



aktiv.

Huldreveien 192, 1388 BØRGEN

**Nyoppført betydelig påkostet
enderekkehus fra 2024 med høy
standard. Takterrasse, peis, garasje
m/lader. Barnevennlig.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Odd André Engh

Mobil 900 44 917

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

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 950 000,-
Omkostn.: Kr 225 100,-
Total ink omk.: Kr 9 175 100,-
Felleskostn.: Kr 3 205,-
Selger: Janne Bjørseth Flannum
Kenneth Lien Bjordal

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 130/135 kvm
Tomtstr.: 93 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 64
Snr. 68
Oppdragsnr.: 1110250063

Velkommen til ditt nye hjem!

Tiltalende rekkehus over tre etasjer med gjennomgående moderne standard og gode uteplasser, beliggende i et veletablert og barnevennlig område. Boligen ligger solrikt og skjermet til innerst i rekken, med umiddelbar nærhet til marka som byr på flotte tur- og skimuligheter året rundt.

Høydepunkter:

Enderekkehus med ekstra skjermet beliggenhet
Lyse og moderne romløsninger med god arealutnyttelse
Garasje plass i lukket anlegg, med elbillader
To sørvendte uteplasser: takterrasse og terrasse på bakkeplan
Gode solforhold og lite innsyn
Fire soverom og to oppholdsrom
Ubrukt peis som gir mulighet for ekstra hygge og varme
Attraktivt og barnevennlig nabolag
Kort vei til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og kollektivtransport
Nærhet til Asker sentrum og marka med tur- og skimuligheter

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	58
Andre vedlegg	61
Budskjema	279

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 135 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m² Entrè, bad, kjøkken og stue (teknisk rom under trapp)

BRA-e: 5 m² Utvendig sportsbod

2. etasje

BRA-i: 49 m² 3 soverom, bad

3. etasje

BRA-i: 32 m² 1 soverom og tv-stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

3. etasje

17 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

93 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med gressplen. Asfaltert og steinlagt adkomst. Boligen ligger i en slags tunløsning med spredt rekkehusbebyggelse. Kort vei til Asker sentrum med butikker, togforbindelse. etc.

Beliggenhet

Huldreveien 192 har en sentral beliggenhet på Borgen, med kort vei til Asker sentrum. Området rundt har flere fasiliteter med kort vei til buss- og togstasjon, dagligvarehandel og frisør med mer. Med under 2 km gange til Asker sentrum er det ikke lange veien til et bredt utvalg av både butikker, restauranter og helsetjenester. Asker er også et sentralt punkt for kollektivtransport med flytog, regionaltog og lokaltog som går i begge retninger både mot Drammen og inn mot Nationaltheatret. I tillegg til tog er det bussterminal for et enda bredere kollektivtilbud.

Handel

Nærmeste dagligvarebutikk er Extra Borgen som ble oppgradert i 2020 og ligger ca. 350m fra boligen, samt Rema 1000 Borgen som åpnet i 2017 og har et bredt utvalg matvarer for enhver anledning. I Asker sentrum, har du stort sett "alle" fasiliteter og servicetilbud. Asker sentrum er stadig i utvikling og kan by på en mengde spennende butikker, kulturhus med kino, bibliotek, samt flere koselige kafeer og spisesteder. Det er for øvrig et godt utvalg lunsj- og takeawaysteder. For den handleglade har Trekanten senter et godt tilbud med flere butikker. Handlegaten tilbyr flere spesial- og nisjebutikker.

Rekreasjon

Det er flere flotte turmuligheter i området med Vardåsen toppen som nærmeste. Stiene som går over åsen breer seg utover og går blant annet til Gullhella og Dikemark. På vintertid blir det preppet skiløype for langrenns entusiaster samt den lokale slalåmbakken til Vardåsen skisenter åpner. På sommeren er en av de mest attraktive turene i Asker turen rundt Semsvannet. Her følger du en variert og vakker runde på ca 5km med gårds dyr som beiter jordene, hundepark, badeplasser og fiskemuligheter. Dikemarks vannene er koblet sammen og gjør seg til et flott vann for kajakkpadling, Bondivann har strand og badebrygge med volleyballbane for dem som søker

ferskvann. Hvalstrand er nok Asker sin mest populære badestrand, her har du stupetårn, restaurant, sommer åpen kiosk samt badebrygger.

Fritid

I nærområdet finnes det spennende muligheter for aktiviteter som små og store kan nyte godt av. I Asker sentrum og i nærområdet finnes det mange muligheter for organiserte aktiviteter, slik som golfbane, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, idrettsplasser, fotballbaner, ishall med mer. Risenga idrettsanlegg med svømmehall, fotball, basketball, ishockey, kunstløp og flere idretter. For golfentusiasten ligger Asker golfklubb med 18-hulls bane ca. 5 minutters kjøring fra boligen.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består primært av leilighetsbebyggelse kombinert med eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området med blant annet Søndre Borgen barnehage, Østhellings barnehage og Borgen barnehage for å nevne noen. I tillegg er det kun en enkel og trygg rusletur til Rønningen barneskole og Borgen ungdomsskole. Området har et godt utvalg videregående skoler lett tilgjengelig med kollektiv transport.

Offentlig kommunikasjon

Askeladdveien busstopp ligger knapt 250 meter unna og har avganger mellom Asker sentrum og Vardåsen skisenter hver halvtime. I rushen går denne hvert 10. minutt. Bondivann stasjon ligger ca. 5 minutter unna, rett ned bakken. Herfra går lokaltoget inn til Asker, Sandvika, Lysaker, Oslo og Lillestrøm. Asker stasjon er et knutepunkt når det kommer til forbindelser med buss, flytog, lokal- og regiontog. Fra Asker går det hyppige avganger retning Oslo og Drammen. Til Oslo S bruker man kun 22 minutter med toget fra Asker.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Vertikaldelt rekkehus oppført med støpt såle med ringmurselementer på mark. Reisverk i trekonstruksjon med liggende kledning. Pulttak tekket med asfaltpapp /sedum. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Sportsbod i tilknytning til boligen. Støpt ringmurselemnt. Oppført med reisverk i tre. Tak tekket med asfaltpapp.

Vegger: Malte slette flater, fliser på bad

Himling: Malte slette flater

Gulv: Parkett, fliser på bad + entre

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Eget abonnement fra Movel

Innhold

BRA-i:

1.etg: Entrè, bad, kjøkken og stue (teknisk rom under trapp)

2.etg: 3 soverom, bad

3.etg: 1 soverom og tv-stue

BRA-e:

Bod

Standard

Entré:

Boligen har en barnevennlig og skjermet beliggenhet i feltet. Ved inngangspartiet er det en opparbeidet uteplass med belegningsstein og plass til utemøbler. Det er også direkte tilgang til en sportsbod på 5 kvm med gode oppbevaringsmuligheter. Entréen har flislagt gulv med varmekabler og en romslig garderobeløsning med rikelig lagringsplass.

Stue:

Stuen ligger i første etasje og fremstår lys og luftig, med en åpen planløsning som binder sammen kjøkken og spiseplass. Rommet har moderne fargetoner på veggene og 1-stavs parkett på gulvet. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og utsyn mot nærområdet. Det er god plass til sofagruppe, mediamøbler og spisebord, med en naturlig og funksjonell rominndeling.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er praktisk utformet med innredning langs to vegger. Dette gir gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Innredningen har slette fronter i mørk utførelse og benkeplate i laminert spon. Løsningen er gjennomført med rene linjer og god funksjonalitet. Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr, kjøleskap, vinskap og oppvaskmaskin.

Uteplasser:

Boligen har to sørvendte uteplasser. Fra stuen er det utgang til en terrasse på 13 kvm, med terrassefliser/heller, levegger og blomsterkasser som skjerner mot innsyn. Her er det god plass til spisebord og grill.

I tillegg har boligen en takterrasse på 17 kvm med utgang fra stuen i tredje etasje. Denne ligger usjenert til på enden av feltet og har god plass til loungegruppe, med fine solforhold og utsikt.

Soverom:

Boligen har totalt fire soverom fordelt over tredje og fjerde etasje. Alle rommene holder en gjennomgående moderne standard med tidsriktige farger og 1-stavs parkett. Hovedsoverommet er romslig og har en praktisk walk-in garderobeløsning. De øvrige soverommene passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:

Badet i første etasje ligger praktisk til ved entréen og er flislagt med gulvvarme. Det er utstyrt med moderne innredning, heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Badet i andre etasje fungerer som et kombinert bad og vaskerom. Det er også flislagt med gulvvarme, og har heldekkende servant, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjhjørne med svingbare glassdører. Rommet ligger praktisk plassert i tilknytning til soverommene.

Følgende påkostninger er foretatt ut over standard leveranse:

Downlights i hele huset, Sort pakke på elektriske punkter . Endevende bryter til trapp, endret malingsfarge på trapp og dører ,kjøkken oppgrader med ovn i høyskap og helt kjøleskap.

Plass for vinskap, (medfølger ikke). Screens på vindu i soverom 1, Plissé gardiner på alle vinduer, Ekstra forsterkede fester bak tv oppe og nede. Støpt terrasse nede med fliser,

regndusj bad i 2 etg. Bygd walk-in garderobe på soverom 1, Garderober på alle andre soverom.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Det er ingen punkter som er merket med TG2 eller TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i parkeringsanlegg med elbil lader. Det er også gjesteplasser i anlegget.

Forsikringsselskap

93652638

Polisenummer

Gjensidige

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bade og entrè
Ildsted i 3.etg (ubrukt)

Info strømforbruk

Ca. strømforbruk til nåværende eier:
September - 320 kWh
Oktober - 1072 kWh
November - 1210 kWh
Desember 1292 kWh

Energikarakter

A

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 950 000

Kommunale avgifter

Kr 8 068

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

129/8644

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr. 2 698,00

TV/Internett kr. 507,00

Drift og vedlikehold bygningsmasse

Drift og vedlikehold av garasjeanlegg

Styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar

Bygningsforsikring

Felles utomhusområder, snørydding, gressklipping

Strøm i fellesarealer utomhus, garasjeanlegg

Andre drifts- og administrasjonskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 205

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet.

Andel fellesformue

Kr 3 871

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Edelløv Boligsameie

Organisasjonsnummer

933586103

Om sameiet

Sameiet består av 68 boligseksjoner i rekkehus med felles underliggende parkeringskjeller og felles teknisk rom.

I tilknytning til boligseksjonene er private hager og markterrasser organisert som tilleggsdel. Det samme gjelder utvendige, frittstående sportsboder.

Parkering: Hver seksjon er vedtektsfestet enerett til bruk av 1 p-plass i garasjekjeller. Noen seksjoner disponerer ekstra p-plass. Se sameiets vedtekter pkt 2.4. Sameiet har 13 gjesteplasser FDV. Ekstra p-plass pr mnd faktureres med kr 150 pr mnd.

Bolig og Reklamasjonshåndtering: Bygr.no

TV/Bredbånd: Kollektiv avtale med Telenor.

Avtale Frihet M El-billading: Movel er valgt som leverandør av ladeanlegg i parkeringskjelleren. Seksjonseier må selv inngå eget abonnement på movel.no.

Fordelingsnøkkel felleskostnader: Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en fastsatt kostnadsfordelingsbrøk som er basert på at 70% av kostnadene er fordelt etter areal (sameierbrøk) og 30% med likt andel pr seksjon. TV/Bredbånd fordeles med likt beløp pr seksjon. Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene, men er forutsatt fakturert direkte til seksjonseier fra kommunen. Dersom kommunen fakturerer sameiet, vil felleskostnadene øke.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Forretningsfører og styret i Edelløv Boligsameie opplyser at det er vedtatt maling av fasadene, og dette vil medføre låneopptak, estimert til rundt 6 millioner totalt. Styret opplyser at låneopptaket vil medføre en estimert andel fellesgjeld per seksjon på ca. kr. 90 000,- til 100 000,-.

Det er planlagt oppstart av arbeid med stillas på boligen som skal selges fra og med 24.03.2025.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere. Dog skal styret underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har vedtekter som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiets styre kan fastsette at det skal avholdes dugnad i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 64, seksjonsnummer 68 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/6/64/68:

13.09.1929 - Dokumentnr: 900489 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:6 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2007 - Dokumentnr: 178474 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3203 Gnr:6 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2019 - Dokumentnr: 1406875 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:6 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2022 - Dokumentnr: 942567 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:6 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2022 - Dokumentnr: 1260579 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om infrastruktur
Overført fra: Knr:3203 Gnr:6 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2025 - Dokumentnr: 290727 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Mamen-Lund Engh Salvesen Og Part AS
Org.nr: 990 997 810
Elektronisk innsendt

26.01.2024 - Dokumentnr: 1024832 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 68
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 129/8644

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler Huldreveien 192 - 198 (Kjonebråten) Felt D, rekke 9.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.11.2024.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/>

Bestemmelser_13_06_2023- oppdatert 26.06.2024.pdf

Delareal 13 460 m

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 13 460 m

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 13 460 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig

OmrådenavnB02

Delareal 800 m

KPHensynsonenavnH190_2 jernbane

KPSikring Andre sikringssoner

Delareal 2 139 m

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_2

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 02202016002

Navn Kjønebråten

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 28.01.2020

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/10436/](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/10436/02202016002_Bestemmelser.pdf)

02202016002_Bestemmelser.pdf

Delareal 11 740 m

Formål Boligbebyggelse

Feltnavn f_B

Delareal 58 m

Formål Annen vegggrunn - grøntareal

Feltnavn o_SVG7

Delareal 131 m

Formål Lekeplass

Feltnavn f_BLK1

Delareal 699 m

Formål Lekeplass

Feltnavn f_BLK3

Delareal 190 m

Formål Lekeplass

Feltnavn f_BLK2

Delareal 493 m

Formål Naturområde - grønnstruktur

Feltnavn f_GN3

Delareal 145 m

Formål Lekeplass

Feltnavn f_BLK4

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

223 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

225 100 (Omkostninger totalt)

236 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

238 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 175 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 186 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 188 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 225 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglerns vederlag

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

19 900 Etablering og formuesforsikring - nye oppdrag
4 500 Kommunale opplysninger Asker kommune
19 900 Markedspakke I
7 500 Oppgjørskostnad inkludert innenståelse til kjøpers bank.
3 500 Utsatt fakturering - Alle kostnader trekkes ETTER salg.
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

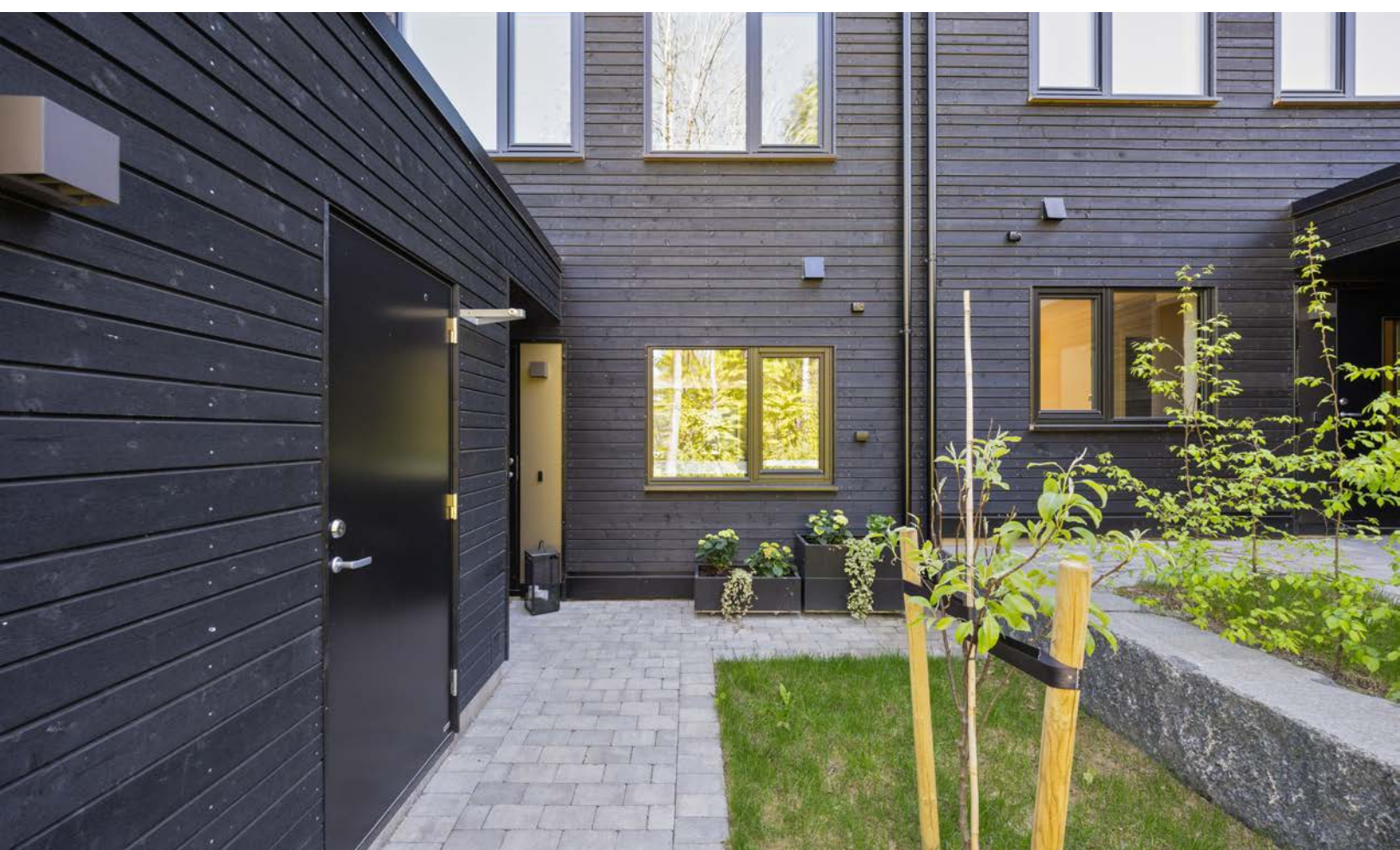
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.09.2025





