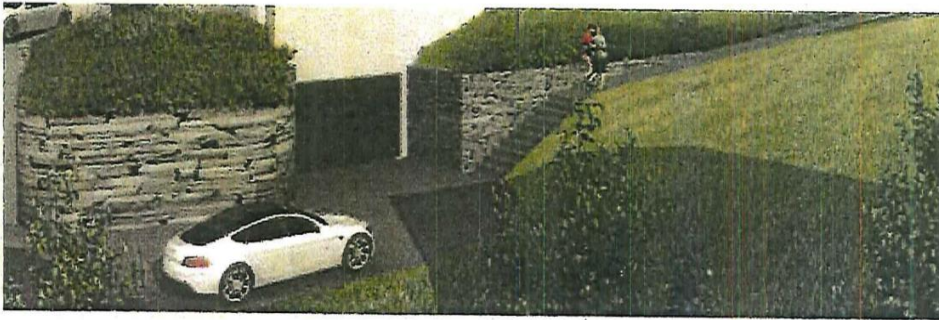
Styret har nøye vurdert om det foreligger grunnlag for å spørsmålstille gjennomføringen av utbyggers salgsprosess av disse parkeringsplassene som vitterlige sameiet er hjemmelshaver av. Som del av dette arbeidet har kontraktuell dokumentasjon vært gjennomgått samt betenkning innhentet hos Obos sin advokat.

### Konklusjon

1. Salgsprospektet, som inngår som del av kjøpskontrakten til boligen og som har samme ordlyd for begge byggetrinnene, gir utbygger rett til utsalg av usolgte parkeringsplasser. Se kopi av relevant seksjon i salgsprospektet, siste setning:

## ANNEN PROSJEKTINFORMASJON

Utkast til vedtekter for sameiet ligger vedlagt i prospektet, og vedtektene vil være forpliktende for sameiet det første året. Hvis eiendommen som inngår i prosjektet blir oppdelt i flere eiendommer, vil utbygger også fastsette vedtekter for utomhus arealene som skal være felles for alle boligene. Vedtektene vil inneholde bestemmelser om fordeling/betaling av kostnader til drift/vedlikehold, om bruk etc. Vedtektene vil være forpliktende for sameiet. Selger vil søke å organisere Stasjonshagen trinn 1 som ett sameie, men byggetrinn 2 blir innlemmet slik at hele prosjektet blir ett sameie. I den forbindelse vil det bli utarbeidet vedtekter og øvrige vilkår i prospektet og kjøpekontraktene. Vedtektene vil inneholde bestemmelser om rettigheter og plikter for sameiet som sikrer en formålstjenlig rett til bruk og en rimelig kostnadsfordeling disse imellom. Sameiebrøken vil bli basert på boligenes areal BRA, eksklusiv tilleggsdeler som for eksempel balkonger/terrasser, boder og garasjer. Det tas forbehold om endelig organisering av det underjordiske parkeringsanlegget. Selger forbeholder seg retten til å eie, selge og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser og boder.



2. Videre viser prospektets seksjon «Garasje/parkering» til at selger har bestemmelsesrett over juridisk organisering og lokalisering av garasjeplasser. Se kopi av relevant seksjon i salgsprospektet, 2 siste avsnitt:

### **Garasje / parkering:**

Det bygges underjordisk garasjeanlegg med biloppstillingsplasser ihht. parkeringsnormen og adkomst via heis og trapp. Minimumshøyde i kjøresoner er 210 cm. Sykkelparkering vil bli etablert i kjeller og på terreng. Selger forbeholder seg retten til å bestemme antall plasser/plassering av sykkelparkering ute. Organisering og fordeling av parkeringsplasser og boder bestemmes av selger. Garasjeportene får motordrift med fjernbetjening fra sender. Alle leilighetene får sportsbod på ca. 5 m<sup>2</sup> i egne bodanlegg.

Se oversikt over antall medfølgende garasjeplasser i prislisen vedlagt i salgsoppgaven. Det kan være anledning til å kjøpe ytterligere plasser i et begrenset antall.

Juridisk organisering og lokalisering av garasjeplasser og boder bestemmes av selger. Kjøper av garasjeplass eller biloppstillingsplass vil få en tinglyst rett, bruksrett, til denne. Eier av parkeringsplass må betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasje- og bodarealet. Dette kommer i tillegg til de alminnelige felleskostnadene.



3. Med basis i de forhold som beskrevet ovenfor, har Obos' advokat Håvard Bakken, konkludert som følger:

*«Jeg viser til hyggelig samtale i dag, og sender som avtalt en kort oppsummerende e-post.*

*Spørsmålet er altså om utbygger har tatt tilstrekkelig forbehold om å kunne selge ekstra parkeringsplasser også etter at hjemmel til de enkelte seksjonene i sameiet er overført til seksjonseierne. Som nevnt mener jeg at det i alle fall vil være stor prosessrisiko forbundet med et eventuelt søksmål fra sameiet mot utbygger hvor man la ned påstand om å få tilbake utbyggers inntekt fra omsetning av garasjeplasser som er solgt etter overskjøting (seks plasser slik jeg forstår det). For å sikre seg fullt ut måtte antakelig utbygger gjort de siste plassene til næringsseksjoner i sameiet som de beholdt hjemmelen til. Men et forbehold i prospektet fremstår som en akseptabel måte å forbeholde seg retten til å selge «restplasser» på. Jeg heller derfor mot at det er tatt et gyldig forbehold overfor dere som seksjonseiere.*

*Plassene bør gjøres til tilleggsdeler til de seksjonene som har kjøpt dem. Et vedtak om reseksjonering vil kreve 2/3 flertall i sameiermøtet (etter eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter. Kanskje det kan være en idé å kreve at utbygger dekker reseksjoneringskostnadene (kostnader forbundet med eventuelle konsulenttenester, kommunal behandling og tinglysningsgebyrer)?*

*Med vennlig hilsen*

*Håvard Bakken*

*Advokat*

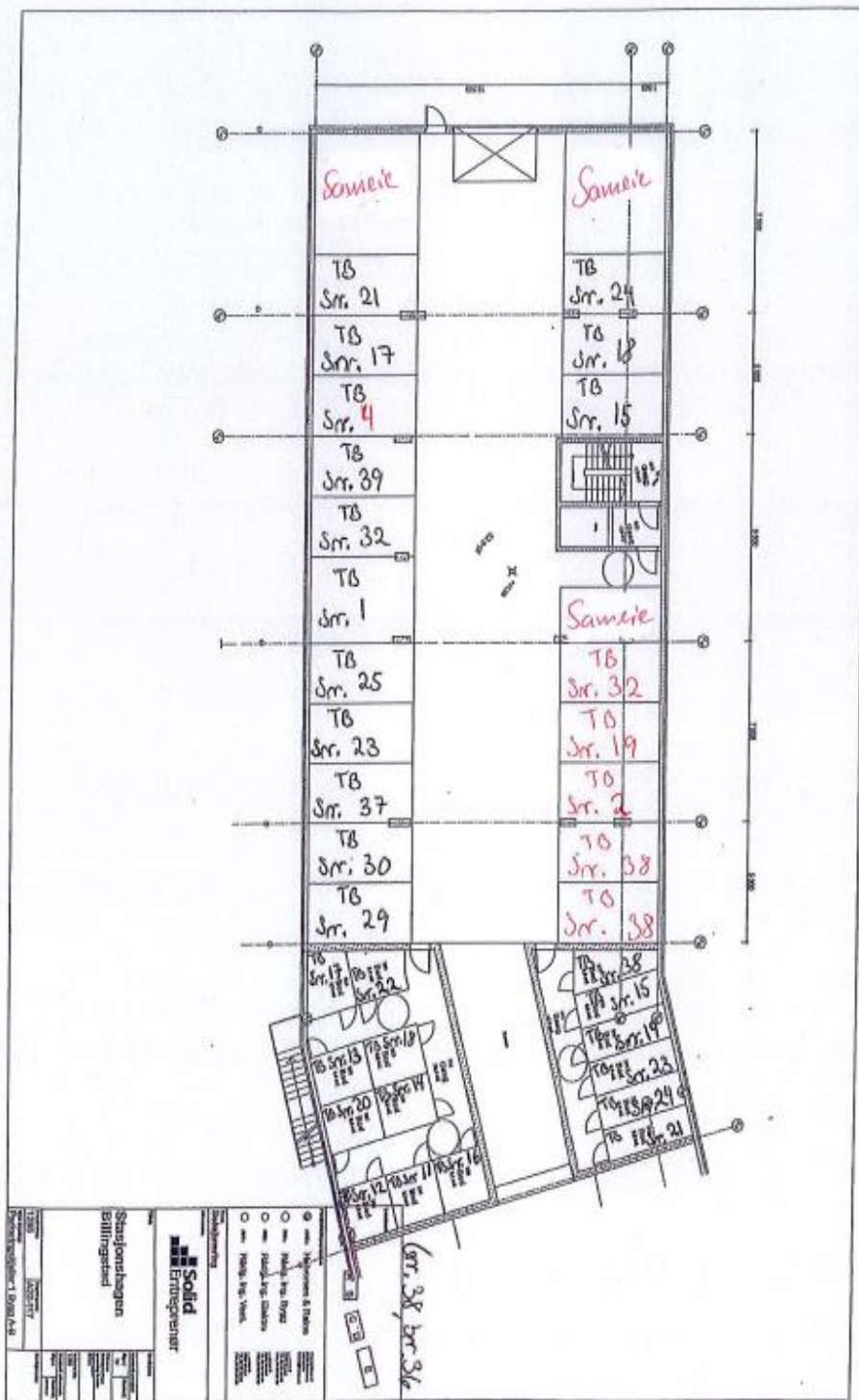
*Advokatene i OBOS, MNA»*

Basert på underliggende dokumentasjon og advokats betenkning som angitt ovenfor, er Styret av den oppfatning at selger av parkeringsplassene har forholdt seg til kontraktens ordlyd og intensjon.

Styret anbefaler derfor sameiets årsmøte om å vedta reseksjonering av angitte parkeringsplasser.

Billingstad, 13. juli 21

Styret



## Utskifting av utelys

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Alle utelys-lamper som ble levert som del av bygningsmassen, har en utforming og lysspredning som oppleves som lysforurensning av naboer til sameiet. - Ved infomasjonsmøtet som ble avholdt i forbindelse med årsmøtet 2020, ble Styret anmodet om å vurdere alternative armaturer som gir indirekte lysfordeling og som derfor vil fremstå mer skånsomt for omgivelsene. - En redegjørelse for valg av armatur og installasjonskostnader relatert til utskiftingen er vedlagt denne sak.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler utskifting av samtlige balkong-armaturer til SG Metro (totalt 56 lamper) og at kostnadene med tiltaket begrenses til kr. 40.000

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar utskifting av lysarmaturer på alle balkongvegger/fasader innenfor en kostnadsramme på kr. 40.000

### **Vedlegg**

1. Saksopplysninger\_Skifte av utelys\_August 2021.pdf

## Utskifting av utelys

### Saksopplysning:

Ved ordinært årsmøte 2020 ble det uttalt et ønske om mulig utskifting av utelys med alternativ utforming, bedre indirekte lysfordeling og som visuelt vil medføre at sameiet vil fremstå langt mer innbydende for gjester og forbipasserende. – Styret ble bedt å vurdere løsninger.

Styret har innhentet priser og tilbud på lamper som har blitt anbefalt av fagfolk med utgangspunkt i best mulig pris/kvalitet forhold. Styret anbefaler anskaffelse av lampen Metro fra SG.



### Saksopplysninger Oppdatering pr. 13. juli 2021

1. Styret besluttet og har gjennomført utskifting av lysarmaturer for alle felles-innganger/garasjeinnkjøring. De armaturer som ble montert av utbygger lysforurenset omgivelsene i stor grad. I ettertid har Styret mottatt positive tilbakemeldinger fra naboer som nå ikke lenger er plaget av denne lysforurensningen. De armaturer som er montert på balkong-vegger/fasader, utgjør samme forureningskilde, dog men noe lavere intensitet. En utskifting vil derfor igjen oppleves som positivt av våre naboer.
2. Kostnader ved utskifting av utelys. Styret har jobbet med prisreduserende tiltak for å minimere investeringen for denne oppgraderingen. Følgende er oppnådd:
  - a. Installatøren Fredrikstad, sammen med leverandør av lampene, har redusert pris/installasjon med kr. 9.000 til kr. 75.000. I prisen inngår monteringsarbeid utført av autorisert installatør.
  - b. Styret har kontaktet utbygger og forespurt om finansielt bidrag til å heve prosjektets estetiske standard. – Utbygger har stilt seg velvillig til å yte et bidrag, stort kr. 35.000.
  - c. Således er prosjektet nå totalpriset til kr. 40.000, altså mindre enn 50% av opprinnelig kostnad som angitt i februar 2021.

### 3. Finansiering

- a. Utover den betydelige kostnadsreduksjonen som angitt ovenfor, så har Styret reforhandlet bredbånd/TV-avtale med Telenor. Ny avtale gir en innsparing stor kr. 30.000 på årsbasis.
- b. Med dette bakteppet, vurderer Styret det som forsvarlig å dekke utskiftingskostnaden av utelys uten økning av husleie eller engangsinnbetaling fra beboerne.
- c. Det er Styrets vurdering, med basis i dette finansieringsgrunnlaget, at finansieringsbeslutningen ligger innenfor Styrets beslutningsmandat.

### 4. Fasade-endring

- a. Iht Vedtektene § 6 medfører utskifting av utelys en fasade-endring og vil kreve en årsmøtebeslutning som krever alminnelig flertall.  
Dermed fremmes saken som en fasadeendring-sak.

Styret foreslår overfor sameiets ekstraordinære årsmøte følgende vedtak

**Årsmøtet bifaller forslaget om utskifting av lysarmaturer på alle balkongvegger/fasader innenfor en samlet kostnadsramme på kr. 40.000.**

Styret i Sameiet Stasjonshagen

## Generell informasjon

## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



# REGISTRERINGSBLANKETT

## for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

## FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....

**STEMMESEDDEL 1**

**STEMMESEDDEL 2**

**STEMMESEDDEL 3**

**STEMMESEDDEL 4**

**STEMMESEDDEL 5**

**STEMMESEDDEL 6**

**STEMMESEDDEL 7**

**STEMMESEDDEL 8**



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# Ekstraordinært årsmøte 2021

Sameiet Stasjonshagen  
2021

Den 23. august 2021 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i Sameiet Stasjonshagen

Følgende Saker ble behandlet:

Sak 1

## Konstituering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder  
Øyvind Røtvold ble valgt som møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede  
Til stede var 18 beboere. 2 beboere møtte ved fullmektig. Dermed var 20 beboere/eierandeler representert.
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.  
Unni Greve Rose ble valgt til å føre protokoll. Lars Blom Bakke ble valgt som protokollvitne.
- d) Godkjenning av møteinnkallingen  
Det var ingen bemerkninger til innkallingen og sameiermøtet ble erklært lovlig satt



# Reseksjonering av parkeringsplasser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Utbygger har solgt parkeringsplassene 17, 18, 19, 20 og 21 til beboere i sameiet. Disse plassene har formelt fremkommet som fellesareal. Utbygger ønsker derfor å reseksjonere disse p-plassene slik at de blir tilleggsareal til de seksjonene som har ervervet dem fra utbygger; seksjonene 2, 19, 32 og 38.

Planene for reseksjonering ble gjennomgått i sin helhet slik at sameierne fikk et godt innblikk i det foreslåtte vedtaket. Som del av innkallingen var det blitt utsendt fyllestgjørende dokumentasjon om de kontraktuelle forhold samt en juridisk betenkning relatert til overføring av hjemmelen til disse plassene. Det ble gitt anledning til å stille spørsmål.

For ordens skyld ble det opplyst at reseksjoneringen også vil innbefatte at tilleggsareal i form av p-plass nummer 25 til seksjon 38 overføres til seksjon 4 uten at dette trenger årsmøtets samtykke.

## **Vedtak**

Eiendommen kan reseksjoneres slik at fellesareal i form av parkeringsplassene 17, 18, 19, 20 og 21 kan overføres til seksjonene 2, 19, 32 og 38 som tilleggsareal. Vedtaket ble fattet enstemmig.



Sak 3

## Utskifting av utelys

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ved informasjonsmøtet som ble avholdt i forbindelse med årsmøtet 2020, ble Styret anmodet om å vurdere alternative lysarmaturer for de lamper som er montert på balkongene. Krav til armatur skulle være at den avgir indirekte lysfordeling og derfor vil fremstå mer skånsomt for omgivelsene. - En redegjørelse for valg av armatur og installasjonskostnader relatert til utskiftingen, var sendt ut sammen med innkallingen til årsmøtet.

### Vedtak

Årsmøtet vedtok utskifting av samtlige 56 lysarmaturer på alle balkongvegger/fasader innenfor en kostnadsramme på kr. 40.000. Vedtaket ble fattet med 19 stemmer. En stemme var blank.

-----

Ingen flere saker var til behandling og møtet ble hevet.

Stasjonshagen 25. aug. 2021

-----

Øyvind Røtvold  
Møteleder

-----

Unni Greve Rose  
Protokollfører

-----

Lars Blom Bakke  
Protokollvitne



# VEDTEKTER

for

Sameie Stasjonshagen org. nr. 819 231 702

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 30. mai 2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 26. april 2018.*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Stasjonshagen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15. august 2017.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 41 boligseksjoner på eiendommen gnr. 38 bnr. 36 i Asker kommune.

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

- Boder
- Balkonger
- Private Takterrasser
- Parkeringsplasser

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

### 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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



(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger og lignende.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1. Organisering**

(1) Sameiet er organisert med parkeringsplasser i underetasjene U1 og U2.

Parkeringsplassene er tinglyst som tilleggsareal til hoveddelen. Tilgang til bodarealer er via parkeringsområdene U1 og U2. Videre er det tilgang til de fleste boenhetene via heis/trappehus med inngang fra U1 og U2.

(2) Tilgang U1 og U2 skal begrenses i størst mulig grad. Salg og utleie av parkeringsplasser og boder kan kun foretas mellom seksjonseiere. Salg mellom seksjonseiere med dertil reseksjonering skal meldes til Asker Kommune og tinglyses.

(3) Grunnet brannfare og begrenset areal for manøvrering av biler, skal kun kjøretøy parkeres på parkeringsplassene. Dekk eller annet brennbart material skal ikke oppbevares i parkeringsområdet.