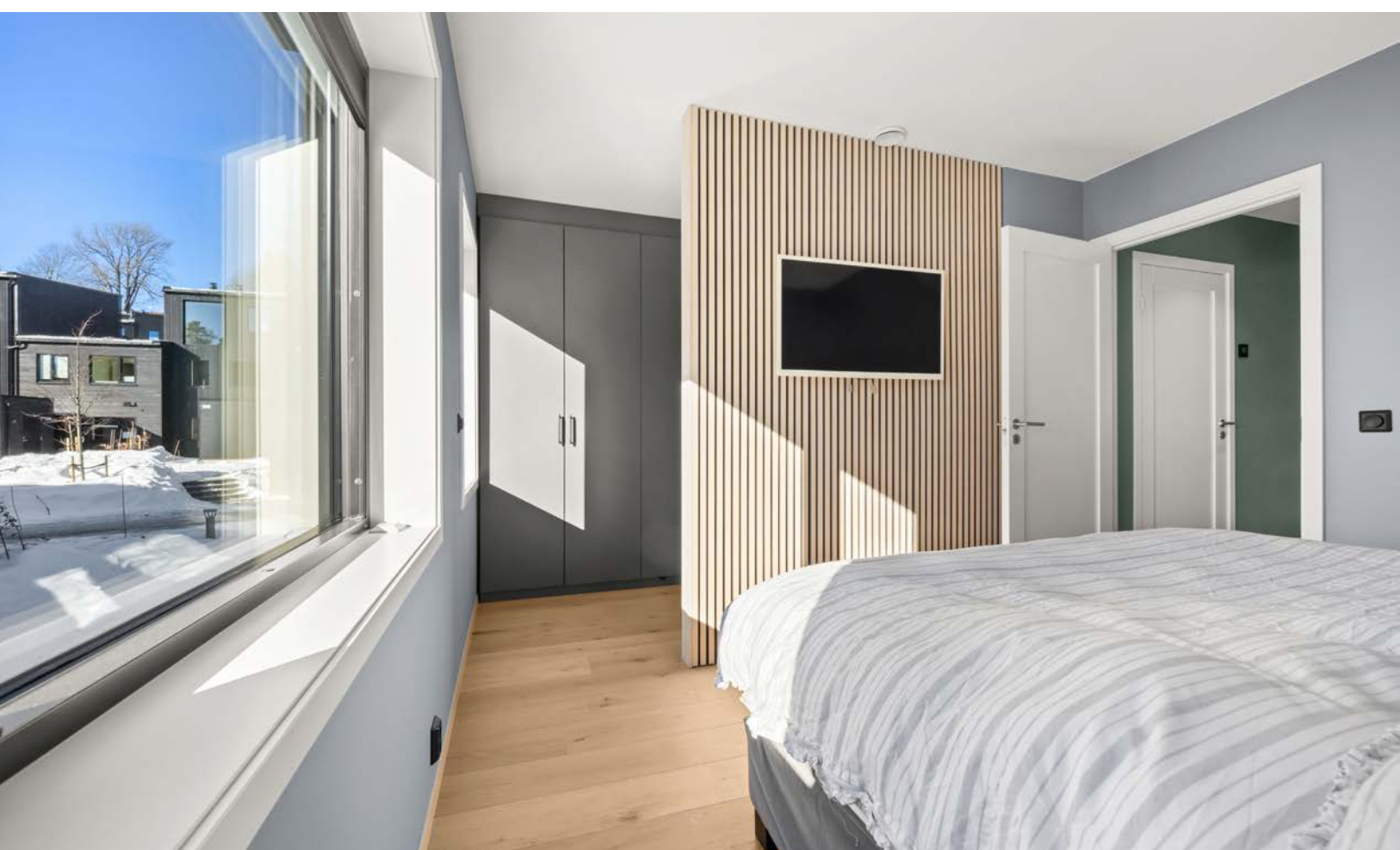














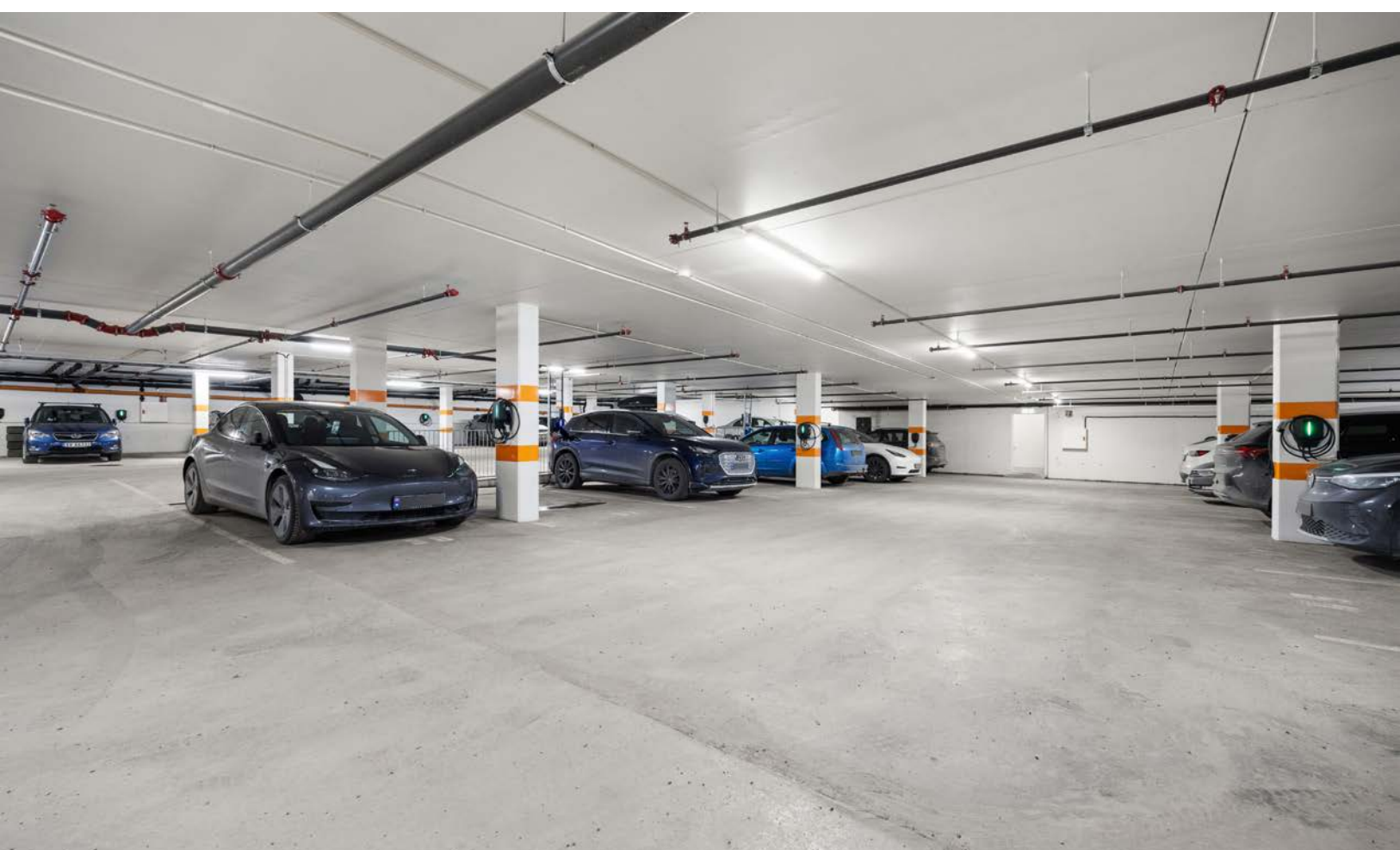






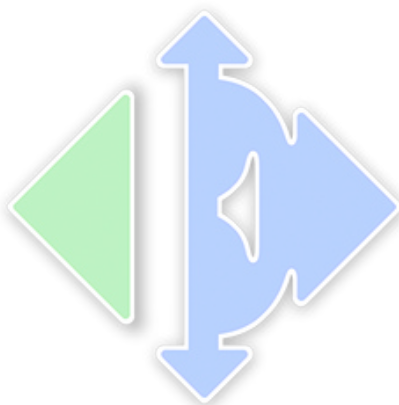






Vedlegg

Rekkehus (ende)
Huldreveien 192
1388 Borgen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
 Takstmann
Geir A.B. Randen
 Dato: 18/03/2025

Asker Bygg og Eiendom AS
 3474 Åros
 91742811
 askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:6, Bnr: 64
Hjemmelshaver:	Kenneth Lien Bjordal og Janne Bjørseth Flannum
Seksjonsnr:	68
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	93 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2023/2024

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.03.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var lettskyet ca. 0 grader Celsius. Det var snø på deler av tak og bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med gressplen. Asfaltert og steinlagt adkomst. Boligen ligger i en slags tunløsning med spredt rekkehusbebyggelse. Kort vei til Asker sentrum med butikker, togforbindelse. etc.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt rekkehus oppført med støpt såle med ringmurselementer på mark. Reisverk i trekonstruksjon med liggende kledning. Pulttak tekkt med asfaltapp /sedum.

Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er tilnærmet ny og fremstår med god kvalitet. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og anvisninger som er tilknyttet boligen.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på bade og entrè

Ildsted i 3.etg (ubrukt)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Megleropplysninger er ikke mottatt. Tegninger er mottatt fra hjemmelshaver.

Innsyn i digital FDV-perm til boligen (Rubus) på befaringsdagen

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater

GULV: Parkett, fliser på bad + entre

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen er tilnærmet ny og fremstår med gode kvaliteter og er godt vedlikeholdt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	49			13	47	2
2.etg	49				49	
3.etg	32			17	32	
SUM BYGNING	130			30	128	2
SUM BRA	130					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig sportsbod		5				
SUM BYGNING		5				
SUM BRA	5					

BRA-i:

1.etg: Entrè, bad, kjøkken og stue (teknisk rom under trapp)

2.etg: 3 soverom, bad

3.etg: 1 soverom og tv-stue

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad26.

Det er bruken på befaringspunktet som definerer P-rom og S-rom. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

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

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

GARASJE / UTHUS:

Sportsbod i tilknytning til boligen. Støpt ringmurselemt. Oppført med reisverk i tre. Tak tekket med asfaltapp.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

18/03/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Boligen er oppført på ringmurselementer med støpt såle mot grunn på antatt komprimerte drenerende masser. Grunnforhold er ikke mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.

(Ingen grunnmur)

Merknader: -Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen avvik funnet ved besiktigelse.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Det er målt fall vekk fra såle på tilfeldig valgte plasser ved inngangspartiet.

Merknader: Fall på terreng har mindre betydning når det ikke er rom under terreng (kjeller). Man kan oppleve vannansamling dersom terrenget ikke faller fra ringmur, men dette vil ikke skade boligen.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger med bindingsverk av tre med liggende kledning.

Merknader: -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Det er påvist luftespalte i nedkant av kledningen. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde.

Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er

manglende lufting bak trekledning. (Manglende lufting kan gi fare for fukt og råteskader)

*Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karm i tre med aluminiumsbeslag på utsiden og isolerglass fra byggeår.

Ytterdør med glassdetalj.

Merknader: -Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet.

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

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

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

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

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Pulttak (kompakttak) i trekonstruksjoner. Tekket med asfalt/sedum. Stålppe over tak.

Merknader: -Lukket konstruksjon med skråtak innvendig. Inspeksjon ikke mulig grunnet sikkerhetshensyn.

*Man må anta at taket er bygget med anbefalt krav til lufting/ventilering for å unngå fukt/råteskader.

-For øvrig beskrivelser/dokumentasjon så henvises til utbygger.

TG iu 4.2 Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leker og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Ukjent undertak, yttertekking med antatt membran/asfaltpapp under sedumplanter.

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Merknader: Kompakttak. Inspeksjon ikke mulig grunnet konstruksjonsoppbygging.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Veranda/takterrasse i trekonstruksjon mot SØR med utgang fra stue i 3.etg. Membran under terrassebord. Rekkverk i tre og metall

2. Terrasse på bakkeplan mot SØR. Oppført med terrassefliser/heller på justerbare føtter over støpt betong.

Merknader: -Rekkverkshøyder er ihht forskrifter. Tettesjikt kan ikke kontrolleres uten å demontere terrassebordene. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring. Synlig sluk som håndterer vann. (Husk vedlikehold av utvendig sluk for å forhindre unødig vannoppsamling under terrassebordene) Det er boligrom under verandaen. Ellers ingen merknader

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malte plater i himling
60 cm innredning med vask og ettgreps armatur
Dusjhjørne med svingbare glassdører
Vegghengt WC
Avtrekk via ventilasjonsanlegg

Merknader: Bad med normal "bruksslitasje" ihht alder.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader:

-Det ble målt fall på gulv med laser. 28 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Det registreres fall mot sluk på tilfeldige steder. Lekkasjesikkerhet er ansett som tilfredsstillende
-Membranoppkant på 15 mm ved terskel er påvist
-Synlig luftespalte under dør sikrer luftsirkulasjon.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader:

-Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom da dette er en relativt nyoppført bolig som har hatt begrenset med fuktbelastning på vegger/membran. Fuktmålt via luke fra teknisk rom.
-Synlig slukmansjett under klemring.
*Det er en forutsetning at membranarbeider er utført ihht gitte anvisninger/beskrivelser. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsanalyse.
*Badet er tilnærmet nytt og har garanti fra leverandør. Dokumentasjon fra utbygger ligger i digital plattform tilhørende boligen.

7.2 Bad 2.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Flislagte vegger og malte plater i himling
 60 cm innredning med vask og ettgreps armatur
 Dusjhjørne med svingbare glassdører
 Vegghengt WC
 Avtrekk via ventilasjonsanlegg
 Opplegg for vaskemaskin

Merknader: Bad med normal "bruksslitasje" ihht alder.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader:

-Det ble målt fall på gulv med laser. 35 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Det registreres fall mot sluk på tilfeldige steder. Lekkasjesikkerhet er ansett som tilfredsstillende
 -Membranoppkant på 15 mm ved terskel.
 -Synlig luftespalte under dørblad sikrer luftsirkulasjon.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader: -Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom da dette er en relativt nyoppført bolig som har hatt begrenset med fuktbelastning på vegger/membran.
 -Synlig slukmansjett under klemring.
 *Det er en forutsetning at membranarbeider er utført ihht gitte anvisninger/beskrivelser. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsanalyse.
 *Badet er tilnærmet nytt og har garanti fra leverandør. Dokumentasjon fra utbygger ligger i digital plattform tilhørende boligen.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Åpent kjøkken i tilknytning til stuen.
 Slette fronter med benkeplate i laminert spon
 Innebygde hvitevarer som komfyr, kjøleskap, venskap og oppvaskmaskin
 Nedfelt vask med ett-greps armatur
 Keramisk platetopp. Komfyrvakt på vegg.
 (Lekkasjevarsler er antatt plassert under benk. Ikke verifisert av undertegnede.)

Merknader:

Godt fungerende kjøkken.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller**

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS**

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er kun utført en forenklet vurdering.
 Vannrør i plast (Rør-i-rør). Avløpsrør i plast
 Stoppekran på teknisk rom er testet OK.

Merknader:

Det anbefales å sette seg godt inn i dokumentasjon som omhandler VVS.

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. For ytterligere sjekk/kontroll må man kontakte autorisert personell.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-Bereder fra Høiax med ekspansjonskar plassert på teknisk rom/bod undertrapp. Det er flislagt gulv med sluk.

Merknader: -Beredere med ekspansjonskar må ha tilsyn med jevne mellomrom. Kontakt ansvarlig VVS-foretak ved behov.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert i himling i entrè.

Merknader: -Det anbefales å bytte filter 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsending av filter.

Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renset minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inneløp, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: -Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
-Downlights/lys er ikke demontert for kontroll.
-Samsvarserklæring ligger i sikringsskapet
*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

-Ferdigattest datert 14.11.2024

-Det er anbefalt å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven, samt FDV til boligen.