(4) Det er avsatt 3 merkede plasser for MC / moped ved inngang/trappehus AB. Ledige plasser kan leies ut via Styret.

### **4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk. Alle ladepunkter er koplet mot boenhetens måler og strømforbruk registreres automatisk av denne og belastes seksjonseier strømregning.

(3) Det elektriske tilførselsnett har begrenset kapasitet. Det er montert balansert styring for fordeling av kapasitet til hvert enkelt ladepunkt. Seksjonseier som ønsker å montere ladepunkt skal innhente informasjon fra Styret om leverandør/montør før avtale om montering inngås.

#### **4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

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

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

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

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

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

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

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

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer. Det velges 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Første gang det velges styre skal styreleder samt 1 styremedlem velges for 2 år mens øvrige 2 styremedlemmer og varamedlemmer velges for 1 år. Deretter velges alle styremedlemmer for 2 år om gangen.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

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

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi



hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

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

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

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

### **10-1 Forretningsfører**

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

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

### **11-4 Generelle plikter**

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

# Ordensregler for Sameiet Stasjonshagen

Stasjonshagen består av 41 seksjoner fordelt i bygg A-E. Vi er sammen ansvarlige for et godt bomiljø i trivelige omgivelser.

## 1. Ro og orden

Det skal være stille i leiligheter og uteområdet mellom klokken 2200 og 0700. Støyende oppussing og vedlikeholdsarbeid, som for eksempel banking og boring i veggene, kan utføres mellom klokken 0700 og 2200 på mandag til fredag, og mellom klokken 0800 og 1800 på lørdager. På søndager og offentlige høytids- og helligdager må støyende oppussing ikke finne sted. Beboere må ta hensyn til naboene ved spilling av musikk og utøvelse av andre aktiviteter som lager høy lyd på dagtid alle dager. Ved større selskaperligheter skal nabovarsel med informasjon om arrangement og kontaklinformasjon henges opp.

## 2. Fellesarealer

Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene både inne og ute. Hovedinngangsdørene skal aldri forlates ulåst. Alle beboere har ansvar for å påse at dørene er låst. Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangsparti eller trappeoppganger slik at de sperrer for trafikk og renhold.

Røyking er ikke tillat innendørs i fellesområder, i svalganger eller i nærheten av luftinntak til ventilasjonsanlegget. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdører eller på fellesområdene.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppganger bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten. Eventuell utsmykking av innendørs etasjereposer skal kun skje etter enighet mellom beboeren som deler etasjen. Utsmykking av utendørs etasjereposer skal kun skje etter godkjenning fra styret.

## 3. Avfallshåndtering

Asker kommune har innført kildesortering for sameiet. Avfall må sorteres i egne poser for plast- mat-, rest- og papiravfall, og posene må sorteres i merkede søppelcontainere. Poser til matsortering fås gratis i dagligvarebutikker. Møbler og andre større ting må ikke etterlates ved søppelcontainere. Glass, metall og annet spesialavfall leveres på kommunens miljøstasjoner.

## 4. Fasade

Styret har inngått avtale med Kjells Markiser som gir 40% på all utvendig og 30% på alle innvendig solskjerming. For oppmåling og bestilling kontakt Kjells markisers representant Edmund Langeland, på telefon 92 22 44 50 eller mail [edmund.langeland@kjellsmarkiser.no](mailto:edmund.langeland@kjellsmarkiser.no). Beboer står fritt til å benytte seg av andre leverandører, men for utvendig solskjerming skal disse fargekodene benyttes:

- Terrassemarkiser med eller uten motor eller annet tilbehør benyttes grå profiler og dukfarge 338 038
- Zipp-screens benyttes med grå profiler og Helioscreen Sergè duk med fargekode 118 113 Sort/Bronze
- Utvendig persienner - blir oppdatert.

Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder, dvs. tilsvarende fargen ved innflytting.

#### 5. **Egne terrasser**

Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser. Utvendige blomsterkasser på terrassegelenderet er ikke tillatt.

Elektriske griller og gassgriller kan brukes - vis hensyn.

Det anbefales indirekte belysning. Lysstoffrør, skarp eller farget belysning bør unngås. Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.

#### 6. **Antenneanlegg**

Sameiet er tilknyttet kabel-tv fra Canal Digital. Oppsetting av synlig parabolantenne på terrasse eller vegg er ikke tillatt.

#### 7. **Bod**

Det må utvises forsiktighet ved lagring i høyden i bodene. Det må være god avstand til sprinklerhodene.

Det er ikke tillatt å oppbevare brann-/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden. Dørene til bodrommene skal alltid være låst, selv ved korte fravær.

#### 8. **Garasje**

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser. Bilene kan ikke være på utsiden av det hvite feltet. Dersom din bil forurenses gulvet med bensin/olje, eller lignende, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks. Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hæverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å montere noe på veggen eller å oppbevare dekk, skibokser og lignende løst i garasjen.

##### a) MC-parkering

Eget område er avsatt til MC-parkering, og parkering må ikke skje utenfor dette området. Stryet administrerer denne plassen, men dersom din MC forurenses gulvet med bensin, olje eller lignende ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks. Det er heller ikke på denne plassen lov til å montere noe på veggen, eller oppbevare dekke, eller lignende på denne plassen.

##### b) Sykkelparkering

Frem til sykkelparkering er på plass skal sykler settes i sportsbod og ikke oppbevares i garasjen.

#### 9. **Gjesteparkering**

Parkeringsplasser for gjester er enten utendørs ved siden av søplebøttene og på plasser merket «gjest» i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å parkere egne biler på gjesteparkering. Sameiet vil holde oppsyn med gjesteparkeringen og foreta kontroller for å påse at beboere ikke benytter gjesteparkering til egne biler.

#### 10. **Renhold**

Trappeoppgangene vaskes av renholdsfirma. Beboere som pusser opp eller lignende har ansvar for å vaske støv og skitt som følger med oppussingen slik at trappeoppgangen fremstår som normalt ren. Dersom beboeren ikke følger opp dette, vil hun/han bli belastet for ekstra renholdsutgifter.

#### 11. **Husdyr**

Det er tillatt å ha husdyr når det ikke er til alvorlig sjenanse for andre. Husdyreiere er pliktige å fjerne dyrets etterlatenskaper.

#### 12. **Utleie**

Utleie må godkjennes av styret etter skriftlig søknad. Leietaker må overholde ordensreglene på samme måte som sameier. Dersom leietaker ikke overholder husordensreglene, er det sameier som står ansvarlig ovenfor sameiet og naboer for ev. skader, ulemper eller bråk som forårsakes av leieboeren.

#### 13. **Nøkler og åpner til garasjeanlegget**

Styret ønsker å begrense antall nøkler for å redusere risikoen for at uvedkommende tar seg inn i byggene. Dersom det er behov for flere nøkler meldes behovet inn til styret via egen blankett. Det gis kun en garasjeåpner per garasjeplass.

Styret er ansvarlig for å håndheve husordensreglene. Klage på regelbrudd må formuleres skriftlig og sendes til styret via beboerportalen On Property ([solito.on.no](https://solito.on.no)). Det samme gjelder dersom beboerne oppdager skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke har blitt utbedret, samt klager på renhold og lignende.

**Styrets medlemmer skal ikke belastes unødige og skal, så langt det lar seg gjøre, ikke kontaktes direkte.**



Asker  
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 12.06.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	38	Bnr:	36	Fnr:		Snr:	3
Adresse:	Stasjonsveien 2, 1396 BILLINGSTAD						

#### Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

#### Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

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



## **0220 2011004**

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 18.06.2013 i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Asker kommune, 25.06.2013  
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

### **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STASJONSVEIEN 2-8 OG 12, GNR/BNR 38/36, 39, 136, 369, 380 PLAN DATERT 23.05.2013, ILLUSTRASJONSPLAN DATERT 07.01.2013, ALT. 3**

#### **§ 1. Planens hensikt**

Hensikten med reguleringsplanen er:

- å legge til rette for boligbebyggelse med høy tetthet nær kollektivknutepunktet Billingstad stasjon,
- å sikre forholdene for myke trafikanter, og
- å bevare bekk med kantvegetasjon som et viktig landskaps- og naturelement.

#### **§ 2. Reguleringsformål**

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

Området reguleres til:

Byggeområder:	Konsentrert boligbebyggelse – blokkbebyggelse
Samferdsel og teknisk infrastruktur:	Gang- og sykkelvei – offentlig Annen Veggrunn - offentlig
Hensynssone:	Grønnstruktur

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

#### **§ 3. Fellesbestemmelser**

- 3.1 Før igangsettingstillatelse gis for felt BK, skal det dokumenteres at skole- og barnehagekapasiteten er tilfredsstillende.
- 3.2 Før det gis igangsettingstillatelse for bygg innenfor felt BK, skal regulert fortau langs Stasjonsveien være opparbeidet i sin helhet.

- 3.3 Før rammetillatelse for felt BK gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av kommunen og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.
- 3.4 Før bebyggelsen tas i bruk, skal atkomst fra Billingstadveien stenges for motoriserte kjøretøy.
- 3.5 Veitrafikkstøy må ikke overstige laveste verdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, tabell 2. Arealer hvor trafikkstøyen overskrider disse grenseverdiene må støyskjermes med fysiske tiltak. Eventuell støyskjerm skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.
- 3.6 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før boligene tas i bruk. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting i området. All belysning skal være blendfri.
- 3.7 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal. Parkering skal legges i kjeller under terreng. Inntil 5 p-plasser tillates opparbeidet på terreng.
- 3.8 Støttemurer skal utformes i naturstein med farge mest mulig lik stedlig stein, steinhøyde maks 50 cm og steinbredde maks 50 cm. Muren skal settes i forband. Støttemurer som ligger i tilknytning til hverandre skal gis et enhetlig uttrykk.
- 3.9 Fasader og takflater skal ha avdempede farger og matt overflate.
- 3.10 Eventuell nettstasjon/energisentral skal integreres i bebyggelsen. Forberedelse for tilkobling for alternativ energi kan anlegges uavhengig av byggegrense. Dette må beskrives og angis på utomhusplan ved innsending av rammesøknad.
- 3.11 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.
- 3.12 Jordkabler skal føres frem samtidig som nytt fortau langs Stasjonsveien.
- 3.13 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.
- 3.14 Ved prosjektering skal det tilstrebes best mulig massebalanse.
- 3.15 Håndtering av overvann skal løses lokalt. Overflatevann fra atkomstvei ledes til eget anlegg for sedimentasjon. Øvrig overflatevann, herunder takvann, skal håndteres lokalt og benyttes som et trivselskapende element ved utformingen av utomhusarealene. I rammesøknaden skal det dokumenteres at maksimal avrenning til bekken ikke øker som følge av utbyggingen.

- 3.16 I rammesøknad skal det redegjøres for risiko for forurensende utslipp til bekken i anleggs- og driftsfase. Gjennomføring av eventuelle avbøtende tiltak skal settes som vilkår for tillatelse.

#### **§ 4. Område for konsentrert boligbebyggelse - blokkbebyggelse - BK**

- 4.1 Området kan bebygges med blokkbebyggelse.
- 4.2 Bebyggelsens plassering, volumoppbygging og inntrukket toppetasje skal være i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan datert 07.01.13.
- 4.3 Maks tillatt tomteutnyttelse: BRA = 5000 m<sup>2</sup>. Parkeringsareal under bygning/planert terreng, medregnes ikke i grad av utnytting.
- 4.4 Over parkeringskjelleren skal det være terrengoverdekning / markdekke med en min. jorddybde på 0,5 m. Området skal opparbeides som del av grøntanlegget og være del av lokal overvannshåndtering. Synlige sidevegger skal utformes som forstøtningsmurer, og fremstå som en del av terrengbearbeidelsen.
- 4.5 Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøyde som er vist på plankart og illustrasjonsplan. Toppetasjen skal være 2,8 m inntrukket fra underliggende fasadeliv som vist på illustrasjonsplanen. Rekkverk for toppetasjen skal utformes som transparente og kan ha en høyde på 1,0 m over gesims for underliggende etasje.
- 4.6 Heissjakt og trappehus, kan tillates inntil 1,5 m over angitt kotehøyde, med grunnflate inntil 25 m<sup>2</sup>, så fremt slike elementer er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Ventilasjonsanlegg/tekniske anlegg skal integreres i arkitekturen.
- 4.7 Bebyggelsen skal ha flatt tak med takvinkel på maks 5 grader.
- 4.8 Det skal avsettes minimum 80 kvm fellesareal på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold pr bolig. Minimum 25 kvm av fellesarealene pr bolig skal opparbeides som nærmiljø/lekeareal. Uteoppholdsarealene skal opparbeides før bygningene tas i bruk. Arealene skal ikke være støyutsatt, og skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Arealene som inngår i beregningen skal ha en hensiktsmessig arrondering og ikke være brattere enn 1:3, med unntak av akebakker og skjermingsbelter.
- 4.9 Avfallsstasjon/-hus med nedgravde avfallsbeholdere kan etableres utenfor byggegrense ikke nærmere nabogrense enn 4,0 m. Bygget kan ha en maks høyde på 3,0 m over ferdig planert terreng.

#### **§ 5. Hensynssone – grønnstruktur – H\_540**

- 5.1 Innenfor området er vegetasjons- og terrenginngrep som endrer områdets karakter, ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og massedeposering.

- 5.2 Ved skjøtsel skal det utvikles en artsrik og fleraldret vegetasjon. Det kan foretas hogst i området. All stedegen undervegetasjon skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning.

Til alle mottakere

**Deres ref.:**

**Vår ref.:**  
URASMUS0  
S20/1358

**Arkivnr:**  
GBNR 38/36  
L13890/21

**Dato:**  
07.05.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/1358

**Delegasjonssak:** 21/1123

**38/36 m.fl. Ferdigattest - Nybygg blokker**  
**Stasjonsveien 2, 8 og 12 Tiltakshaver: Trestang AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 6.5.2021.

**Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.**

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

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

**Klagefristen er tre uker**

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

**Gebyr**

Beskrivelse	Antall(M)	t	Beløp
§ 3.8 - Ferdigattest	1 M		3 180,-
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>3 180,-</b>

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Stig Torgersen  
Teamkoordinator/jurist  
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Unni Muland Rasmussen  
saksbehandler  
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Til: Halvorsen & Reine AS, Postboks 9327 Åssiden, 3063 DRAMMEN  
Kopi: Trestang AS, Folkvordveien 11, 4318 SANDNES



Asker  
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023  
oppdatert 30. april 2024

# 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 .....	7
5. Definisjoner .....	8
6. Samfunnssikkerhet .....	8
7. Teknisk infrastruktur .....	9
8. Vei, transport og parkering .....	9
9. Miljøkvalitet og forurensning .....	9
10. Natur, landskap og grønnstruktur .....	12
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø .....	15
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL .....	16
12. Fellesbestemmelser til arealformål .....	16
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse .....	19
14. Bestemmelser til småhusområder .....	21
15. Bebyggelse og anlegg .....	26
16. Bestemmelser til andre byggeområder .....	27
17. Grønnstruktur .....	31
18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR) .....	31
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone .....	35
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER .....	36
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø .....	36
21. Hensynssoner fare og sikring .....	37
22. Hensynsone infrastruktur .....	39
23. Båndleggingssoner .....	39
24. Bestemmelsesområder .....	40

### Tillegg til bestemmelsene:

1. Retningslinjer
2. Parkeringsnorm
3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler
4. Definisjoner
5. A-lista i Hurum (verneverdi for vurderte bygninger i Hurum)



## 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](http://www.asker.kommune.no).

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

## 1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

Arealformål grønstruktur 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
- d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
- e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.<sup>1,2</sup>

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>3</sup>, 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 sjø<sup>3</sup>, 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 samlet plan for Brønnøya

Det skal utarbeides ny reguleringsplan for hele Brønnøya. 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:

- 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.
- 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.
- Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

#### 3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

- Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- 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 nullvekstlinjen<sup>1</sup> kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> 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 Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

### 3.1.4 Trafikksikkerhet

- a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkel forbindelse 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 grense<sup>1</sup> 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 byggteknisk 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 redegjøres for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart<sup>1</sup>.

*Opplysning:*

## 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 trær<sup>1</sup> 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 samferdelingslinje, 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 m<sup>2</sup> BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m<sup>2</sup> BRA, eller 300m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>
- 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 bruksformål<sup>1</sup> innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- a. Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
- b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu*)
- c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk 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 bruksformål<sup>1</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til  $L_{den}$  70 dB fra vei og  $L_{den}$  73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.<sup>2</sup>
- 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 byggteknisk 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 støvfølsomt 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 mellomagring 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 terrengbearbeidning 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:

- a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
- b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
- c. 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 Vassdrag<sup>1</sup> (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 vassdrag<sup>1</sup> 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 byggeformål<sup>2</sup> 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. Vedlikehold 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 vassdraget<sup>1</sup>, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

#### 10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560\_1 skal det langs vassdragene<sup>1</sup> opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> 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 sandtype<sup>2</sup> 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 søknadspiktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m<sup>2</sup> for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
  - 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
  - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
  - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
  - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

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

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

### 10.8.2 Etablerte brygger

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

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

### 10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype<sup>1</sup>, 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 områdets 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:

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- c. 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, skjemning, 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:

- a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- b. Bygningen beholder sin verneverdi

- c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg  
d. 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 kulturminne<sup>2</sup>**

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 miljø 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 grøntareal<sup>1</sup> på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

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

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

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

### **12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)**

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

### **12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)**

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

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

### **12.4.1 Byggegrense mot kjørevei**

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

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

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

#### **12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei**

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål<sup>1</sup>, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strø
- b. m til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- c. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsoner.
- d. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- e. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene.



- f. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- g. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- h. 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 vekstområder<sup>1</sup>, 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 boenhet<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m<sup>2</sup> 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, frisikt 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 naboeiendom<sup>1</sup>**

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 naboeiendom<sup>1</sup>, forutsatt at:

- 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.
- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i vegg liv).
- 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:

- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- 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.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i vegg liv).
- For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- 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).
- Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt 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 m<sup>2</sup> 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*<sup>1</sup> (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 byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- a. For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- b. For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

### 14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- a. Eneboliger skal ha minimum 200m<sup>2</sup> uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m<sup>2</sup> 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 Boenheter<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med to boenheter<sup>1</sup>. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær<sup>2</sup> 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 garasje plasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

#### 14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

#### 14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser<sup>4</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser<sup>4</sup> 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 bebyggelsesstruktur<sup>4</sup>. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

#### **14.4.2 Boenheter<sup>1</sup>**

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 sekundær<sup>2</sup> boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

#### **14.4.3 Utnyttelse**

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550\_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasje plasser 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 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m<sup>2</sup> BYA tillates denne oppført på 36 m<sup>2</sup> 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 sjø<sup>4</sup>(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 Boenheter<sup>1</sup>**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet tillates på tomter over 1200m<sup>2</sup>.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

### **14.5.2 Utnyttelse**

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup>-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

### **14.5.3 Høyde**

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- c. 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:

- a. 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.
- b. 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.
- 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.