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

*Tak: Utgangspunktet er at undersøkelser av undertak, lekter, yttertekking og skorsteiner skal gjøres fra bakken eller via loft. Den bygningssakkyndige må alltid overholde gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet. Det er ikke meningen at den bygningssakkyndige skal klatre opp på tak. Det er heller ikke et krav å leie for eksempel lift eller annet sikkerhetsutstyr for å undersøke taket utenfra.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250063	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kenneth Lien Bjordal	Janne Bjørseth Flannum
Gateadresse	
Huldreveien 192	
Poststed	Postnr
BORGEN	1388
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1110250063

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 110250063

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1110250063

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 110250063

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Bjordal	de226dd21059552a18125 b20831deb11c3275221	08.09.2025 11:27:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
JANNE BJØRSETH FLANNUM	d596a3687e46ae58c7e3f d3e40b3d2d6dc646c78	17.09.2025 17:17:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1110250063

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

Nabolagsprofil

Huldreveien 192 - Nabolaget Askerlia - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kjonebråten Linje 294	2 min 0.1 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.1 km
Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Rønningen skole (1-7 kl.) 163 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Asker videregående skole 486 elever	15 min 1.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	20 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

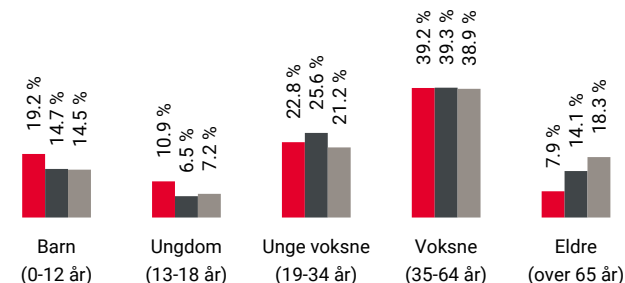
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askerlia	1 099	452
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åpen barnehage Borgen	10 min
Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 59 barn	11 min 0.9 km
Borgen Skog barnehage (1-5 år) 48 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Meny Hagaløkkveien	7 min
Rema 1000 Borgen	9 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



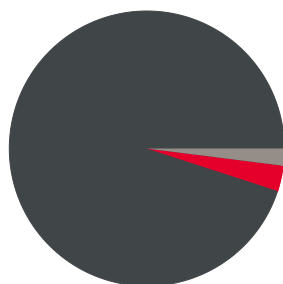
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

⚽ Nordre Bondi gård ballbinge	11 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
⚽ Føyka kunstgressbane	12 min	🚶
Fotball, friidrett, sandvolleyball	1 km	
🚴 Actic Asker	8 min	🚶
🚴 EVO Asker Sentrum	10 min	🚶

Boligmasse



3% enebolig
95% blokk
2% annet

«Veldig trivelig, levende.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Trekanten Asker

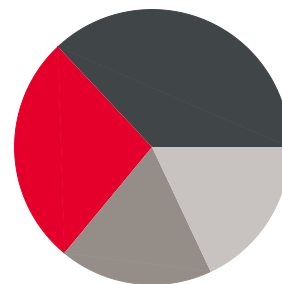
14 min 🚶



Apotek 1 Hagaløkka

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



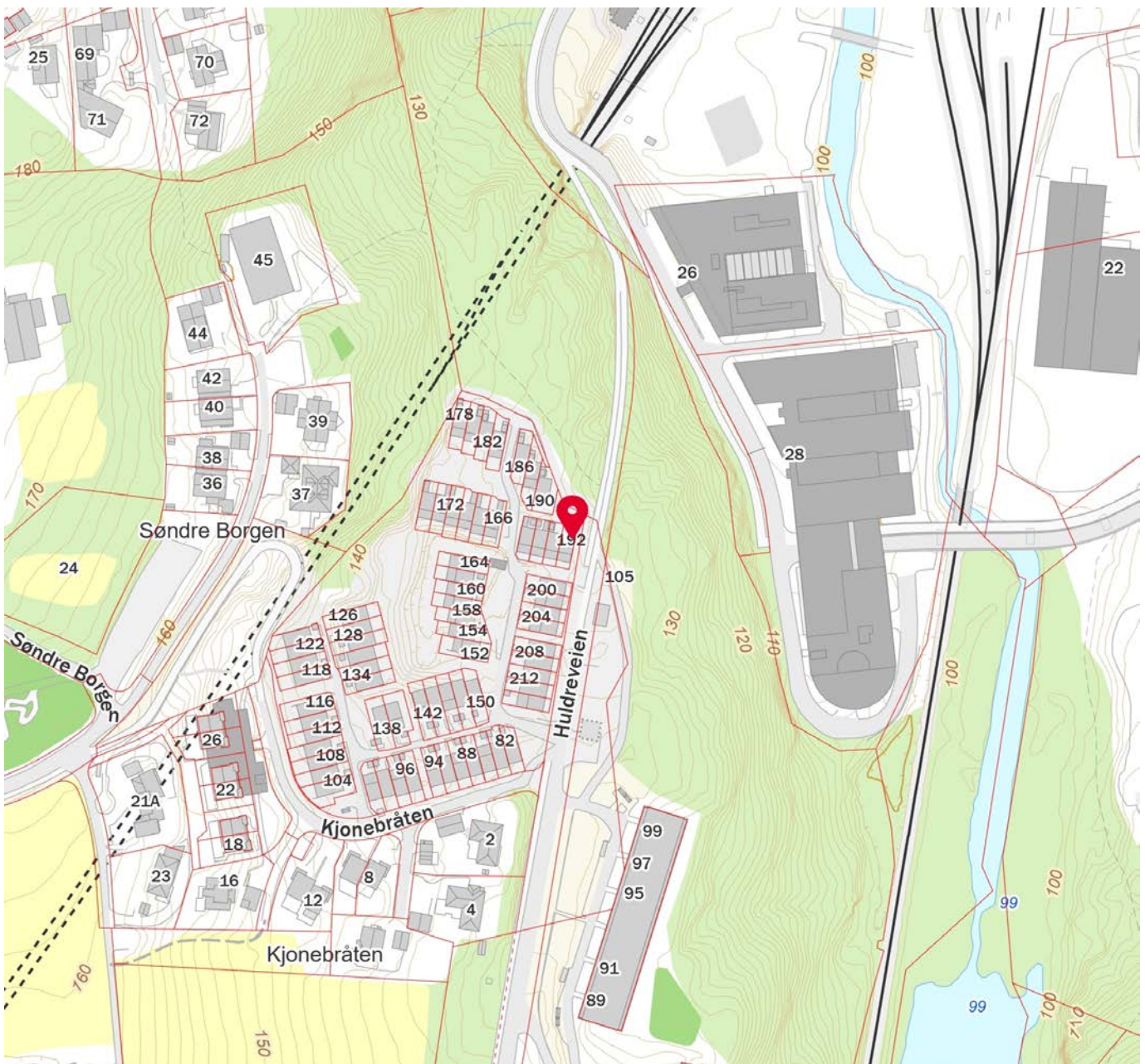
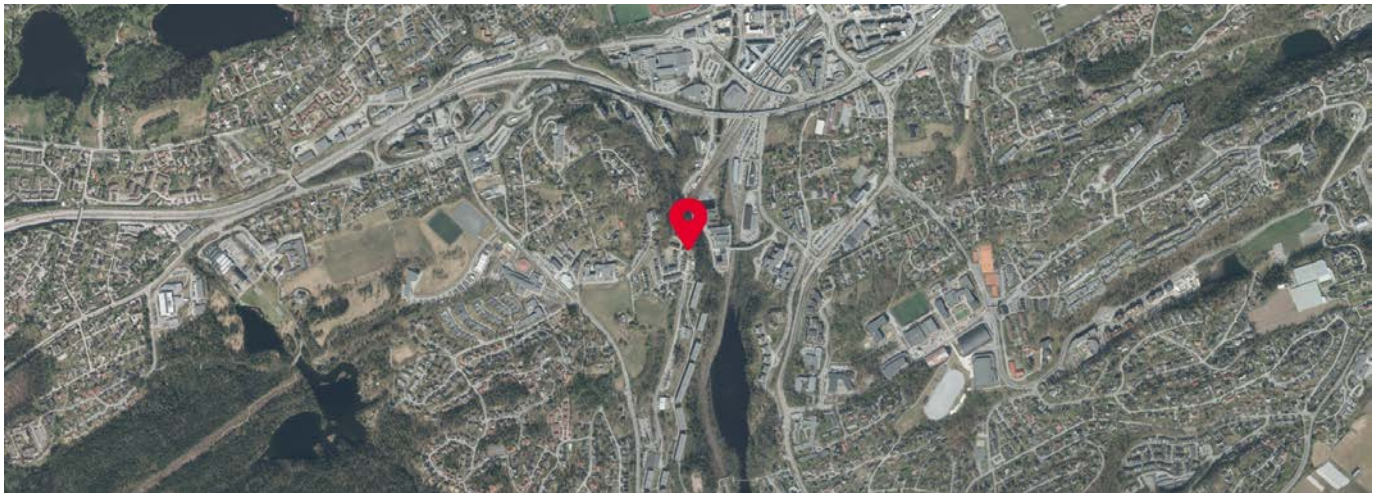
0%

47%

Askerlia
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS
Aktiv avd. Asker v/Mathias Carlsen
Bankveien 11, 1373 ASKER
E-post: mathias.carlsen@aktiv.no

Deres ref.: 1110250063. Vår ref.: 3001-1-68

Dato: 11.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Edelløv Boligsameie
Organisasjonsnr: 933586103
Seksjonseier: Flannum, Janne Bjørseth
Medeier: Bjordal, Kenneth Lien
Adresse: Huldreveien 192, 1388 BORGES
Seksjonsnummer: 68
Gnr: 6
Bnr: 64

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 93652638.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- 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.

Parkering: Hver seksjon er vedtektsfestet enerett til bruk av 1 p-plass i garasjekjeller. Noen seksjoner disponerer ekstra p-plass. Se sameiets vedtekter pkt 2.4. Sameiet har 13 gjesteplasser FDV.

Ekstra p-plass pr mnd faktureres med kr 150 pr mnd.

Bolig og Reklamasjonshåndtering: Bygr.no

TV/Bredbånd: Kollektiv avtale med Telenor.

Avtale Frihet M El-billading: Movel er valgt som leverandør av ladeanlegg i parkeringskjelleren. Seksjonseier må selv inngå eget abonnement på movel.no.

Fordelingsnøkkel felleskostnader: Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en fastsatt kostnadsfordelingsbrøk som er basert på at 70% av kostnadene er fordelt etter areal (sameierbrøk) og 30% med likt andel pr seksjon. TV/Bredbånd fordeles med likt beløp pr seksjon.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene, men er forutsatt fakturert direkte til seksjonseier fra kommunen. Dersom kommunen fakturerer sameiet, vil felleskostnadene øke.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 205,00

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 698,00	
TV/Internett	507,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	9,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	3 871,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med. 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 samtidig 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.

Styrets kontaktinfo: [edellov@styrommet.no](mailto: edellov@styrommet.no)

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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Informasjon- og stiftelsesmøte Edelløv Boligsameie

24.04.2024



Agenda

- Status i prosjektet v/Solon Eiendom
- Praktisk informasjon
 - El-billading - Movel
 - TV/bredbånd - Telenor
 - Ferdigbefaring og overleveringer
 - Oppgjør
 - Ettermarked- og reklamasjonsrutiner
- Informasjon fra OBOS/forretningsfører
 - Valg av styre og revisor
- Spørsmål?

Hvem er vi?

Utbygger Solon Eiendom

Entreprenør Follohus

Takstmann Søylen BKS

Leverandør ladeanlegg Movel

Leverandør TV og internett Telenor

Forretningsfører OBOS



Status ferdigstilling

Boligene

Rekke 5-9: Overtakelse 11-28.juni

Rekke 2 og 4: Overtakelse antas august/september

Rekke 1 og 3: Overtakelse antas september/oktober

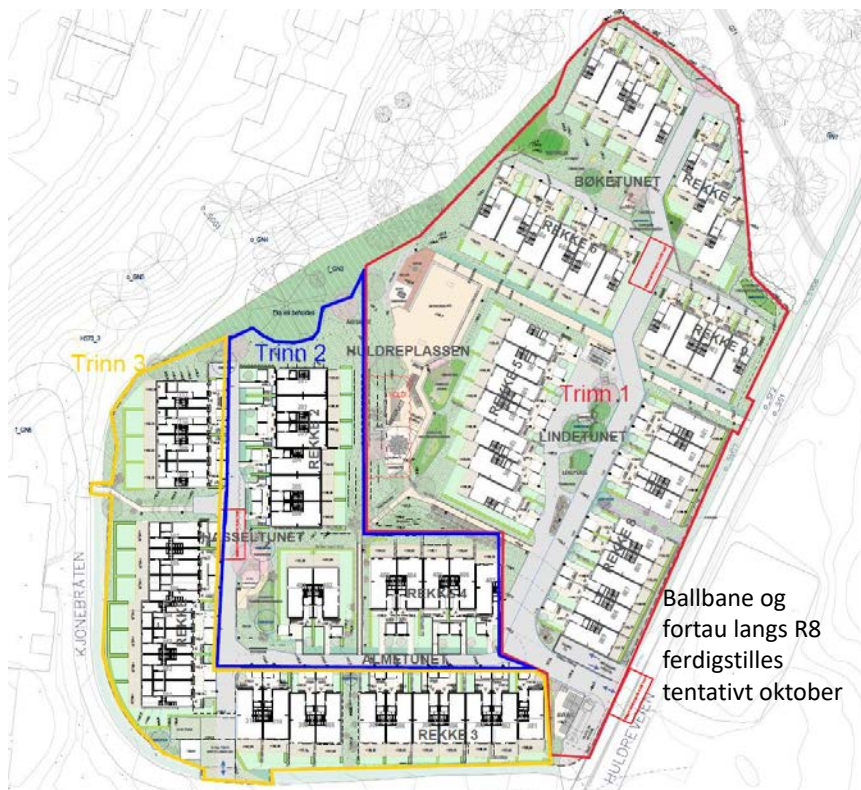
Parkeringskjeller ferdigstilles til første innflytting.

Infrastruktur

Gjenstående opparbeidelse av fortau med sykkelvei
foran rekke 8 (riggområde)



 Solon



Praktisk informasjon- parkering

Parkeringskjeller ferdigstilles til første innflytting.

Det er totalt 94 parkeringsplasser i kjelleren, hvorav:

- 81 beboerparkering
- 13 gjesteplasser

Det etableres én HC-parkering på terreng. Ved behov for HC-parkering må HC-bevis kunne fremvises.

Utbygger fordeler parkeringsplasser slik det fremgår mest praktisk. De som har kjøpt to plasser har fått disse ved siden av hverandre.

OBS! Det vil ikke være anledning for å endre denne fordelingen nå av hensyn til installasjon el-billadere.

Movel er valgt som leverandør av ladeanlegg i parkeringskjelleren.



 Solon

Ladeanlegg fra Movel

Tekniske faktorer

- Min ladefart kW
- Maks ladefart 22 kW
- Type 2 europeisk standard ladekabel

Drift av ladeanlegget

- Beboere som ønsker tegner abonnement på movel.no
- Månedspris: 79,-
- Movel fordeler strøm- og nettleiekostnader ut ifra forbruk
- Eventuelt overskytende forbruk i anlegget faktureres sameiet
- RFID-brikke
- MinSide



Praktisk informasjon

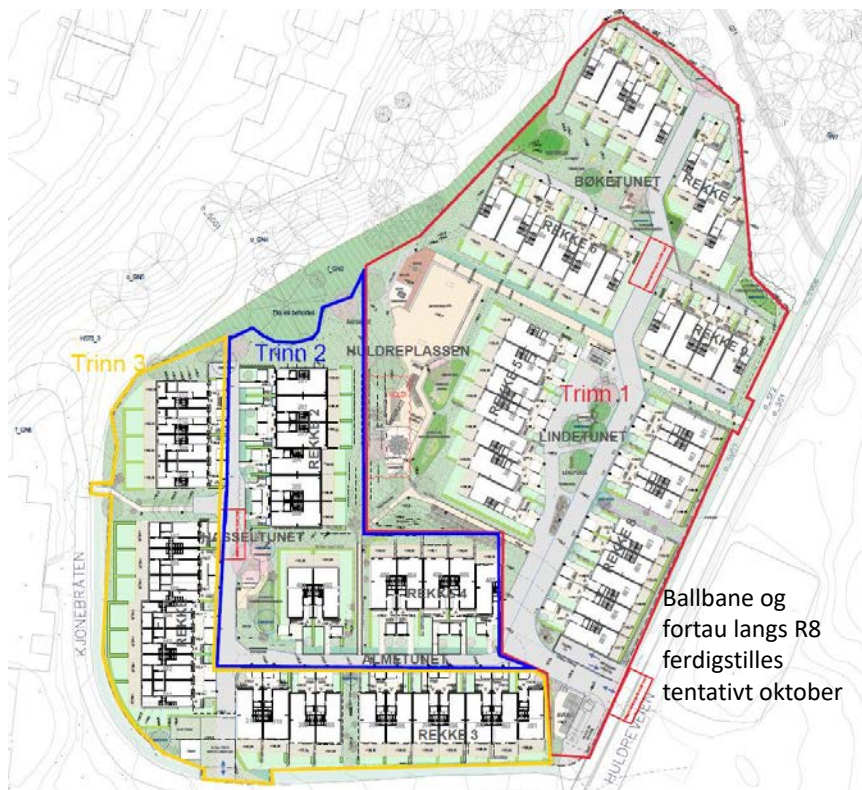
Avfallsanlegg ferdigstilles til første overlevering

Det etableres postkasser to steder på tomta. Postkassene merkes med adresse. Dere må selv bestille navneskilt etter eget ønske.

Det vil fortsatt pågå anleggsarbeider på tomta. De delene som ikke er ferdigstilt vil avstenges med byggegjerder. Vi anbefaler at særlig dere med barn gjør dere kjent med sperringene. Vi varsler fortløpende endringer i avsperringer.



 Solon



TV og internett- Telenor

Frihet M

260 poeng

Frihet M gir deg 260 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps 0 poeng	100 Mbps 40 poeng	250 Mbps 140 poeng	500 Mbps 240 poeng	750 Mbps 340 poeng	1000 Mbps 440 poeng
--------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------

T-We Basis

100 poeng

INRIK 1 INRIK 2 INRIK 3 2 Direkte 2 Zebra 2 Nyheter 3 4 N FEM MAX

Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Bytt når du vil

Strømmetjenester

INRIK 1 T-We Basis 90 poeng	2 Play 20 poeng	Discovery+ 60 poeng	HBO MAX 60 poeng
viaplay 90 poeng	sky TV 50 poeng	ROCKBIL FILM+ 10 poeng	NETFLIX 90 poeng (standard) / 100 poeng (premium)

Kanalpakker og strømmetinnhold

SPORT+ 10 poeng	EUROSPORT B EUROSPORT C 10 poeng	Discovery 2 poeng	Discovery 2 poeng	Discovery 2 poeng	Discovery 2 poeng	Discovery 2 poeng	Discovery 2 poeng	Discovery 2 poeng	Discovery 2 poeng
2 12 poeng	2 12 poeng	2 12 poeng	2 12 poeng	2 12 poeng	2 12 poeng	2 12 poeng	2 12 poeng	2 12 poeng	2 12 poeng

Enkeltkanaler

1-3 poeng per kanal

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

TV og internett- Telenor



Slik fungerer poengsystemet

Frihet-produktene inkluderer ulike antall poeng som hver enkelt kan bruke til å velge hvor mye bredbånd, TV- og strømmeinnhold man ønsker og man kan endre innholdet så ofte man vil uten ekstra kostnad.

Har man behov for mer poeng enn det som er inkludert, har man mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker à 20 poeng til 29 kroner per måned.



40 000

falske nettsider blokkeres av Telenor hver eneste måned

Mesteparten

av all datatrafikk i Norge går gjennom våre tjenester og infrastruktur

2 av 3

nordmenn har vært utsatt for datakriminalitet

Din digitale sikkerhet

Sikrere hjemmenett med WiFi-ruter fra Telenor

Vårt WiFi-styrer oppdateres automatisk mot nye sikkerhetstrusler. Dette reduserer risikoen for at uønsket innkommende får tilgang til hjemmenettet ditt.

Telenor sikrer hele nettet

Vi er i en unik posisjon der vi eier, driver og beskytter hele bredbåndsnettet, fra hjemmenettet hos oss til hjemmenettet hos deg.

Sikkerhetstjenesten Netvern+

Nettvernet er et forsterket sikkerhetsnett som holder deg i å gå inn på utrygge nettsider, for eksempel nettsider som potensielt kan inneholde vindfalltrusler, phishing, skadelig programvare og andre digitale trusler. Med Netvern+ aktivert, er du og dine enda tryggere i den digitale hverdagen.

Telenor beskytter samfunns-kritisk infrastruktur

Vårt ledende sikkerhetsteam jobber kontinuerlig for å bygge landets digitale infrastruktur, og sikre ditt hjemmenett.

Ferdigbefaring og overtakelse av bolig

- Avsatt 1,5time pr befaring, inkludert buffer. Det er et tett program med overleveringer, og det er derfor ikke anledning til å endre tidspunkter som varsles.
- Har du ikke anledning til å stille selv til overtakelse kan du sende stedfortreder med fullmakt. Denne må sendes megler senest dagen i forveien.
- Oppmøte ved brakkeriggen

Ferdigbefaring

- Gjennomføres ca. 2-3 uker før overtakelse av bolig.
- Ferdigbefaring av boligen med Follohus og uavhengig takstmann (Søylen BSK) sammen med kjøper
- Mål om å overlevere feilfrie boliger.



 Solon

Ferdigbefaring og overtakelse av bolig

Overtakelse

- Det innkalles formelt til overtakelse av bolig senest 10 uker før endelig dato.
- Så langt det lar seg gjøre vil du møte samme team som du møtte under ferdigbefaringen.
- Eventuelle feil og mangler noteres og inngår i overtakelsesprotokoll.
- Gjennomgang av enkel FDV utgave (Boligmappe) og tilgang FDV og reklamasjonssystem (Bygr)
- Under forutsetning av godkjent oppgjør, overtar du boligen med nøkler.
- Praktisk informasjon om ferdigbefaring/overtakelse får du i forbindelse med formelt varsel 10 uker før.



 Solon

Oppgjør

- Megler vil sende oppgjørsoppstilling til alle kjøpere.
 - Restkjøpesum, kontonummer og KID.
 - Kjøper må selv videresende oppstillingen til sin bank.**INNBETALINGER MÅ KOMME FRA KJØPER ELLER KJØPERS BANK**
- Hjemmelsdokument vil tinglyses med kjøper/kjøpere som står i kjøpekontrakt.
 - Kopi av tinglyst dokument sendes kun til de som etterspør dette.

Oppgjørsskjema innleveres til megler senest 14 dager før overtagelse.
Resterende kjøpesum innbetales **senest en uke** før overtagelse.

Lurer du på noe? Ta kontakt med: oppgjor@s-j.no



Uavhengig takstmann

- Søylen BSK er engasjert som uavhengig takstmann
- Takstmannens rolle er å lede befaringen og kontrollere at boligen er i tråd med gjeldende krav og forskrifter.
- Ved vurdering av leveranse og utførelse settes dette alltid opp mot aktuelle referanser, for eksempel leveransebeskrivelse, toleransekrav, bransjenormer mm. Takstmann «synser» ikke.
- En mangel er et avvik iht. avtalte leveranse, eller et avvik iht. krav.
- Eventuelle mangler protokollføres og skal utbedres av entreprenør.



Ettermarked og reklamasjon

Felles plattform

I forkant av overtakelse vil dere få påloggingsinformasjon til Bygr. Her vil dere finne FDV tilknyttet boligen og protokoller fra ferdigbefaring og overtakelse. Eventuelle reklamasjoner etter overtakelse skal meldes i Bygr. Reklamasjoner må meldes løpende. Entreprenør avgjør om punktet skal utbedres før ettårsbefaring eller ikke.

Follohus ettermarkedsavdeling

Ettermarkedsavdelingen ivaretar forpliktelsene i reklamasjonstiden og følger opp forhold som har oppstått etter overtakelse. Hovedsakelig skjulte feil og mangler som ikke var mulig å avdekke ved overtagelse. Etter ca. 1 år sendes det ut en invitasjon til ettårsbefaring fra Follohus og Solon.

Reklamasjonsrutiner

De første 5 årene har sameiet og seksjonseiere reklamasjonsrett. For at håndtering av reklamasjoner skal behandles på en god måte har prosjektet opprettet en digital portal i Bygr. Her vil seksjonseiere få egen brukertilgang for å melde inn reklamasjoner i egen bolig. For fellesarealer er det kun styret som har rett til å registrere reklamasjoner, med mindre styret har gitt f.eks. engasjert vaktmester fullmakt.

Undersøkelsesplikt/FDV

Før innmelding av reklamasjoner har boligeier undersøkelsesplikt. Dette for at man skal unngå unødvendig oppmøte og eventuelt diskusjon rundt kostnader dersom innmeldt reklamasjon viser seg å være brukerfeil. Boligperm, samt forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), som overleveres digitalt ved overtagelse, gir deg den informasjonen du trenger. Merk at garanti og reklamasjonsrett forutsetter at levert produkter benyttes og etterses i henhold til beskrivelse i FDV.

Edelløv Boligsameie

Agenda

- Konstituering
- Orientering om organisering, forretningsførsel og vedtekter
- Budsjett, felleskostnader, forsikring
- Beboerportal Vibbo.no
- Valg av revisor
- Valg av styre

Eks. ord årsmøte 24.04.2024

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Espen Jørgensen

Edelløv Boligsameie

- Eierseksjonssameie
- 68 boligseksjoner, rekke/tomannsbolig
- Parkeringsplasser i felles underliggende garasjeanlegg
- Felles uteområder, internveier
- Gnr 6 Bnr 64
- Eiendommen er seksjonert
- Hver bolig har ett eget seksjons nr.
- Private hager og markterrasser, utvendig sportsbod tilleggsdel til seksjon.
- Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette eller leie ut hele eller deler av boligen ut til boligformål.



Forretningsførsel

- OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Innkreving av felleskostnader og betaling av fakturaer
- Føring av regnskap og utarbeidelse av budsjett
- Årsregnskap og tredjepartsopplysninger til eierne
- Deltagelse på årsmøte
- Håndtering av forsikringssaker
- Rådgivning av generell karakter
- Eierskifter
- Styreportal
- Beboerportal – Vibbo.no



Vedtekter

- Fastsatt av utbygger ved seksjonering
- Følger eierseksjonsloven
- Øverste myndighet – Årsmøtet
- Fordelingsnøkkel bygger på boligens bruksareal
- Styret – sørge for forsvarlig drift og vedlikehold fellesareal og bygningsmasse
- Seksjonseier – ansvar for vedlikehold av egen bolig og privat uteareal
- Ytre, konstruksjonsmessig vedlikehold er sameiets ansvar



Felleskostnader

- Drift og vedlikehold bygningsmasse
 - Drift og vedlikehold av garasjeanlegg
 - Styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar
 - Bygningsforsikring
 - Felles utomhusområder, snørydding, gressklipping
 - Strøm i fellesarealer utomhus, garasjeanlegg
 - Andre drifts- og administrasjonskostnader
- Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnader, men blir fakturert direkte til den enkelte seksjonseier fra kommunen*



Fordelingsnøkkel

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en fastsatt kostnadsfordelingsbrøk som er basert på at 70% av kostnadene er fordelt etter areal (sameierbrøk) og 30% med likt andel pr seksjon



Budsjett

Budsjettforslag utarbeides av forretningsfører i samarbeid med utbygger.

Vedtas av styret

Ca. gjennomsnittlig nivå på felleskostnader:

o Felleskostnader pr kvm pr mnd	kr	16-22 kr pr m2
o Kostnad til TV/Bredbånd pr leil pr mnd	kr	509 kr pr mnd
o Kostnad for ekstra p-plass pr mnd	kr	150 pr ekstra plass

Kostnad til El-billading kommer i tillegg – faktureres fra Movel

Nivå på felleskostnader kan bli endret, som følge av prisvekst på varer og tjenester

Kommunale avgifter er ikke inkludert i estimerte felleskostnader over, mener forutsatt fakturert direkte til den enkelte seksjonseier fra kommunen. Felleskostnader blir høyere dersom kommunen fakturerer dette til sameiet.



Startkapital til sameiet

- Oppstartskapital til sameiet:
- Inntil 50 kr pr kvm BRA, eller 2 mnd felleskostnader
- Engangsinnbetaling fra første kjøper
- Sameiet har kapitalbehov i oppstartsfasen til å dekke løpende kostnader
- Avregnes/tilbakebetales ikke



Forsikring

- Gjensidige Forsikring
- Fullverdi bygningsforsikring som dekker hele bygningsmassen
- Inkluderer også bla. styreansvarsforsikring, ulykkesforsikring ved dugnad mv
- Avtalenr blir ettersendt
- Husk; egen innboforsikring!



Vibbo

På vibbo.no finner du alt du trenger å vite om sameiet.

Hold deg oppdatert med nyheter og varsler fra styret.

Finn enkelt frem til praktisk informasjon delt inn i temaer.

Få oversikt over kontaktpersoner og deres ansvarsområder.

Lag oppslag selv! Erstatte den gamle korktavla.

The screenshot shows the Vibbo website interface for 'Vibbotoppen' at Hammersborg Torg 1, Oslo. The header includes a search bar, a menu icon, and navigation links: Forside, Nyheter, Oppslag, Temaer, and Kontakter. A banner image shows a modern apartment building. Below the banner, there's a section titled 'Snakk sammen i grupper' (Talk together in groups) with a subtext 'Nå kan du opprette og bli med i grupper sammen med andre beboere på Vibbo.' and a button 'Prøv ut grupper'. Below this is a 'Nyheter' (News) section with three items: 'Velkommen til Vibbo' (dated 1. februar), 'Nå kan du lage din egen gruppe!' (dated 9. september), and 'Test av brannvarslingsanlegget' (dated Onsdag 20. april 2022). Each news item has a date, a small image, a brief description, and a button to 'Slik bruker du Vibbo' or 'Brannskring'. At the bottom of the news section is a link 'Se alle nyheter ->'.

Valg av revisor

Som revisor for sameiet foreslås:

BDO AS

25.04.2024



Valg av styre

Vil du bidra til at sameiet får en god start?

Det skal velges et styre for sameiet som skal bestå av en leder og 2 til 4 medlemmer

Følgende ble valgt i møtet:

Bjørn Ravndal (medlem)

André Berge (medlem)

Gaute Nilsen Fossli (styreleder)

Jon Lind (medlem)

Andrea Finstad Mortensen (medlem)





Spørsmål?



Oppsummering Q&A

Q: Spørsmål om montering av utvendig solskjerming.

A: Utvendig solskjerming påvirker utseende av byggene og behandles av styret i sameie. Utbygger kommer med anbefalt fargekode fra arkitekt.

Q: Føringer på installasjon av varmepumpe?

A: Utedelen til en varmepumpe kan avgi en del støy, og det er å anse som en fasadeendring som må behandles av styret.

Q: Ferdigstillelse og overlevering av fellesareal, og hvem deltar?

A: Utbygger kaller inn styret i sameiet til egen overlevering av felles uteoppholdsareal og parkeringskjeller. Overtakelse av fellesareal finner sted før første overlevering, og gjennomføres trinnvis ifm. ferdigstillelse av tomten.



 Solon

Oppsummering Q&A

Q: Er det mulig å etterbestille elbillader?

A: Ja, dere kan når som helst etterbestille elbillader fra Movel. Vil dere ha lader montert til innflytting må dere bestille ila kort tid.

Q: Vedlikehold av felles uteoppholdsareal og eventuelle endringer etter innflytting?

A: Utbygger innhenter tilbud på skjøtsel av uteoppholdsareal som oversendes styret. Dersom beboere ønsker å endre på beplantningen i privat hage må dette tas opp med styret i sameiet.

Andre spørsmål?

Ta kontakt på kundeservice@soloneiendom.no



 Solon



Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Edelløv Boligsameie

Dato: Onsdag 24.april kl. 18.00

Møtested: Asker konferansenter, Solbråveien 49

Tilstede var fremtidige seksjonseiere etter fullmakt fra utbygger og Kjønebråten Utvikling AS v/ Solon Eiendom til sammen 68 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Espen Jørgensen

Møtet ble åpnet av Espen Jørgensen

1 – KONSTITUERING

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått **Espen Jørgensen**

Vedtak : Valgt

B. Opptak av navnefortegnelse

Vedtak : Godkjent

C. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen

Som referent ble **Espen Jørgensen** foreslått, og til å underskrive protokollen **Jenny Wøien**

Vedtak : Valgt

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak : Godkjent

2. ORIENTERING VED FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører orienterte som om organisering av sameiet, forretningsførsel, vedtekter, budsjett, felleskostnader og forsikring

Vedtak : Tatt til etterretning

2. VALG AV REVISOR

BDO ble foreslått som sameiets revisor.

Vedtak : BDO ble valgt

3 – VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for 1 år ble det foreslått **Gaute Nilsen Fossli**

Vedtak: Valgt

B. Som styremedlemmer for 1 år ble foreslått **Bjørn Ravndal, André Berge, Jon Lind, Andrea Finstad Mortensen**

Vedtak: Valgt

Årsmøtet ble hevet kl **19.30**

Protokollen godkjennes av undertegnede

Espen Jørgensen/sign./
Møteleder

Espen Jørgensen/sign./
Referent

Jenny Wøyen/sign./
Protokollvitne

VEDTEKTER FOR EDELLØV BOLIGSAMEIE

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er EDELLØV BOLIGSAMEIE, og har gårdsnummer 6 og bruksnummer 64 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 26.01.2024.

1.1 HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av 68 boligseksjoner i rekkehus med felles underliggende parkeringskjeller og felles teknisk rom.

I tilknytning til boligseksjonene er private hager og markterrasser organisert som tilleggsdeler. Det samme gjelder utvendige, frittstående sportsboder.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE og P-PLASS

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler. 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.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Bruksrett til p-plass

Det er totalt 94 parkeringsplasser i parkeringskjeller og på terreng.

Hver boligseksjon, har evigvarende enerett til bruk av 1 p-plass , iht Esl § 25 6. ledd. 2 punktum. i underliggende garasjeanlegg slik det fremkommer av vedlagte fordelingsliste, jfr vedlegg 2.

Disse p-plassene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da p-plassen ivaretar det offentlige krav til parkering i eiendommen. Hver p-plass er tildelt egne nummer og fordeling av boder fremgår av vedlegg 2. Endring av etablert enerett etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

P-plasser som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger Kjønebråten Utvikling AS til 1.kjøper av boligseksjon, eies og disponeres eksklusivt av utbygger inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet. Retten kan bli tinglyst.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Gjesteparkeringsplassene er til bruk for gjester, og kan maksimalt brukes i 3 døgn sammenhengende. Styret kan gi dispensasjon fra denne regelen.

Det er 1 utvendig parkeringsplass for gjesteparkering på terreng, som tilhører sameiet. Denne plassen er tilrettelagt for HC-parkering.

2.5. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

(1) Det er tilrettelagt for elbil lading på samtlige plasser for beboere i parkeringskjeller. For å ivareta systemer og støttefunksjoner for felles ladeinfrastruktur må alle som skal lade elbil benytte den til enhver tid felles løsning for elbil-lading. Tilknytning til system for EL-billading kan ikke skje uten samtykke fra styret.

(2) Eventuelle kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier i henhold til de til enhver tid inngåtte avtaler for sameiet

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

Tilrettelagte parkeringsplasser som er opprettet i medhold av krav i plan-og bygningsloven, er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Eventuelle eiere av parkeringsplass som er tildelt handicap-parkering uten dokumentert behov for det, må være innstilt på å måtte bytte parkeringsplass dersom annen beboer har nedsatt funksjonsevne og har dokumentert behov for det. Dette byttet gjelder så lenge dokumentert behov for tilrettelagt plass foreligger.

Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en fastsatt kostnadsfordelingsbrøk som er basert på at 70% av kostnadene er fordelt etter areal (sameierbrøk) og 30% med likt andel pr seksjon, med mindre annet følger av disse vedtekter. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller fjerde ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

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

Kostnader til drift av parkeringskjeller er en felleskostnad, men de som disponerer mer enn en plass, skal betale et fast månedsbeløp for overskytende plasser. Ved etablering av sameiet er dette satt til kr 150,- pr mnd. Beløpet kan indeksreguleres.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantkravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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 og sikringskap
- i) vinduer og ytterdører
- j) tremmer og innvendige vegger på terrasser / balkong
- k) uteareal som er seksjonert som tilleggsdeler

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke vedlikehold, reparasjon eller utskifting av utvendig kledning, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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 bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, oppsett av gjerder og levegger, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret.

Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens

husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.
Ved bruk av sameiets forsikring, skal alltid styret varsles samtidig med at forsikringsselskapet kontaktes.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) styrets årsrapport
- b) regnskap for foregående kalenderår
- d) velge styremedlemmer

Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. I årsmøtet har hver seksjon én stemme. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (inklusive styreleder).