### **14.5.4 Tak**

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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.<sup>4</sup>

*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.<sup>1</sup>

### **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.<sup>2</sup>

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 sjø<sup>1</sup>**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

##### **a. Tilknytning til vann og avløp**

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

##### **b. Utnyttelse og parkering**

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m<sup>2</sup>.

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> 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 sjø<sup>1</sup>**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m<sup>2</sup> inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

*Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø*

1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

## **16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)**

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

### **16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig**

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig under følgende forutsetninger:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei<sup>3</sup> med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.<sup>2</sup>

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

### **16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig på Brønnøya**

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4.

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig 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 m<sup>2</sup> BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.
- Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller tiltak innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt.

### **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 strøgsgater<sup>1</sup> 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.<sup>1</sup>

#### **16.4.4 Næringsformål NB2**

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

##### **16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1**

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

#### **16.4.5 Næringsformål NC**

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

#### **16.4.6 Næringsformål ND**

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

#### **16.4.7 Næringsformål NE**

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

*Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.*

*1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*

### **16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)**

#### **16.5.1 Byggeformål ATA1**

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

##### **16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad**

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

##### **16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen**

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

#### **16.5.2 Byggeformål ATA2**

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

#### **16.5.3 Byggeformål ATA3**

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

#### **16.5.4 Byggeformål ATA4**

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

*Opplysning: se også bestemmelse 10.1*

### **16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)**

#### **16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)**

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

#### **16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)**

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

## **16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)**

### **16.7.1 Avgrunnsdalen**

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

### **16.7.2 Vardåsen**

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- a. Området reguleres
- b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- c. Det ikke foretas inngrep i Barlindebekken
- d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

## **16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)**

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

## **17. Grønnstruktur**

### **17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)**

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

### **17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)**

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsoplevelser.

## **18. Landbruks-, natur og friluftformål (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 landbruk<sup>1</sup> (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse<sup>2</sup>, 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 drikkevann<sup>3</sup>**

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 landbruk<sup>1</sup> (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 300m<sup>2</sup> BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 gatenorm<sup>2</sup>.

g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsf- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m<sup>2</sup> 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 300m<sup>3</sup> 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 10000m<sup>3</sup>) 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. LNF-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 2000m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA + bodareal på inntil 5m<sup>2</sup> BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

#### d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m<sup>2</sup>

3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

#### **e. Parkering**

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

#### **f. Høyder**

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

#### **g. Terrenginngrep**

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### **h. Plassering av tiltak**

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

### **18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse**

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

#### **a. Tilknytning til vann og avløp**

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

#### **b. Utnyttelse og parkering**

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m<sup>2</sup>.
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, eller dokumentert 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 friluftss- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

### **18.3.3 Bruksendring**

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

*Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.*

- 1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*
- 2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*

## **18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)**

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m<sup>2</sup>, hvor av 200 m<sup>2</sup> 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 allmenhetens 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 trær<sup>1</sup> 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 drikkevannkildene<sup>1</sup>:**

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 Bjøndalen, 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 hensynssone H350\_4 (5 kPa) tillates ikke nye 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 - Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

Utskriftsdato: 11.06.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	38	<b>Bruksnr.</b>	36	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Stasjonsveien 2, 1396 BILLINGSTAD								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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.

<b>Gebyr</b>	<b>Fakturert beløp i 2023</b>
Avløp	4 173,04 kr
Vann	3 633,96 kr

### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



Asker kommune

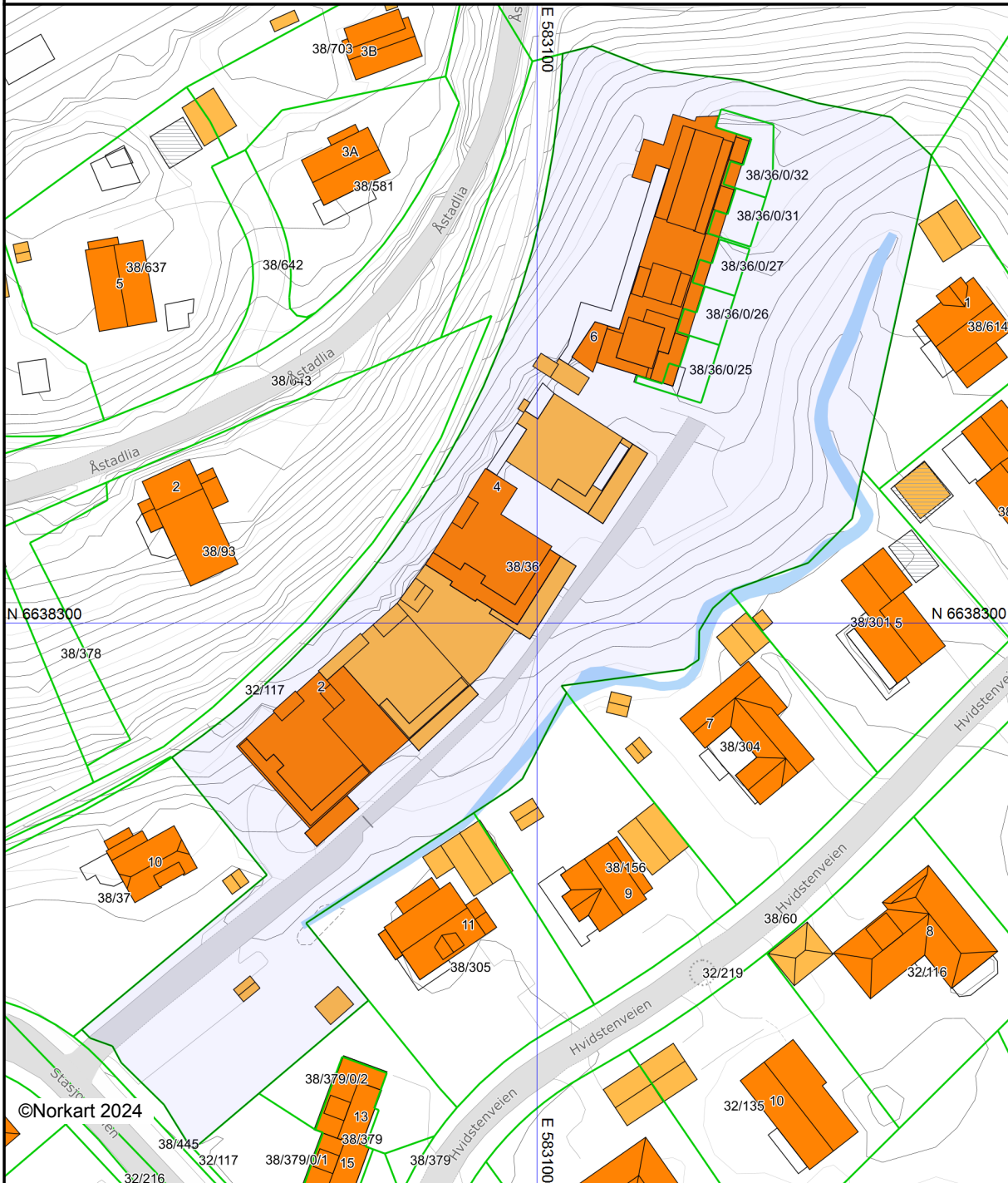
# Grunnkart

Eiendom: 38/36/0/3  
Adresse: Stasjonsveien 2  
Dato: 11.06.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                                         |                                         |                        |                      |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm      | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet           | Hjelpelinje punktfaste |                      |



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





Asker  
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken  
Telefon: 66 70 00 00  
[post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 11.06.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	38	Bnr:	36	Fnr:		Snr:	3
Adresse:	Stasjonsveien 2, 1396 BILLINGSTAD						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

### Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		<input type="checkbox"/>
Ikke tilknyttet:		<input type="checkbox"/>

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



Asker kommune

# Ledningskart

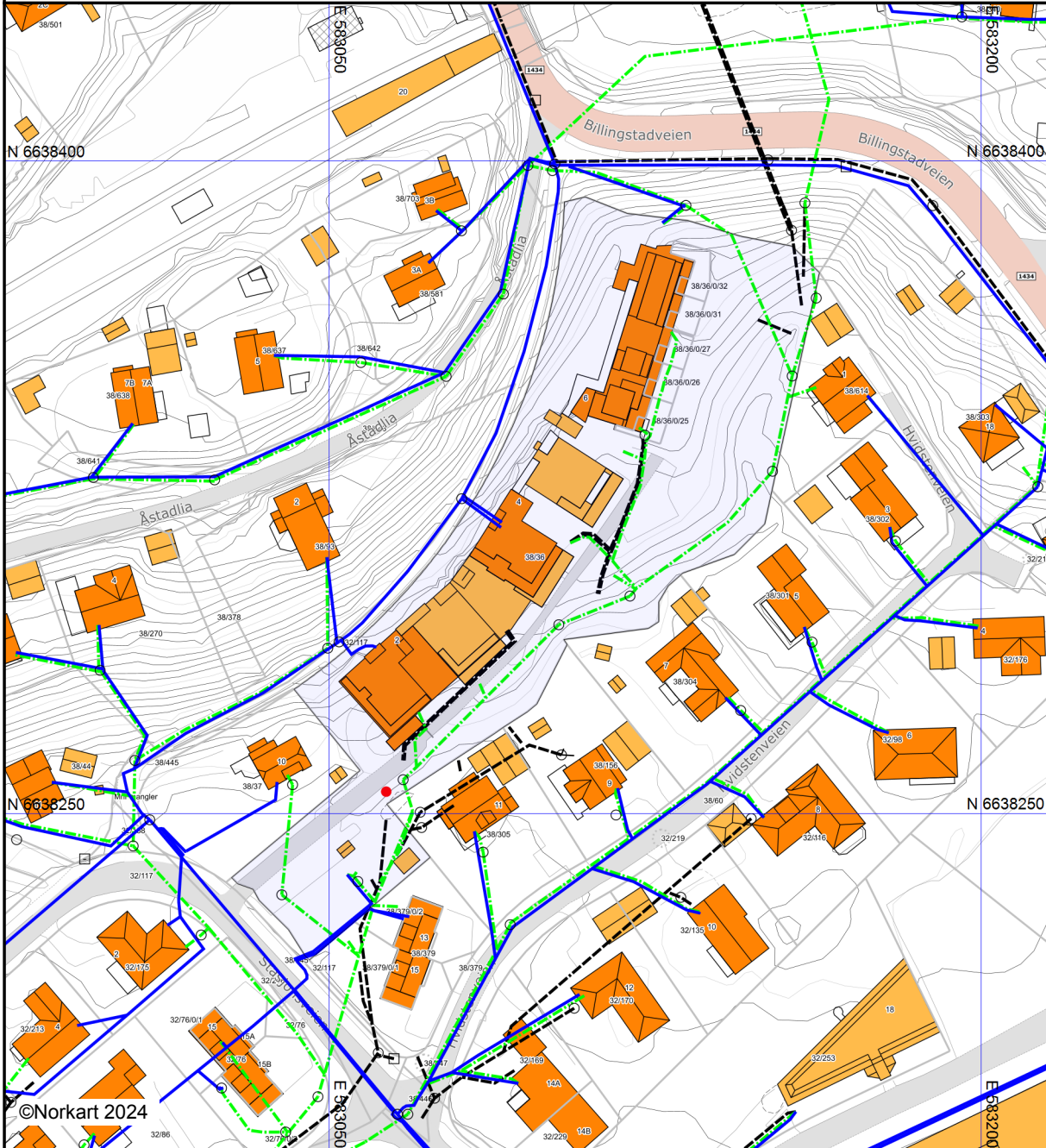
Eiendom: 38/36/0/3  
Adresse: Stasjonsveien 2  
Dato: 11.06.2024  
Målestokk: 1:1500



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 38, Bruksnr 36, Seksjonsnr 3	<b>Kommune:</b>	3203 Asker
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	304 Askenga
Veiadresse:	Stasjonsveien 2, gatenr 1123	<b>Valgkrets:</b>	2 Nesbru
(fra bruksenhet)	1396 Billingstad	<b>Kirkesogn:</b>	1070201 Holmen
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	801 Oslo

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	21.08.2017	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	112/4 123
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	8 040,9 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### 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	3203/38/36	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/38/36/0/1	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/2	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/3	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/4	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/5	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/6	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/7	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/8	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/9	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/10	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/11	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/12	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/13	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/14	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/15	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/16	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/17	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/18	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/19	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/20	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/21	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/22	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/23	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/24	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/25	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/26	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/27	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/28	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/29	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/30	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/31	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/32	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/33	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/34	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/35	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/36	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/37	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/38	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/39	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/40	0,0
		Mottaker	3203/38/36/0/41	0,0

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

Seksjonering	Forretning:	10.08.2017	Avgiver	3203/38/36	-280,4
	Matrikkelført:	15.08.2017	Etablert/Endret	3203/38/36/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/38/36/0/41	0,0
			Mottaker	3203/38/36/0/25	60,8
			Mottaker	3203/38/36/0/26	49,0
			Mottaker	3203/38/36/0/27	47,1
			Mottaker	3203/38/36/0/31	49,0
			Mottaker	3203/38/36/0/32	74,5

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stasjonsveien 2	H0104	Bolig	112,0	Kjøkken	4	2	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	19.11.2015
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3,0	Igangset.till.:	12.04.2016
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	07.05.2021
Oppvarming:		BRA totalt:	3,0	Midl. brukstil.:	17.08.2017
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	10
Bygningsnr:	300530829			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		1,0		1,0				
H02	4		1,0		1,0				
H03	2		1,0		1,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

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

#### Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

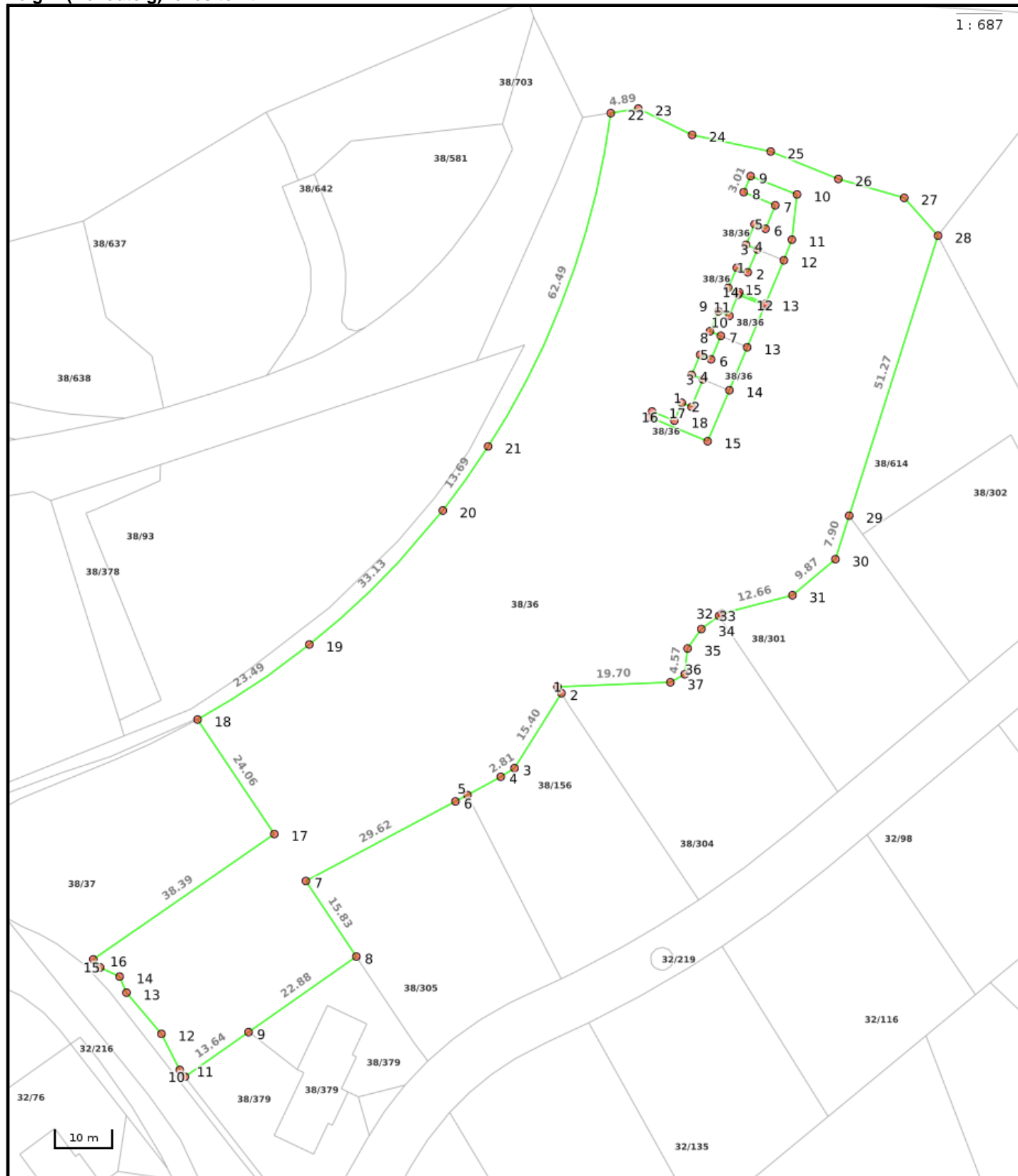
#### Symboler

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



**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**

1 : 687



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater**Areal: 8 040,90m<sup>2</sup>