Årsmøtet kan velge 1-2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

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. 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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

Punkt 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

12.1 På sameiets utearealer er det et område med vernet skog, som ikke skal røres uten tillatelse fra kommunen, i henhold til kommunens reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

12.2 På sameiets grunn er det en trafostasjon som eies og driftes av Elvia.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 6, Bruksnummer 64, Seksjonsnummer 68 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

21.03.2025 kl. 10.59

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

21.03.2025 kl. 10.59

Adresse(r) :

Gateadresse: **Huldreveien 192**

Gatenr: **1042**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1388 BORGEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1918183-1/200 06.09.2024 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 8 890 000

Omsetningstype: Annet

BJORDAL KENNETH LIEN

FØDT: 03.08.1976 IDEELL: 1/2

FLANNUM JANNE BJØRSETH

FØDT: 18.08.1976 IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/290727-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1929/900489-1/100 13.09.1929

BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vannrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 6 BNR: 64

2007/178474-1/200 06.02.2007

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 6 BNR: 64

2019/1406875-1/200 25.11.2019 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**
21:00

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og
fornyelse
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 6 BNR: 64

2022/942567-1/200 26.08.2022 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**
21:00

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 6 BNR: 64

2022/1260579-1/200 07.11.2022 **UTBYGGINGSAVTALE**
21:00

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Bestemmelse om infrastruktur
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 6 BNR: 64

2024/2033444-1/200 02.10.2024 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 8 890 000
Panthaver: SPAREBANKEN ØST
ORG.NR: 937 888 937

2025/290727-1/200 13.03.2025 **PANTEDOKUMENT**
15:48

Beløp: NOK 10 740 000
Panthaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/290727-2/200 13.03.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
15:48
Rettighetshaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2024/1024832-1/200 26.01.2024 **SEKSJONERING**
21:00

Opprettet seksjoner:
SNR: 68
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 129/8644

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00011304	10.03.2025	1110250063

Om dokumentet

Ident

2024/1024832/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614727525
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
914914914	KJONEBRÅTEN UTVIKLING AS		Postboks 1571 Vika, 0118 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3203	6	64

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	6	64	0	1	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	2	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	3	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	4	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	5	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	6	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	7	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	8	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	9	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	10	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	11	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	12	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	13	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	14	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	15	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	16	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	17	147 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	18	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	19	98 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	6	64	0	20	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	21	98 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	22	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	23	98 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	24	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	25	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	26	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	27	98 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	28	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	29	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	30	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	31	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	32	98 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	33	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	34	98 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	35	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	36	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	37	98 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	38	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	39	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	40	98 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	41	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	42	98 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	43	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	44	130 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	45	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	46	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	47	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	48	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	49	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	50	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	51	130 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	52	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	6	64	0	53	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	54	130 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	55	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	56	98 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	57	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	58	98 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	59	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	60	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	61	98 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	62	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	63	98 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	64	127 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	65	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	66	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	67	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	6	64	0	68	129 / 8644	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Asker
kommuneRett
KOPPI
7/1-24 Bert Dævil

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kjonebråten Utvikling AS	914 914 914		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 1571 Vika	0118	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	ASKER	6	64	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
914 914 914	Kjonebråten Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	147	BG	13	B	147	BG	25	B	127	BG	37	B	98	BG
2	B	147	BG	14	B	147	BG	26	B	127	BG	38	B	129	BG
3	B	147	BG	15	B	147	BG	27	B	98	BG	39	B	129	BG
4	B	147	BG	16	B	147	BG	28	B	127	BG	40	B	98	BG
5	B	147	BG	17	B	147	BG	29	B	127	BG	41	B	129	BG
6	B	147	BG	18	B	127	BG	30	B	127	BG	42	B	98	BG
7	B	147	BG	19	B	98	BG	31	B	127	BG	43	B	129	BG
8	B	147	BG	20	B	127	BG	32	B	98	BG	44	B	130	BG
9	B	147	BG	21	B	98	BG	33	B	127	BG	45	B	129	BG
10	B	147	BG	22	B	127	BG	34	B	98	BG	46	B	129	BG
11	B	147	BG	23	B	98	BG	35	B	127	BG	47	B	129	BG
12	B	147	BG	24	B	127	BG	36	B	129	BG	48	B	129	BG
Sum tellere:		8644				Nevner =		8644							

Dato	Innsenderens underskrift
16/8-23	Enke F. Høgesen

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunnelend, festgrunn 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 seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

16/6-23

Innsenderens underskrift

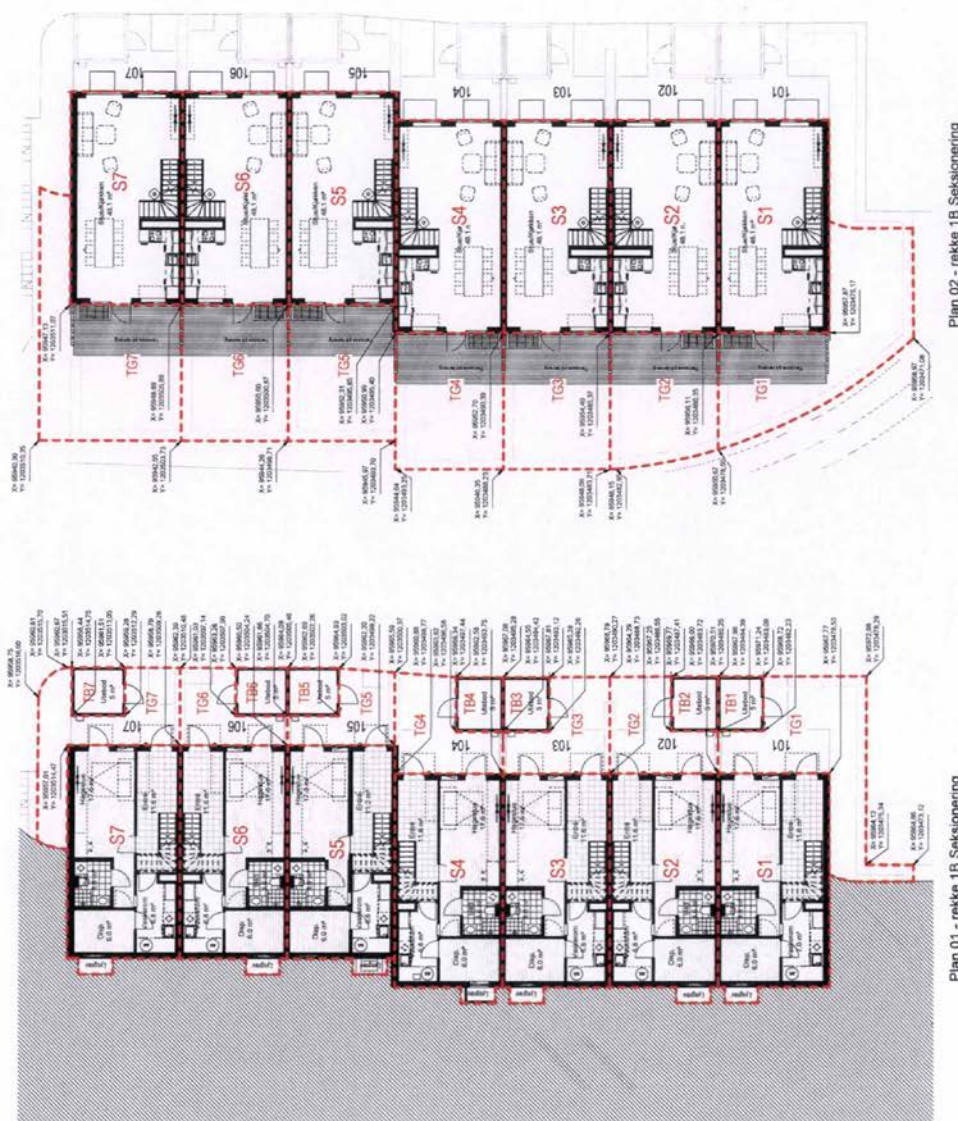
Enk F. Helgesen

8. Vedlegg som skal følge søknaden				
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene				
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig				
c) Sameiets vedtekter				
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal				
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon				
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur				
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.				
9. Innsendte plantegninger				
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen				
10. Underskrifter				
Sted og dato Oslo, 16/6-23	Hjemmelshavers underskrift Eirik F. Helgesen	Gjenta navn med blokkbokstaver KJONEBRÅTEN UTVIKLING AS v/ERIK FORSETH HELGEM		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
11. Kommunens saksbehandling				
a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler				
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)				
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3203	Kommunens navn Asker	Gårdsnr. 6	Bruksnr. 64	Festenr.
Dato 10/01-24	Underskrift Bent Danich	Stempel  Asker kommune		
Dato 16/6-23	Innsenderens underskrift Eirik F. Helgesen			

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	98	BG	85				109				133			
62	B	127	BG	86				110				134			
63	B	98	BG	87				111				135			
64	B	127	BG	88				112				136			
65	B	129	BG	89				113				137			
66	B	129	BG	90				114				138			
67	B	129	BG	91				115				139			
68	B	129	BG	92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:			8644	Nevner =			8644								
Dato		Innsenderens underskrift													
16/6-23		Eirik F. Helgeson													



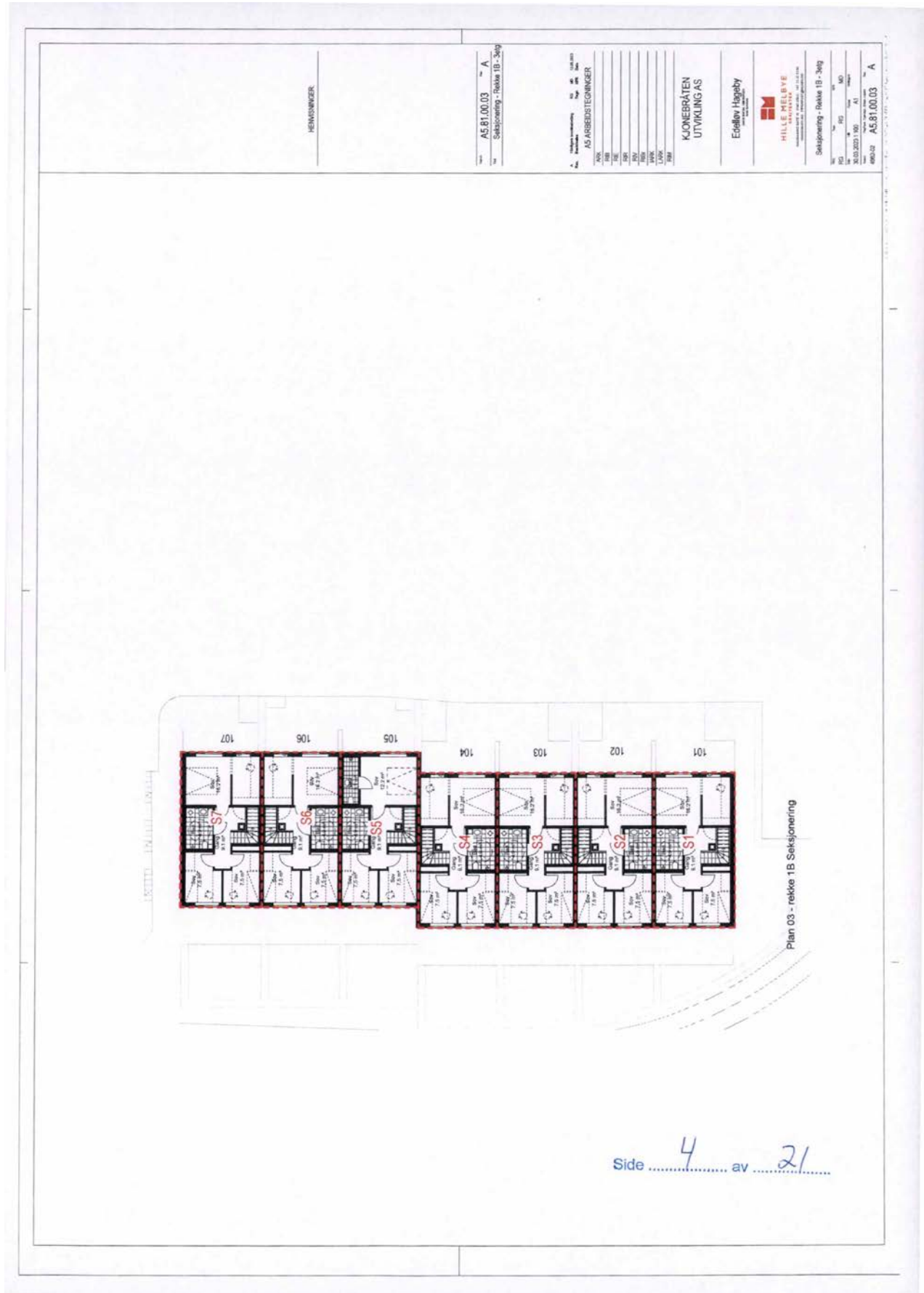




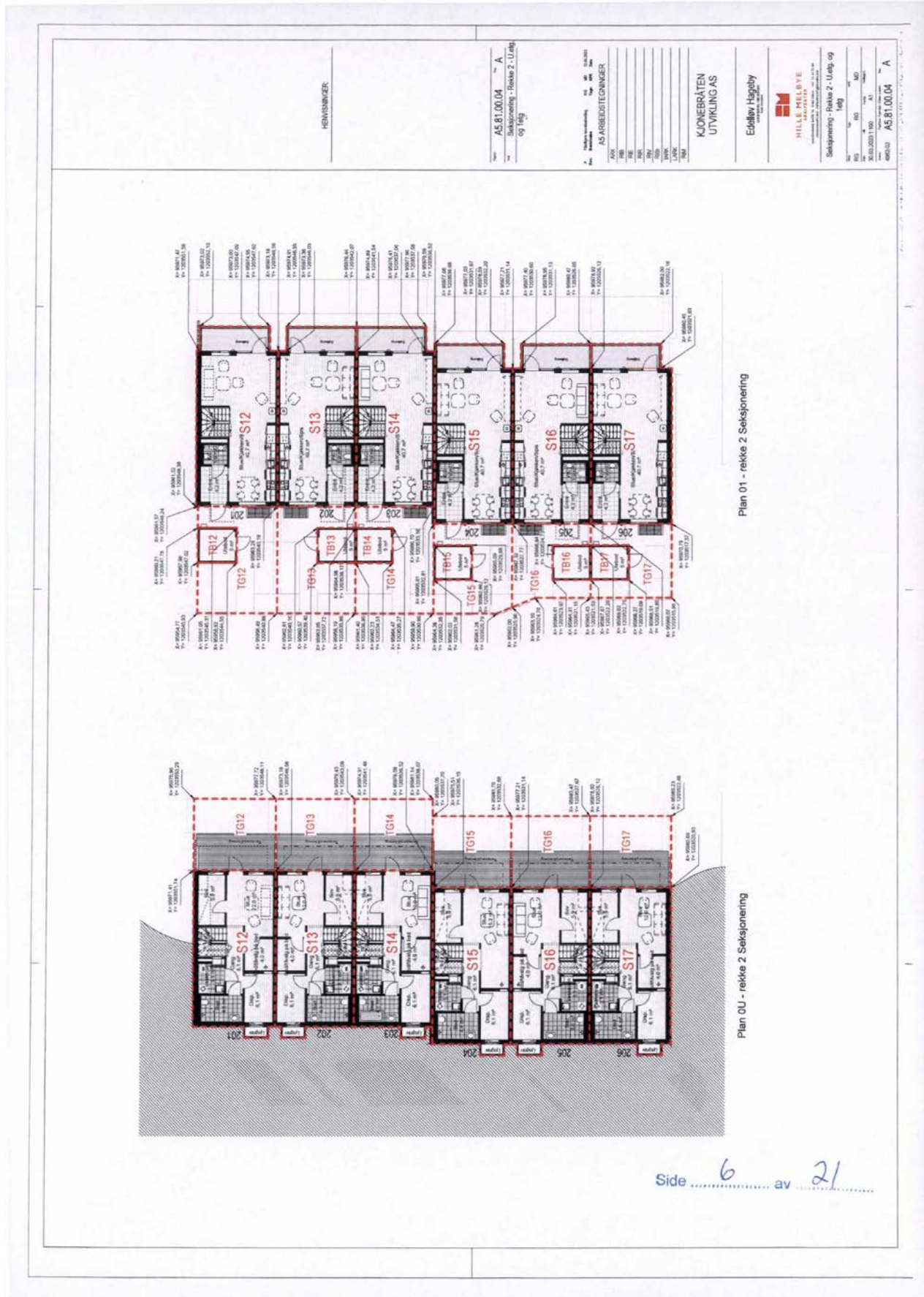
Plan 02 - rekke 1B Seksjonering

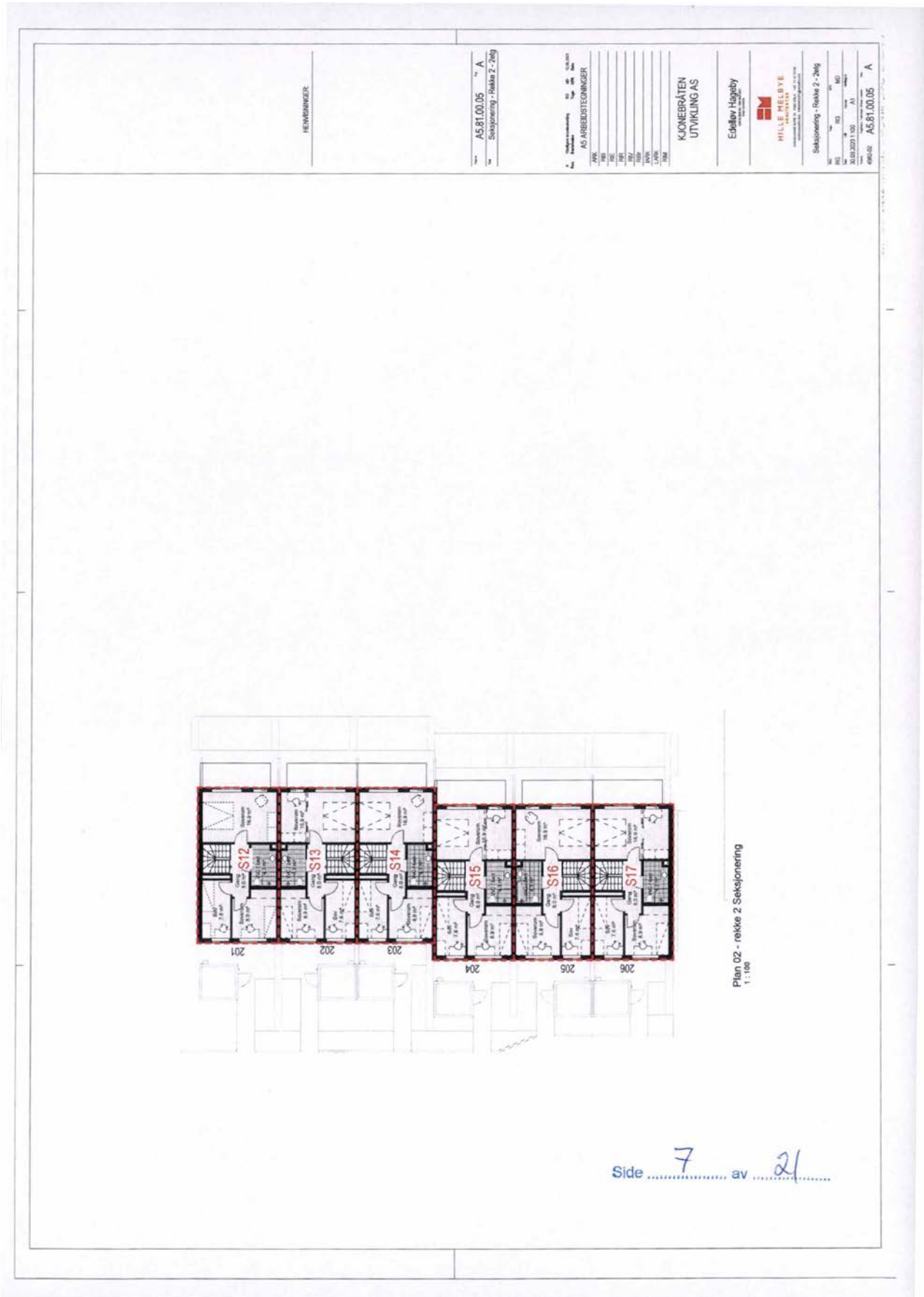
Plan 01 - rekke 18 Seksjonering

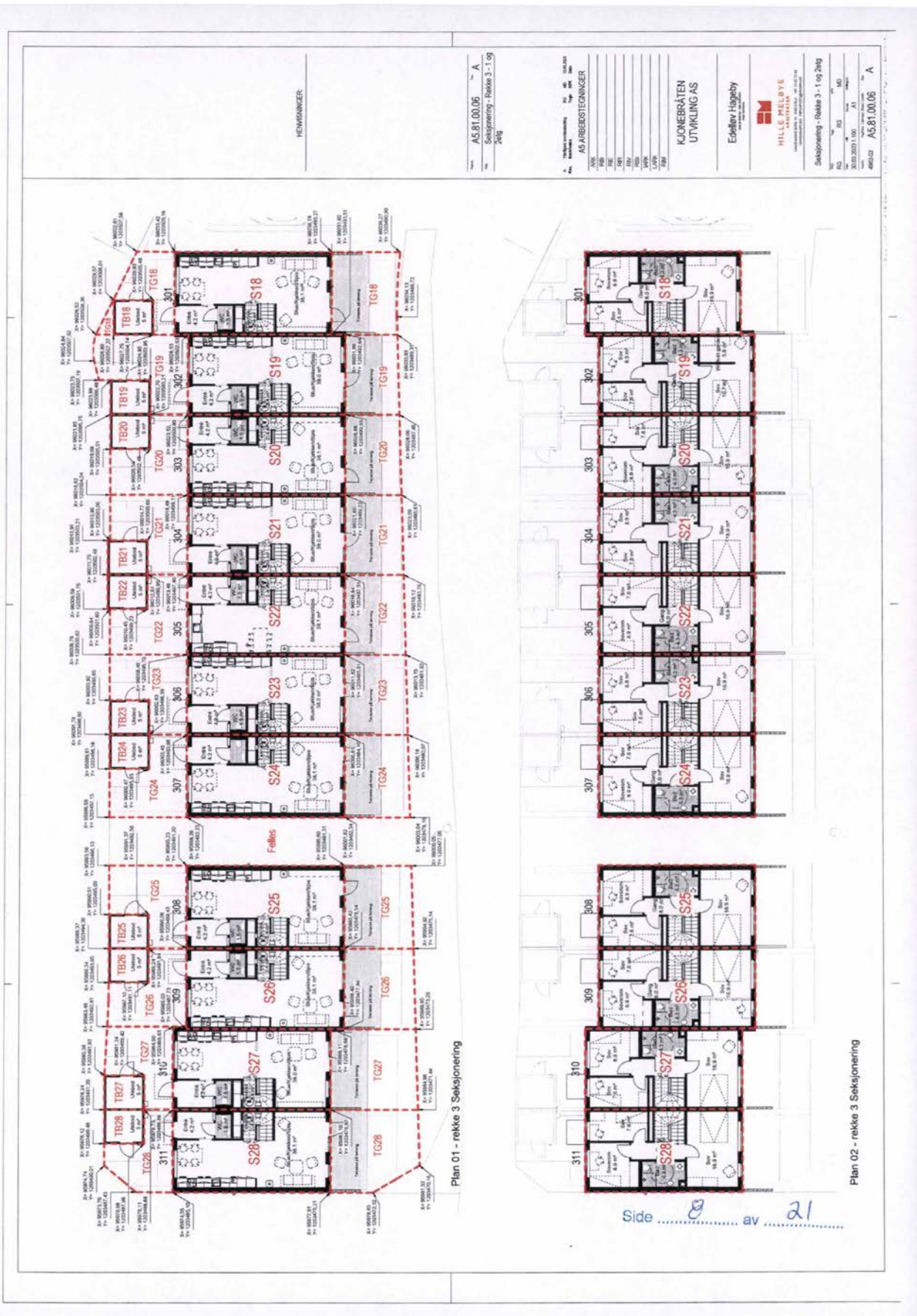
Side 3 av 21









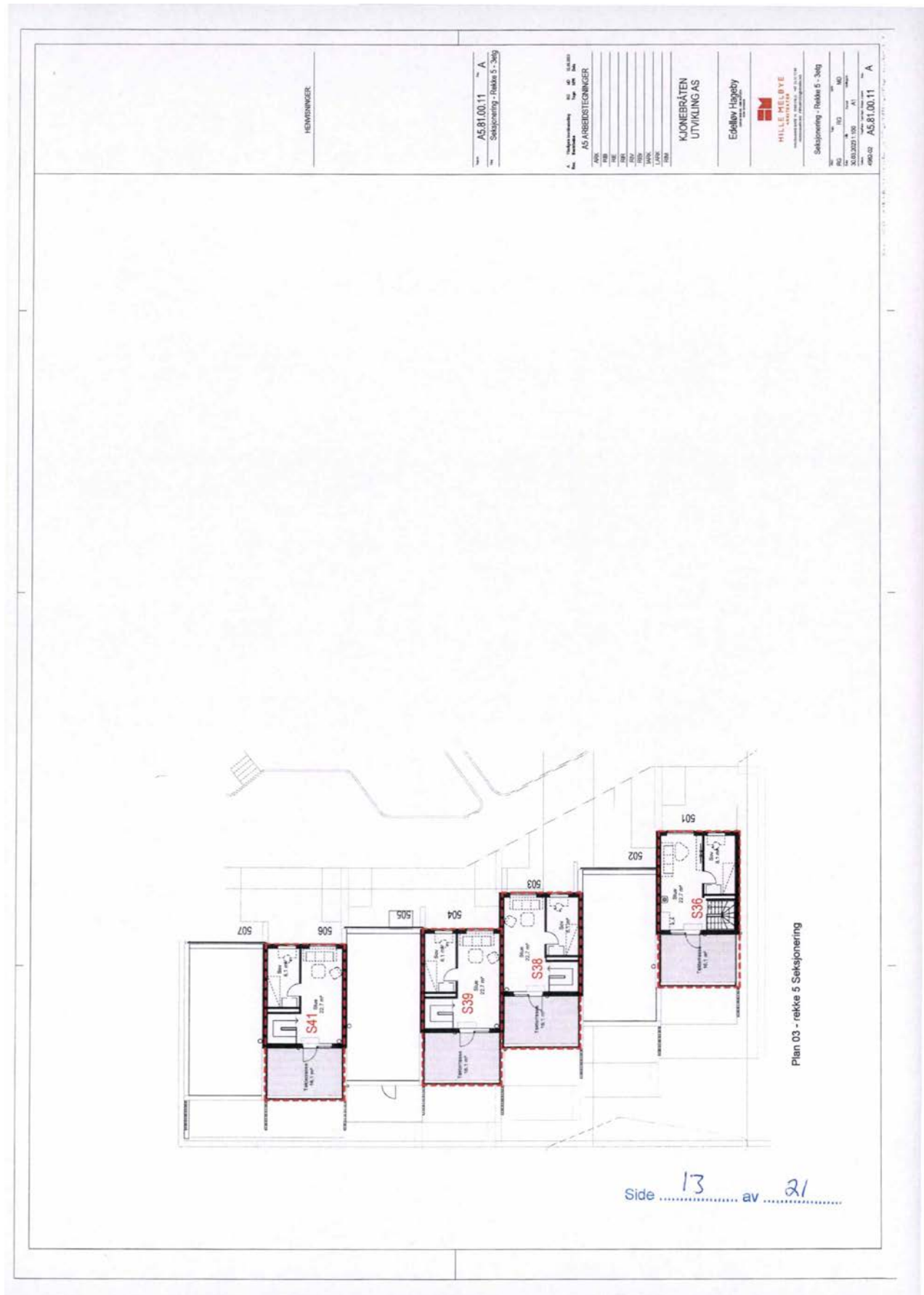


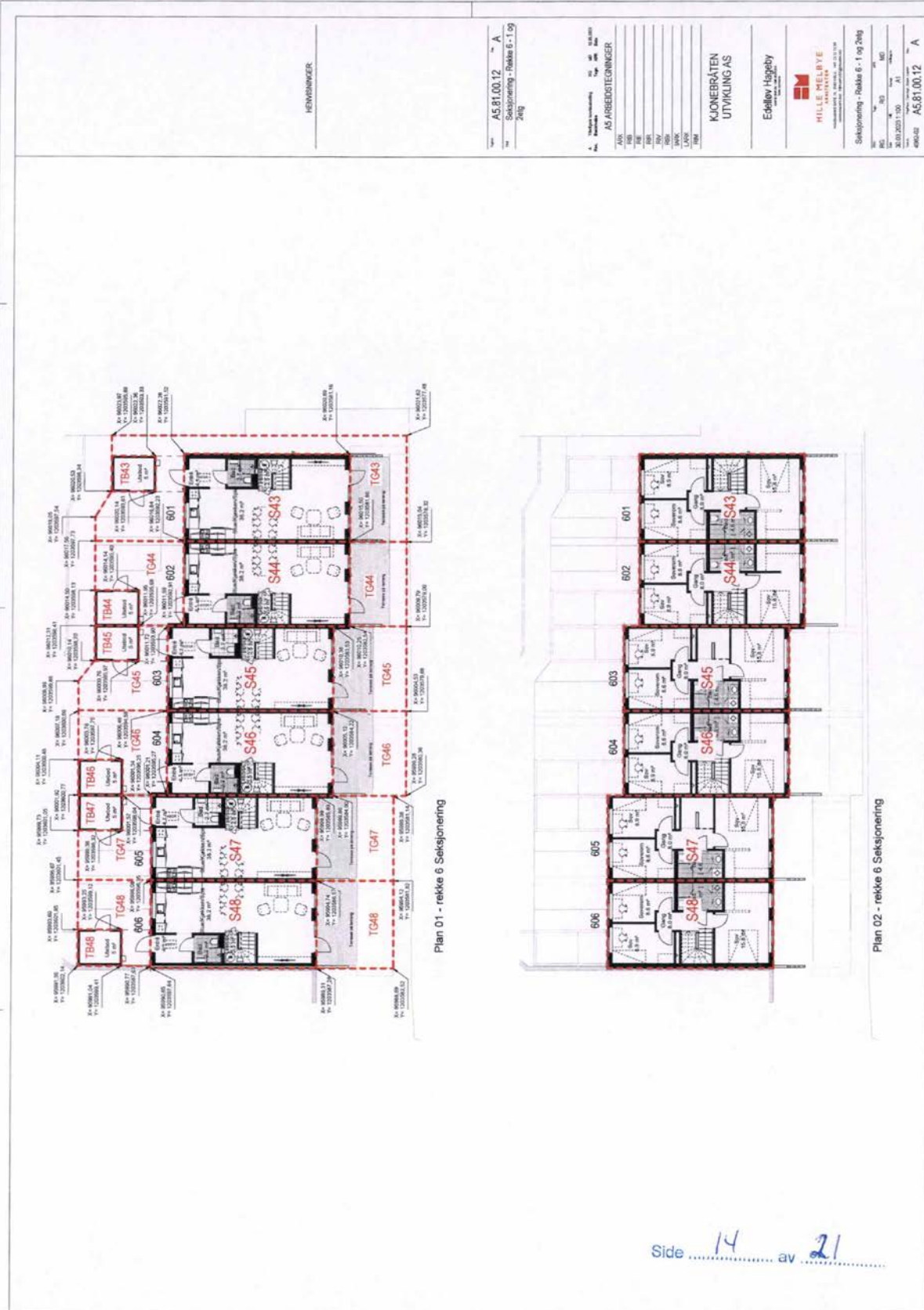












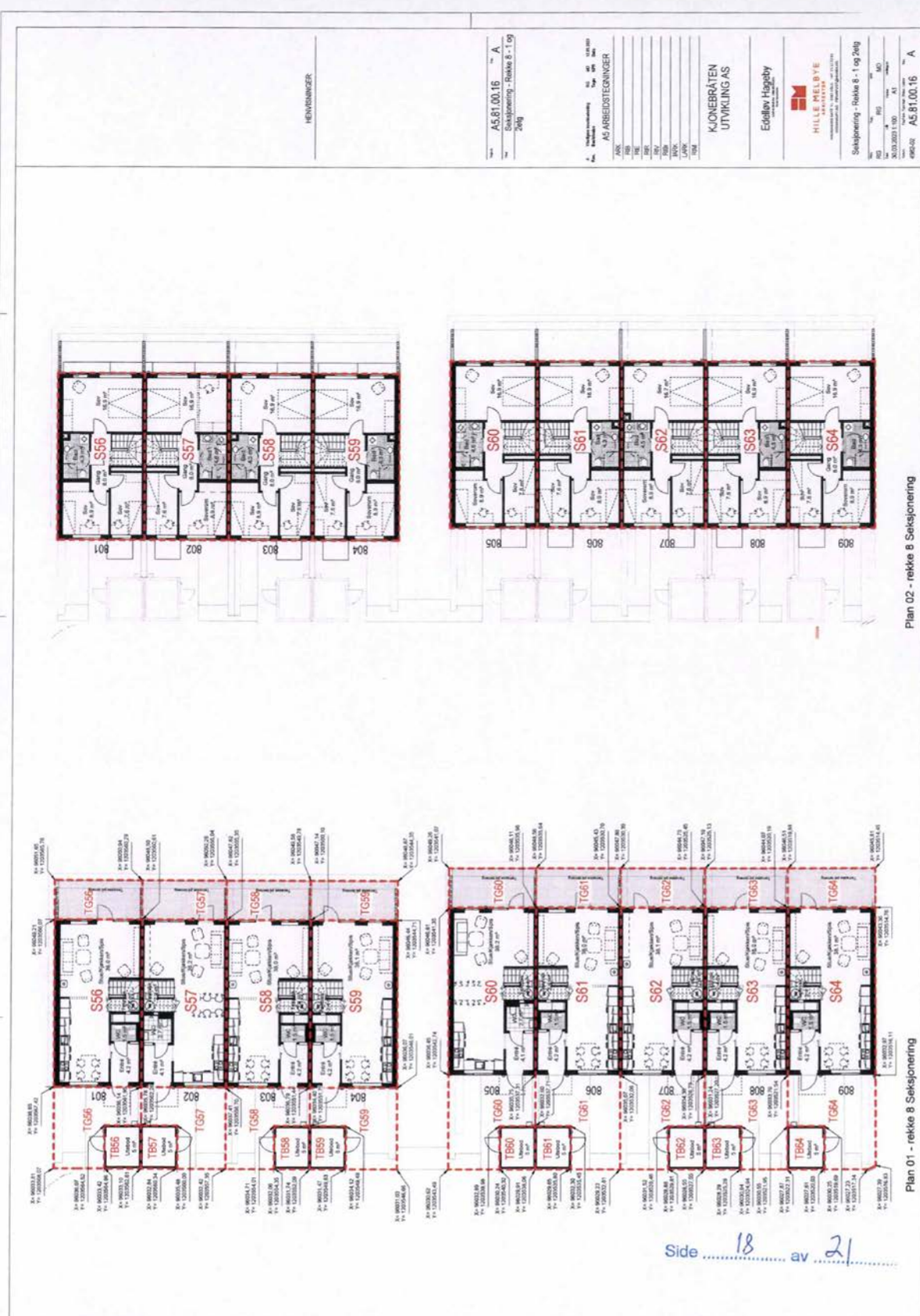


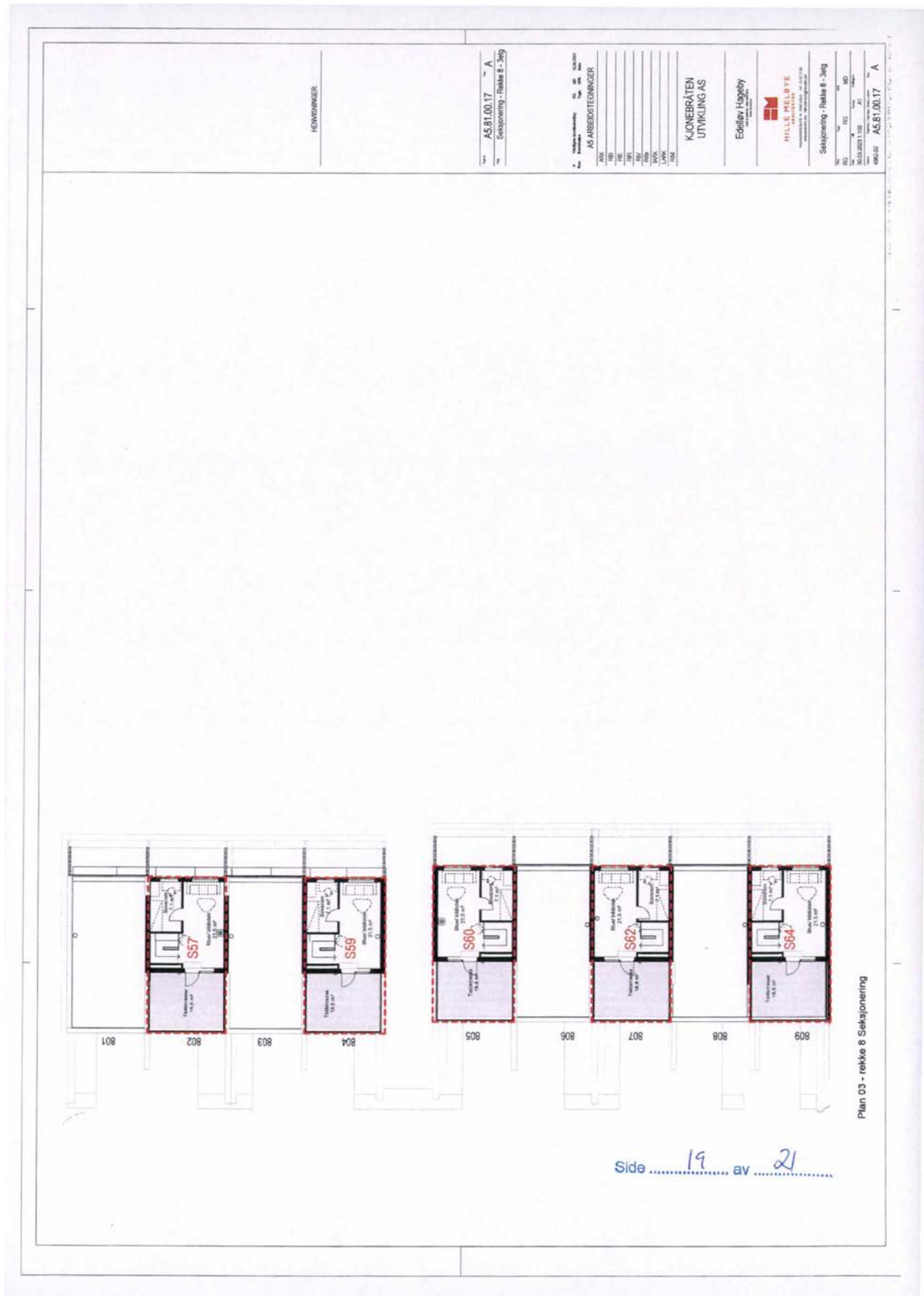
Plan 03 - rekke 6 Seksjonering

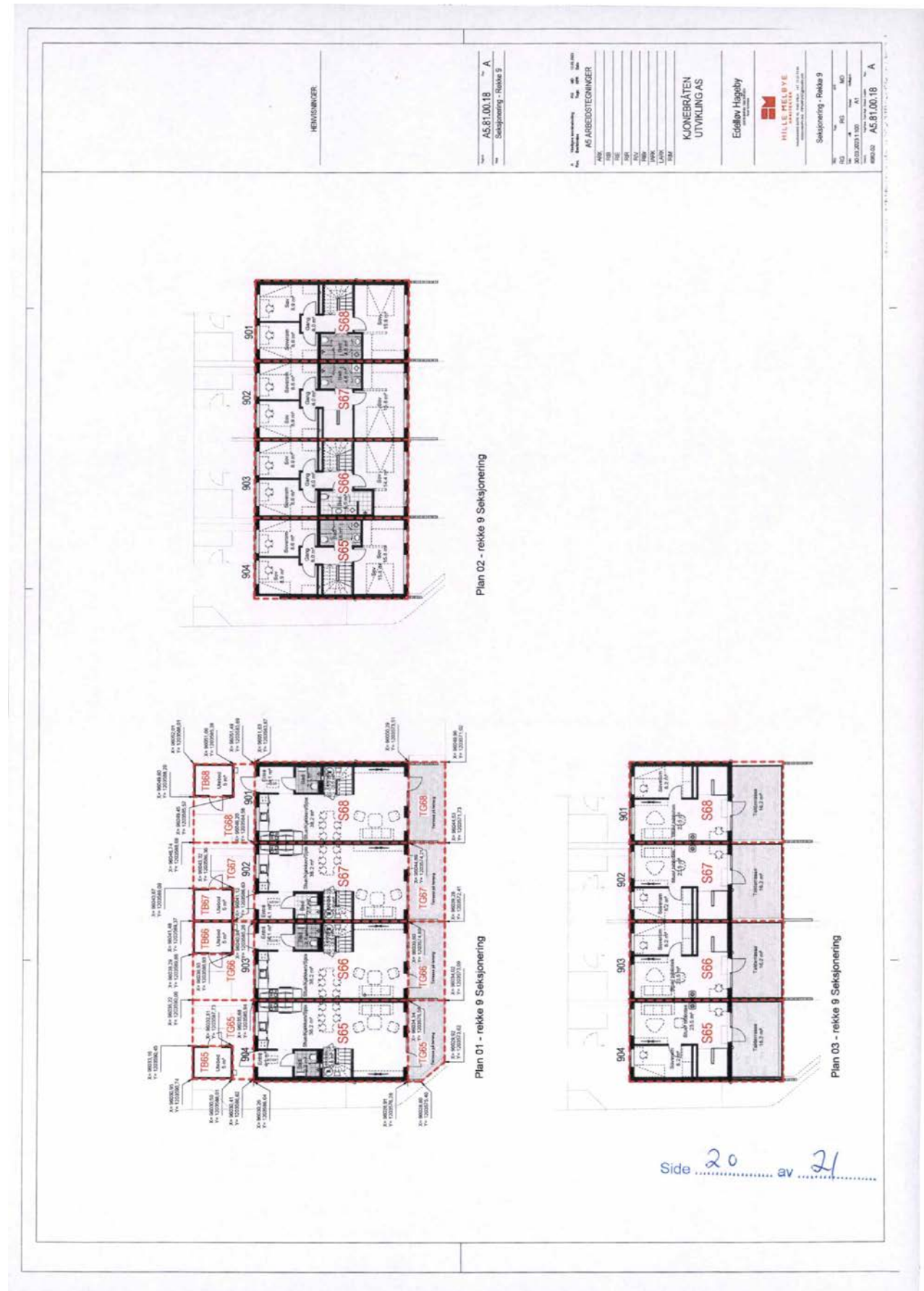
Side 15 av 21

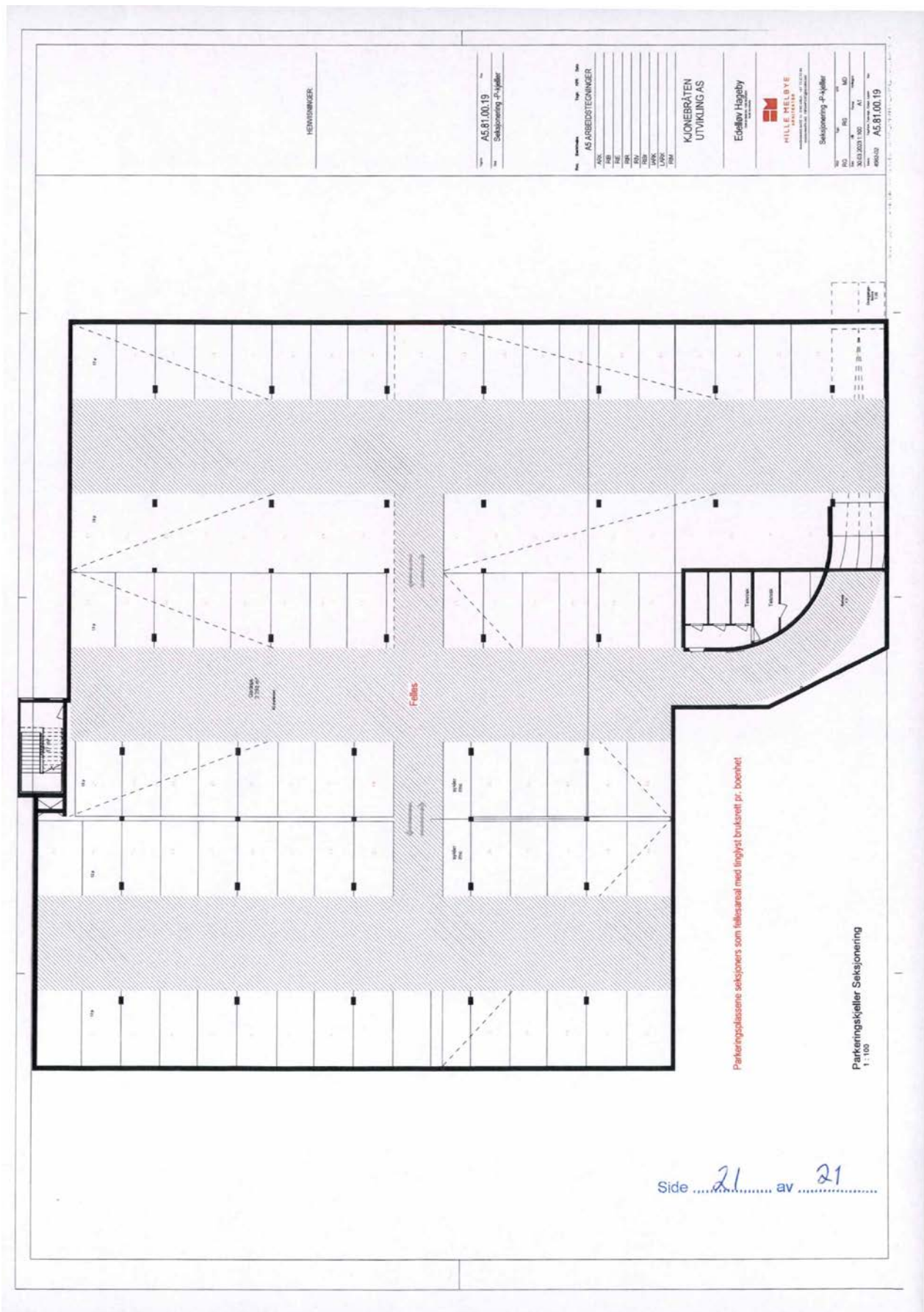












Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00011303	10.03.2025	1110250063

Om dokumentet

Ident

2022/1260579/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



UTBYGGINGSAVTALE

for

**UTBYGGING AV KJONEBRÅTEN – GBNR. 6/64
I ASKER KOMMUNE**



Doknr: 1260579 Tinglyst: 07.11.2022
STATENS KARTVERK



Rett kopi bekreftes

A

1

Lee
ET



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Asker kommune

Org.nr.: 920 125 298

heretter betegnet som AK

og

Navn: Kjonebråten Utvikling AS

Org nr.: 914 914 914

heretter betegnet som Utbygger

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Realtytelsene: De tiltak som Utbygger etter utbyggingsavtalen skal opparbeide og deretter overdra til AK

Samferdsel: Asker kommunes avdeling for samferdsel (Miljø og samferdsel)

Eiendommen: Eiendommer som skal utvikles i samsvar med reguleringsplanen

Reguleringsplanen: Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan Kjonebråten, plankart datert 25.11.2019 og reguleringsbestemmelser datert 25.11.2019

Utbyggingsavtalen: Denne avtale med vedlegg.

Justeringsavtale: En fremtidig avtale om justering av påløpt merverdiavgift i forbindelse med opparbeidelse av Realtytelsene

3 FORMÅL OG BAKGRUNN

2 dok
EFA

Realisering av Reguleringsplanen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlig infrastruktur i området, og det er derfor utformet rekkefølgebestemmelser i Reguleringsplanen.

Avtalens formål er å fordele ansvar og kostnader mellom partene for gjennomføring av reguleringsplanen og dermed skape forutsigbarhet for realisering.

Reguleringsplan for Kjønebråten ble vedtatt av kommunestyret i møte 28. januar 2020. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen. Denne avtalen kommer i tillegg til de krav som er stilt i Reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser. Utbygger er således klar over at gjeldende plangrunnlag og relevante kommunale normer vil være styrende for Utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtalen er ellers basert på forutsigbarhetsvedtaket vedtatt av kommunestyret 8. desember 2020.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

4.1 Reguleringsplanen

Utbyggingsavtalen er geografisk avgrenset til planområdet for Kjønebråten. Vedtatt av kommunestyret i gamle Asker kommune i møte 28. januar 2020 i sak 2015/9796. Se plankart datert 25.11.2019 og reguleringsbestemmelser datert 25.11.2019 (vedlegg 1 og 2).

4.2 Eiendommen

Eiendommen som skal utvikles er del av gbnr. 6/64 i Asker kommune. Eiendommen er tegnet inn på vedlagte kartskisse, se vedlegg 3.

5 AVTALENS VARIGHET

Denne avtalen gjelder i 15 år fra inngåelse eller til samtlige forpliktelser er gjennomført.

Ved bortfall etter denne bestemmelsen har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale. En eventuell forhandling om ny utbyggingsavtale skal baseres på gjeldende regelverk for utbyggingsavtaler.

Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved en reforhandling slik det er beskrevet her.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

6.1 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen punkt 2.1 siste kulepunkt og lyder som følger:

Lex
3
EFA

«Før igangsettelsestillatelse gis for boliger skal fortau o_SF1 og o_SF2 være ferdig opparbeidet. Før brukstillatelse gis på boliger skal sykkelvei o_SS1 og ny gangvei o_SGG-1 og o_SGG-2 være ferdig opparbeidet».