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 289,99	583 103,92	1,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 288,89	583 104,73	15,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 275,19	583 097,70	2,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 273,41	583 095,52	6,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 269,77	583 089,97	2,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 268,48	583 088,02	29,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 252,23	583 063,25	15,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 638 239,93	583 073,21	22,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 638 225,13	583 055,76	13,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 638 216,31	583 045,36	1,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 638 217,40	583 044,35	7,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 638 223,36	583 040,63	9,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 638 230,02	583 033,85	2,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 638 232,66	583 032,44	3,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 638 233,94	583 028,89	1,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 638 235,31	583 027,55	38,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 638 259,89	583 057,04	24,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 638 278,59	583 041,90	23,49m	Terrengmålt	10	-143,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 638 293,37	583 060,13	33,13m	Terrengmålt	10	-143,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 638 318,83	583 081,21	13,69m	Terrengmålt	10	-143,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 638 330,66	583 088,10	62,49m	Terrengmålt	10	-143,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 638 390,56	583 104,11	4,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 638 391,76	583 108,85	10,43m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 638 387,98	583 118,57	14,01m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 638 386,35	583 132,48	12,71m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 638 382,70	583 144,65	11,99m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 638 380,47	583 156,43	8,83m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 638 374,37	583 162,82	51,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 638 324,28	583 151,88	7,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 638 316,56	583 150,19	9,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 638 309,56	583 143,23	12,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 638 305,29	583 131,31	0,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 638 304,85	583 130,82	3,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 638 302,33	583 128,01	4,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 638 298,72	583 125,85	4,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 638 294,15	583 125,80	2,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 638 292,59	583 123,45	19,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

**Indre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 365,62	583 128,39	2,07m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 638 365,00	583 130,37	4,37m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 638 369,17	583 131,69	2,08m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 638 369,79	583 129,70	3,83m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 638 373,44	583 130,85	2,08m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 638 372,82	583 132,84	4,43m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 638 377,05	583 134,17	5,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 638 378,85	583 128,47	3,01m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

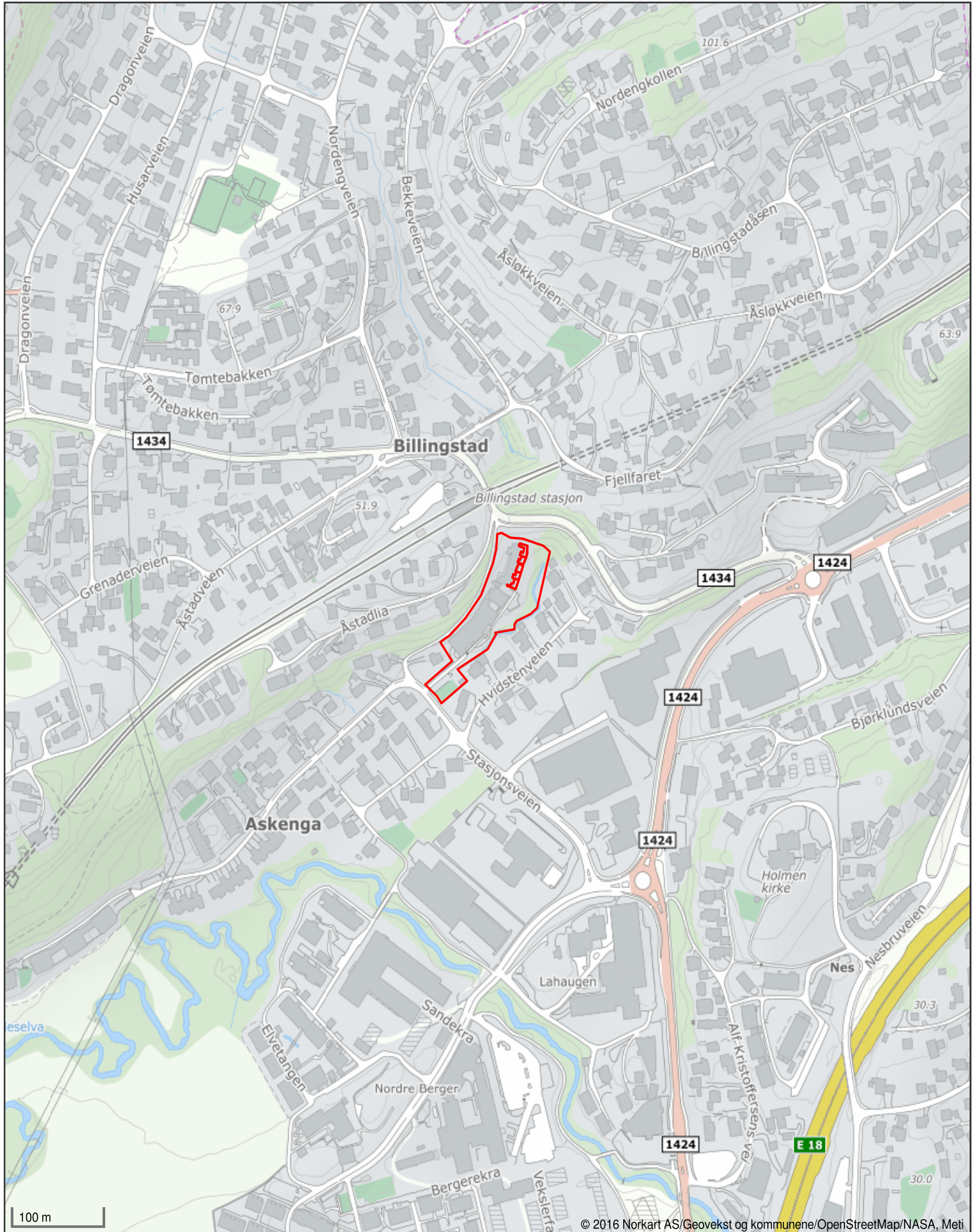
9	6 638 381,73	583 129,35	8,70m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
10	6 638 379,29	583 137,70	7,87m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
11	6 638 371,42	583 137,57	3,92m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
12	6 638 367,66	583 136,45	8,20m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 638 359,84	583 133,99	5,00m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 638 361,35	583 129,22	2,08m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
15	6 638 361,97	583 127,23	3,83m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 341,30	583 121,05	1,76m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 638 340,77	583 122,73	5,18m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 638 345,71	583 124,28	2,07m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 638 346,33	583 122,30	3,83m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 638 349,98	583 123,45	2,08m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 638 349,36	583 125,44	4,37m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 638 353,53	583 126,75	2,07m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 638 354,15	583 124,77	3,83m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 638 357,80	583 125,92	2,07m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 638 357,18	583 127,90	4,01m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 638 361,00	583 129,11	5,00m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 638 359,49	583 133,88	7,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 638 352,02	583 131,52	8,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 638 344,20	583 129,05	9,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 638 334,98	583 126,14	10,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 638 338,28	583 115,68	1,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 638 339,31	583 116,00	4,20m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
18	6 638 338,05	583 120,01	3,41m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 38/36//



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.



## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Stasjonsveien 2, 1396 BILLINGSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14492/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2030.04.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14492/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2030.04.2024.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 8 322 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #8 Null vekst nord <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	<b>Delareal</b> 8 319 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 8 322 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #7 Prio. vekstområde <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

**Delareal** 4 545 m<sup>2</sup>  
**KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø  
**KPHensynsonenavn** H560\_1

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	02202011004
<b>Navn</b>	Stasjonsveien 2-8 og 12 - gbnr.38/36 m.fl.
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.06.2013

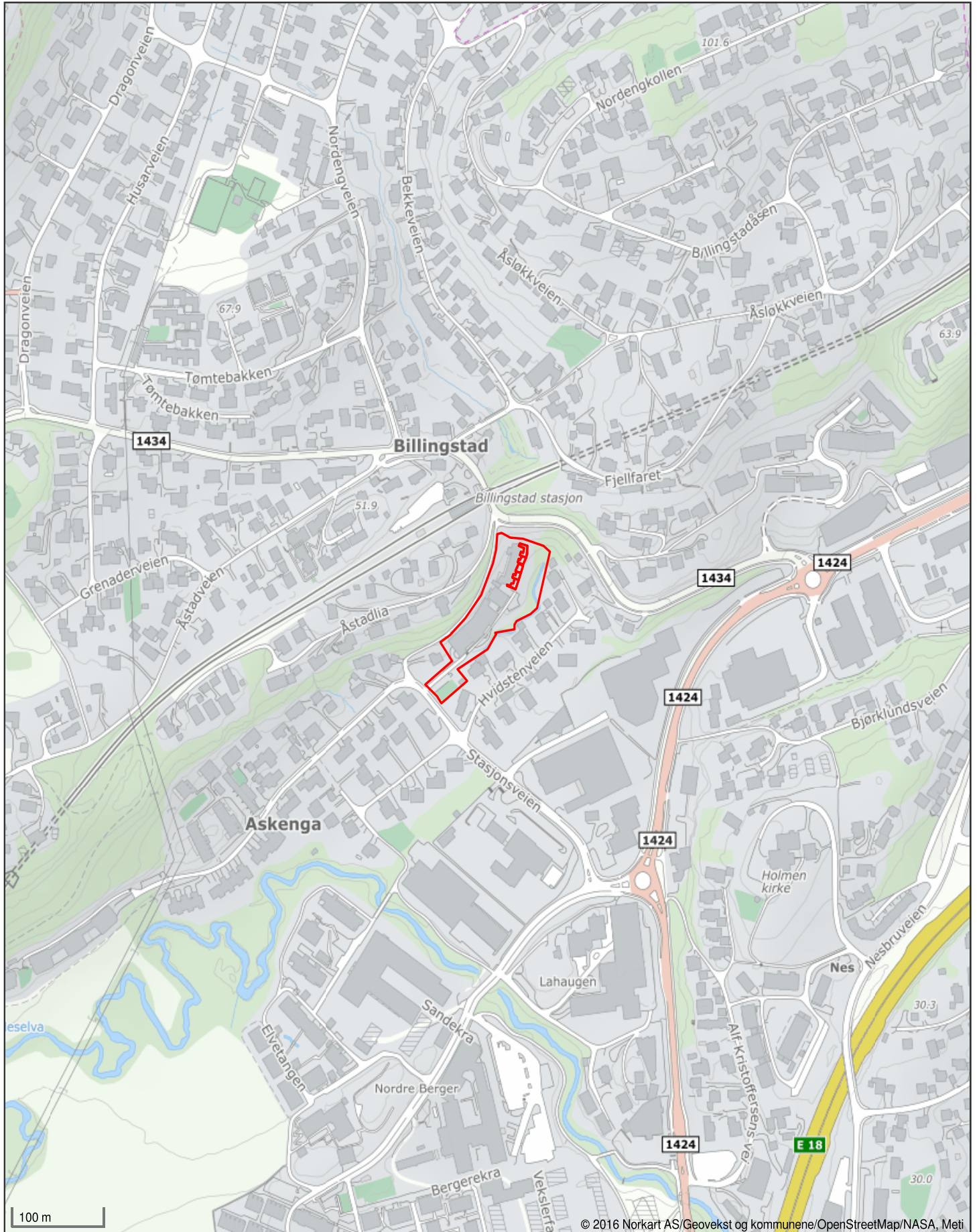
**Bestemmelser** - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2803/2011004\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2803/2011004_bestemmelser.pdf)