Dersom Realytelsene ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet Utbygger skal søke om Igangsettelsestillatelse og/eller midlertidig brukstillatelse, må Utbygger søke til kommunens avdeling for byggesak om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Utbygger har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

7 UTBYGGERS PLIKTER

7.1 Realytelsene

7.1.1 Opparbeidelse

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsene.

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 4, og er estimert å ha en kostnad på kr. 20.736.184 inkl. mva jf. vedlegg 6.1-6.4.

7.1.2 Krav til utforming og kvalitet

Realytelsen skal opparbeides i henhold til Reguleringsplanen og AKs til enhver tid gjeldende normer på gjennomføringstidspunktet. Samferdsel (eller annen relevant avdeling) skal på forespørsel opplyse om hvilke normaler og retningslinjer som er aktuelle.

7.1.3 Gjennomføring

Utbygger er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra kommunens avdeling for byggesak og andre kommunale avdelinger for bygging av Realytelsene.

Utbygger plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere.

Utbygger skal ved AKs forespørsel og samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsene, legge frem en fremdriftsplan for opparbeidelsen til orientering.

AK har ved forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på Realytelsene.

AK har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsene for befaring og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med Utbyggers entreprenør.

Er Utbyggers utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan Utbygger likevel ikke påberope seg at den er utført under AKs kontroll, med mindre AK skriftlig har godkjent avviket. Er Utbyggers utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som Utbygger har risikoen for, skal Utbygger varsle AK så snart Utbygger blir klar over dette.

EFH
Jus 4

Partene har en gjensidig plikt til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

7.1.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Realtytelsene skal være opparbeidet og overtatt i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før Utbygger søker om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Dersom kommunens avdeling for byggesak gir Utbygger dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse av rekkefølgebestemmelsene før Realtytelsene anses «opparbeidet», skal Realtytelsene være opparbeidet og overtatt av AK innen utløpet av den fristen avdeling for byggesak setter for oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsene i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal Realtytelsene være opparbeidet og overtatt av AK senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

7.1.5 Kommunal overtakelse av Realtytelsene

Realtytelsene, inkludert eiendomsretten til grunnen, overtas vederlagsfritt og fri for heftelser av AK ved overtakelsesforretning, jf. punkt 7.1.5 i det følgende.

Drift og vedlikehold besørges av Utbygger inntil overtakelse har funnet sted.

7.1.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

7.1.5.1.1 Ferdigbefaring

Utbygger skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av Realtytelsene før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra AK/v Samferdsel og Utbyggers entreprenør deltar. Utbygger skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

7.1.5.1.2 Levering av FDV- dokumentasjon

Utbygger skal levere forvaltning-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV-dokumentasjon) til AK/v Samferdsel. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres både i elektronisk format og i papirformat, senest tre uker før overtakelsesforretningen.

Er ikke annet avtalt, skal nødvendig opplæring av Realtytelsene gjennomføres i forbindelse med overlevering av FDV-dokumentasjonen.