**Delarealer**  
**Delareal** 8 227 m<sup>2</sup>  
**Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse  
**Feltnavn** BK

**Delareal** 1 789 m<sup>2</sup>  
**RPHensynsonenavn** H540\_  
**Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønstruktur

<b>Id</b>	022073F
<b>Navn</b>	Fortau m.v. langs Billingstadveien
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.02.1994
<b>Delarealer</b> <b>Delareal</b> 93 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei	

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 38/36//





## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Stasjonsveien 2, 1396 BILLINGSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14492/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2030.04.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14492/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2030.04.2024.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 8 322 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #8 Null vekst nord <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	<b>Delareal</b> 8 319 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 8 322 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #7 Prio. vekstområde <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav



**Delareal** 4 545 m<sup>2</sup>  
**KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø  
**KPHensynsonenavn** H560\_1

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	02202011004
<b>Navn</b>	Stasjonsveien 2-8 og 12 - gbnr.38/36 m.fl.
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.06.2013

**Bestemmelser** - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2803/2011004\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2803/2011004_bestemmelser.pdf)

**Delarealer**  
**Delareal** 8 227 m<sup>2</sup>  
**Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse  
**Feltnavn** BK

**Delareal** 1 789 m<sup>2</sup>  
**RPHensynsonenavn** H540\_  
**Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønstruktur

<b>Id</b>	022073F
<b>Navn</b>	Fortau m.v. langs Billingstadveien
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.02.1994
<b>Delarealer</b> <b>Delareal</b> 93 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei	







## Tegnforklaring
















### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

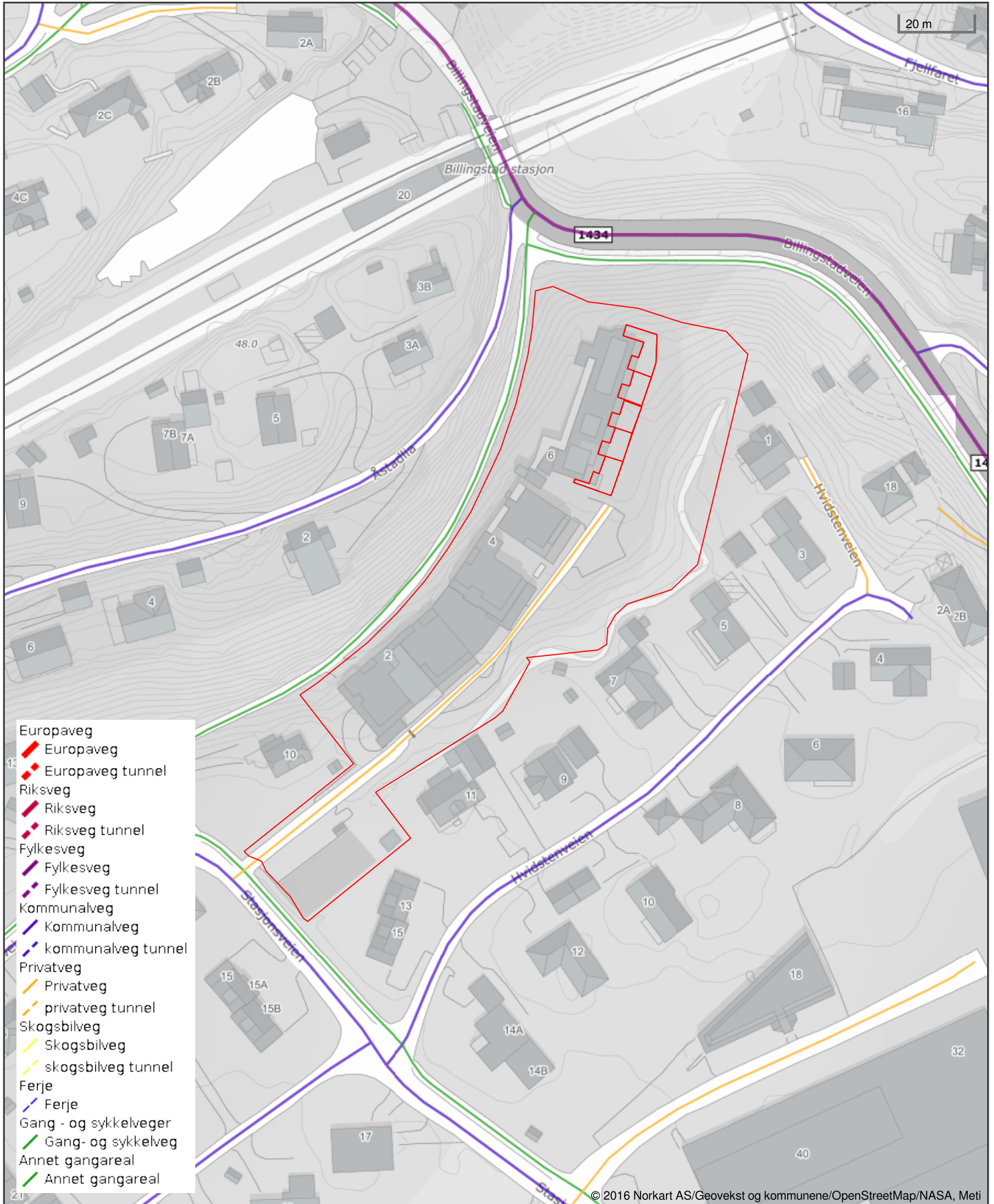
### Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Gang/sykkelveg
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Regulert nytt tre
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 38/36//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



Asker  
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 12.06.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	38	Bnr:	36	Fnr:		Snr:	3
Adresse:	Stasjonsveien 2, 1396 BILLINGSTAD						

### Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

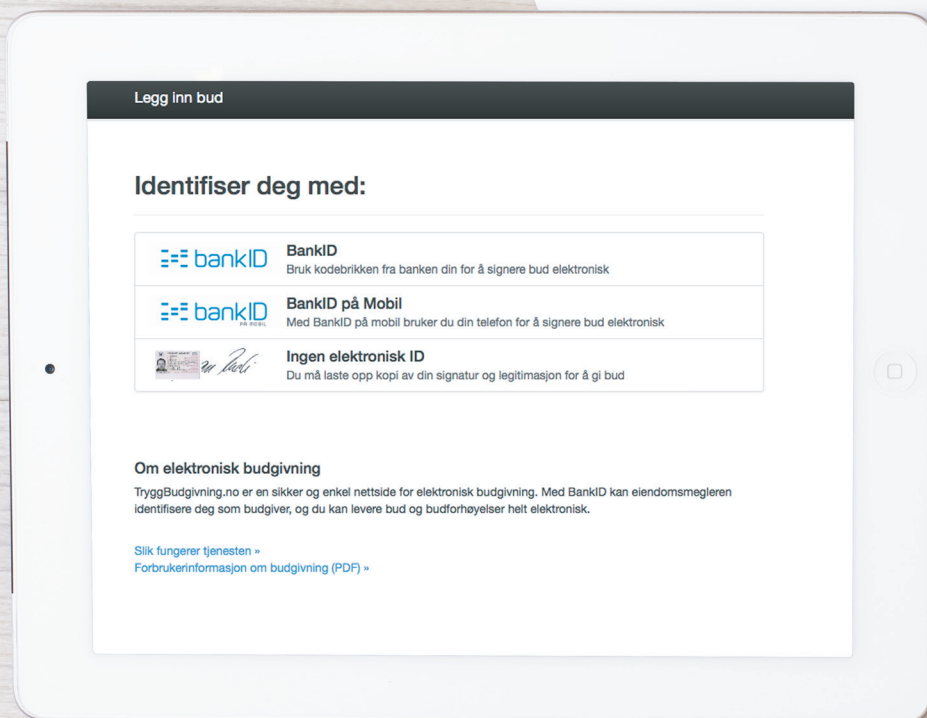
### Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3198641/azeshxiwoj>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# KORT OM OSS



## Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

[ech@eie.no](mailto:ech@eie.no)

EIE Sandvika

# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)