7.1.5.1.3 Innkalling til overtakelsesforretning

Utbygger skal innen rimelig tid før den enkelte Realtytelse er ferdig skriftlig innkalle AK/v Samferdsel til overtakelsesforretning. En frist på 1 måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- a) Hvilke Realtytelsener overtakelsesforretningen gjelder,
- b) eventuelle gjenstående arbeider,

- c) om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring,
- d) om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen, og
- e) om eventuelle feil eller skader som varslet er utbedret eller om utbedring er omfattet av gjenstående arbeid, jf. bokstav b).

7.1.5.2 Overtakelsesforretningen

7.1.5.2.1 *Generelt*

Utbygger og AK/v Samferdsel plikter å møte ved overtakelsesforretningen.

Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for den enkelte Realytelse, med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige Realytelse.

Ved overtakelsesforretningen skal Utbygger fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

Utbygger og AK/v Samferdsel skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befaring av Realytelsen. AK/v Samferdsel forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV-dokumenter.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt, jf. vedlegg 5.

7.1.5.2.2 *Protokoll fra forretningen*

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- a) Alle som er til stede,
- b) mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette,
- c) frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring,
- d) om Realytelsen overtas eller nektes overtatt, og
- e) Aks begrunnelse for å nekte overtakelse og Utbyggers begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. Utbygger og AK/v Samferdsel skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

7.1.5.2.3 *AKs rett til å nekte overtakelse*

Realytelsen skal være ferdigstilt i henhold til Utbyggingsavtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av Realytelsen.

AK kan i tillegg nekte å overta Realytelsen hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen.

AK kan likevel ikke nekte å overta Realytelsen hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at AK skal kunne vurdere om Utbyggingsavtalens krav er oppfylt.

6
EF#2WC

7.1.5.2.4. Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til Realytelsen går over fra Utbygger til AK,
- b) AK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsen går over fra Utbygger til AK.

7.1.6 Reglene om offentlige anskaffelser

I den utstrekning lov 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av Realytelsene, skal Utbygger anvende dette regelverket på samme måte som AK ville være forpliktet til.

Dersom AK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal Utbygger holde AK skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har Utbygger rett og plikt til å bistå AK.

7.2 Overdragelse av areal

7.2.1 Overdragelse av areal sammen med Realytelsene

Grunnen skal være overskjøttet til AK, fri for heftelser, senest 14 dager etter overtakelsesforretningen. Eiendomsretten til arealer som overdras sammen med Realytelsene til AK skjer vederlagsfritt.

Utbygger plikter i denne sammenheng å sørge for at eventuelle nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter på Eiendommen ikke er til hinder for gjennomføring av Utbyggingsavtalen.

Dersom AK allerede er grunneier kan Utbygger få en bruksrett til grunnen, jf. punkt 8.2

Utbygger er ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og fradelingskostnader for arealer som overdras sammen med Realytelsene.

7.3 Sikkerhetsstillelse

Utbygger skal stille sikkerhet for gjennomføring av Realytelsene. Slik sikkerhet stilles som påkravsgaranti fra bank pålydende kr. 20.736.184 inkl. mva jf. vedlegg 6.1-6.4. eller annen sikkerhet som AK kan godta. Utbygger må stille denne sikkerheten innen 14 dager etter signering av denne avtalen. Sikkerhet skal stilles fra bank eller finansinstitusjon som har tillatelse til å tilby slike tjenester i Norge.

AK skal etter skriftlig anmodning fra Utbygger frigi sikkerhetsstillelsen når overtakelse har funnet sted, jf. punkt 7.1.5.

Ved eventuell delovertagelse av anlegg skal sikkerhetsstillelsen reduseres forholdsmessig.

Sikkerhetsstillelse frigis når kommunen har godkjent, overtatt og alle eventuelle påtegninger ved overtagelsesforretningen er utbedret. Ved uenighet om utbedring av påberopte feil og

7 *Lac*
EFA



mangler, skal garantiens pålydende reduseres, men likevel slik at det er tilfredsstillende sikkerhet for utbedring av de omtvistede forhold.

Kommunen kan likevel holde tilbake tre prosent av tiltakets antatte verdi som sikkerhet for skjulte feil og mangler i tre år.

7.4 Plikter overfor tredjeparter

Utbygger plikter å sørge for at eventuelt nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter på Eiendommen ikke er til hinder for gjennomføring av Utbyggingsavtalen.

8 AK SINE PLIKTER

8.1 Overtakelse av realytelsene til drift og vedlikehold

AK forplikter seg til å overta Realytelsene til drift og vedlikehold i henhold til normal kommunal standard etter overtakelse.

8.2 Bruksrett til kommunal grunn

Utbygger skal delvis opparbeide Realytelsene på kommunal grunn. AK gir Utbygger vederlagsfri tilgang for opparbeiding av rekkefølgetiltakene som er regulert på kommunens eiendom. Retten omfatter også 5 meter bredt anleggsareal utenfor formålsgrensen, så sant det ikke kommer i konflikt med kommunens bruk av arealene. Ved slik eventuell konflikt må det avtales konkret løsning mellom partene. Arealene er vist på kart som vedlegg 7.

9 MERVERDIAVGIFT

9.1 Fremtidige avtale etter justeringsmodellen

AK og Utbygger skal inngå en fremtidig justeringsavtale for påløpt merverdiavgift i forbindelse med utbygging av infrastrukturen (Realytelsen). AK skal i denne sammenheng overta nødvendig justeringsrett. Utbygger har ansvaret for at den fremlagte dokumentasjonen er materielt og formelt korrekt. AK har ikke ansvar for avgiftstap som skyldes feil og mangler i/ved dokumentasjonen. Dokumentasjon skal være bekreftet av Utbyggers uavhengige revisor.

Det tas likevel et forbehold for avtaleinngåelse at det som avtales er i samsvar med relevant lovverk, kommunens praksis og andre aktuelle forutsetninger som måtte gjelde på avtaletidspunktet.

10 REFUSJON

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav mot tredjeparter etter plan- og bygningslovens kap. 18.

8 DNL
EFA



Fordeling av kostnader og gjennomføringsansvar mellom AK og Utbygger er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

11 BORTFALL VED OMREGULERING

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, bortfaller Utbyggingsavtalen. Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved eventuelle forhandlinger om ny utbyggingsavtale for Eiendommen.

12 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves. Partene skal selv begrense et eventuelt tap så langt det forsvarlig lar seg gjøre.

Dersom det er mangler ved Realytelsen skal Utbygger utbedre disse om de påberopes av AK innen 5 år fra overtakelse.

Partene har rett til å heve avtalen ved vesentlig mislighold, herunder ved vesentlig forsinkelse. AK kan heve avtalen dersom Utbygger får store økonomiske problemer eller dersom Utbygger blir insolvent. Se også punkt 11.

13 TINGLYSNING

AK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på det enkelte gårds- og bruksnummer som inngår i Eiendommen, samt eventuelle eierseksjoner som opprettes på det enkelte gårds- og bruksnummer som inngår i Eiendommen (samlet betegnet som «Eiendommene» i dette punkt). Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysning av Utbyggingsavtalen.

AK samtykker til at heftelsen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på en eller flere av Eiendommene.

Etter skriftlig krav fra Utbygger plikter AK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til den enkelte av Eiendommene, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Utbygger har opparbeidet Realytelsene
- Overtakelse av Realytelsene til AK er gjennomført

Etter skriftlig krav fra Utbygger skal AK under enhver omstendighet slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til Eiendommene når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt jf. punkt 5 og punkt 11.

14 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Lux
9
EFH

Dersom det gjennomføres et eierskifte av Eiendommen etter at gjennomføringen av en eller flere av forpliktelsene i Utbyggingsavtalen er påbegynt, skal Utbyggingsavtalen transporteres til den nye eieren, dersom partene ikke har blitt enige om en annen løsning for gjennomføringen.

Dersom det gjennomføres et eierskifte av Eiendommen uten at gjennomføringen av noen av forpliktelsene i Utbyggingsavtalen er påbegynt, kan Utbyggingsavtalen transporteres til den nye eieren.

Transport av Utbyggingsavtalen er i begge tilfeller betinget av AKs skriftlige samtykke, men AK kan ikke nekte transport uten saklig grunn. Se punkt 12 for virkninger av mislighold.

15 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for AK før den er vedtatt av kommunestyret og signert av ordfører.

16 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

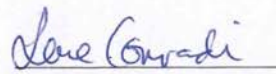
17 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument består Utbyggingsavtalen av følgende trykte vedlegg:

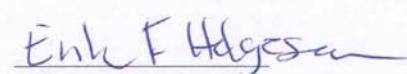
1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Karts-kisse – Eiendommen
4. Karts-kisse – Realytelsene
5. Karts-kisse – Overdragelse av arealer
6. Utregning av kostnadene for opparbeidelse av Realytelse
7. Kommunale arealer- tiltredelse
8. Bekreftet firmaattest for Kjønebråten Utvikling AS

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: 10/8-22


Lene Conradi
Ordfører
Asker kommune

Dato: 1/7-22


Erik Forseth Helgesen
Styremedlem
Kjønebråten Utvikling AS

Kostnadsestimat for realtyelser Kjønebråten

	eks.mva	inkl.mva
Kostnadsestimat komplett Huldreveien, Sweco ref. vedlegg 6.4.	10 581 341	13 226 676
Kostnadsestimat gangvei Kjønebråten-Borgen, Brevik entreprenør ref. vedlegg 6.3	6 007 606	7 509 508
Sum realtyelser	16 588 947	20 736 184

des c
FFH

3025 2016002

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 28. januar 2020 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
 For kommunedirektøren

Marte H. Lie

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan Kjonebråten,

Plankart datert 25.11.2019

Reguleringsbestemmelser datert 25.11.2019

Tillegg vedtatt i kommunestyret 28.01.2020: pkt. 3.7 og siste kulepunkt under pkt. 4.4

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av sentrumsnære boliger på Kjonebråten i Asker kommune. Oppgradert gang- og sykkelveg i forlengelsen av Huldreveien mot Asker sentrum og nytt fortau langs Huldreveien sikres i planen. Gangvei mellom Kjonebråten og Søndre Borgen reguleres med ny trasé for bedre stigningsforhold.

2 Vilkår for gjennomføring

2.1 Rekkefølgekrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 11)

- Felles leke- og uteoppholdsområde skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse lovlig tas i bruk.
- Det tillates ikke inngrep i terreng eller fjerning av trær eller annen vegetasjon før tillatelse til tiltak er gitt.
- Jordloven skal gjelde til tiltak igangsettes.
- Før igangsettelsestillatelse gis for boliger skal fortau o_SF1 og o_SF2 være ferdig opparbeidet. Før brukstillatelse gis på boliger skal sykkelvei o_SS1 og ny gangvei o_SGG-1 og o_SGG-2 være ferdig opparbeidet.

2.2 Dokumentasjonskrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12)

- Før rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan for felt BKS, godkjent av kommunen.
 Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, støttemurer og trapper, felles uteoppholdsareal, manøvreringsareal, avkjørsel og friskt, overvannshåndtering og renovasjonsløsning. Minst én lekeplass skal utformes slik at den kan benyttes av barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal legges vekt på å bruke materialer og beplantning som ikke er allergifremkallende.
- Før rammetillatelse for hvert av anleggene skal det foreligge utomhusplan for henholdsvis gangvei o_SGG1, sykkelvei o_SS1, fortau o_SF2 og o_SF1 som

dec
EFA

ligger langs område regulert til boligbebyggelse, godkjent av kommunen. Plassering av hvilebenker og belysning langs o_SF2 skal fremkomme.
• Før rammetillatelse gis, skal detaljert plan for vann, avløp og overvann være godkjent av kommunen. Disse skal være i samsvar med plan for overvann datert 07.05.2019. Overvann skal håndteres på egen grunn.
• Før igangsettelsestillatelse for boligene skal det foreligge plan for sikker ferdsel langs SKV1 i anleggsperioden, godkjent av kommunen.
• Før rammetillatelse for tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2 kan gis, skal det dokumenteres i en miljøoppfølgingsplan hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde en redegjørelse for tiltak for fossilfri byggeplass, bekjempelse av fremmede arter, radon, massebalanse og massetransport.

3 Andre fellesbestemmelser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

3.1 Estetiske krav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

• Trafo/ nettstasjon og avfallsanlegg skal tilpasses nabobebyggelse i materialbruk og farge.
• Hele anlegget skal utføres med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

3.2 Støygrenser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

• Alle fasader som vender mot støykilden skal ha støynivå lavere enn Lden 65 dB.
• Minimum 50% av rom med støyfølsomt formål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
• Anbefalte grenseverdier for uteoppholdsarealer i støyretningslinje T-1441 skal tilfredsstilles.

3.3 Særlige hensyn til friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø/ Hensynssone

(plan- og bygningsloven §§ 12-7 punkt 6 og 11-8 punkt c)

• Ikke fredede kulturminner i hensynssone H_570_1 skal bevares. Dette er steinbrudd og steingjerde som har lokalhistorisk verdi.
• Ikke fredet kulturminne i hensynssone H_570_2 skal bevares. Dette er kalkovn.
• H_730 er en gravrøys fra jernalderen og automatisk fredet i henhold til lov om kulturminner, 1978, §4. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Tiltak som kan virke direkte eller indirekte på kulturminnet skal oversendes regional kulturminnemyndighet for vurdering.
• Det er ikke stilt vilkår om arkeologisk undersøkelse forbundet med dispensasjon av den berørte delen av sikringssonen til den automatisk fredete gravrøysen, id 79033, som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet.
• Kulturminnene H_570_2 og H_730 skal sikres med gjerder i anleggsperioden. Dokumentasjon av ivarettatt sikring i anleggsfasen skal foreligge og godkjennes av kommunen før igangsettelsestillatelse.

Duke
EFA

3.4 Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7)

- Parkering skal etableres i henhold til følgende tabell:
(blokker, småhus, rekkehus o.l. i kollektivnære områder)

Enhet	Antall bilplasser		Antall sykkelplasser
	Min	Max	
3- roms leilighet og større	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	2,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	2 pr. leilighet

Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (for 3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder gjesteparkering og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal. Min. 5% av de øvrige parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.

- Sykkelparkering skal til enhver tid forholde seg til gjeldende norm.
- Det skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel for etablering av opplegg for ladning av el-bil på alle parkeringsplassene.
- Felles avkjørsel skal etableres som vist med piler på plankart.
- Der Kjønebråten krysser fortauet mot Huldreveien og ved avkjørsel fra Huldreveien til BKS skal fortauet ikke senkes ned men utformes på en måte som synliggjør myke trafikanter forkjørers rett. Nedsenket kantstein bør vurderes.
- Frisikt i krysset mellom Huldreveien og Kjønebråten skal ivaretas i henhold til Asker kommunes gjeldende Vei- og gatenormal.

3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veibelysning langs Huldreveien, gangvei og sykkelvei skal være ihht veibelysningsnormal for Asker kommune (2003) og skal være innarbeidet i utomhusplan for sykkelvei o_SS1, fortau o_SF2 og o_SF1.

3.6 Sikrings-, støy- og faresoner

(plan- og bygningsloven § 11-8 punkt a)

- Det er byggeforbud i faresone H370, 10 meter til begge sider for høyspentledning.

3.7 Ivaretagelse av landbruksjord

- Dersom landbruksjord skal flyttes fra reguleringsområdet, etterstrebes det å flytte denne etter modell fra utbyggingen på Høn/Landås.

4 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål**4.1 Boligbebyggelse****4.1.1 Type boligbebyggelse**

- Område BKS i plankart kan benyttes til boligbebyggelse- rekkehus.

Rev.
EFH

4.1.2 Plassering

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

• Bebyggelsens plassering skal være innenfor byggegrenser som vist i plankart.
• Balkonger og karnapper kan krage ut over byggegrense med opp til 2 meter.
• Parkering skal etableres i garasjekjeller under bygninger/ etablert terreng. Det tillates 1 HC parkeringsplass sør for bebyggelse i felt A.
• Innenfor område avsatt til boliger tillates oppført trappeadkomster ned til underjordisk garasjeanlegg utenfor byggegrensene.
• Innenfor område avsatt til boliger tillates oppført trafo/ nettstasjon med hensiktsmessig plassering. Trafo/ nettstasjon kan oppføres utenfor byggegrensene.
• Innenfor område avsatt til boliger tillates etablering av avfallshåndtering oppført utenfor byggegrensene.

4.1.3 Utnyttelse

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

• Grad av utnytting skal ikke overstige BRA=9.800 m ² . I tillegg tillates inntil BRA=700 m ² åpent overbygget areal for balkonger, trapperom til garasjeanlegg fra terreng, avfallshåndtering under tak og lignende.
• Antall boenheter skal ikke overstige 70
• Parkeringsareal under bygning/planert terreng, medregnes ikke i grad av utnytting.

4.1.4 Høyde

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

• Gesimshøyde for hver enkelt bolig skal maksimalt være 10 meter over gjennomsnittlig terreng.
• Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyder som anvist på plankartet.
• Gesimshøyde for hvert trapperom med adkomst til garasjeanlegg skal maksimalt være 3 meter over gjennomsnittlig terreng.

4.1.5 Takform og estetiske krav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

• Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal være grønne og beplantes med dertil egnede arter, f.eks. sedum.
• Bebyggelsen skal utformes som en arkitektonisk helhet og tilpasses omkringliggende terreng.
• I felt A, H og G kan bygningene tilpasses terrenget ved at nederste etasje utformes som underetasje.
• Planforslagets designhåndbok, datert 25.11.2019, skal legges til grunn ved videre bearbeiding av prosjektet til byggesøknad.

4.1.6 Uteområder

• I område for boligbebyggelse skal det på bakkenivå avsettes minimum 80 m ² egnet uteareal per boenhet. Av dette skal minimum 25 m ² per boenhet opparbeides som felles nærmiljøanlegg/lekeplass. Minst én lekeplass skal utformes slik at den kan benyttes av barn med nedsatt funksjonsevne. Arealet skal ha en hensiktsmessig arrondering og skal ikke være brattere enn 1:3.
• Hver bolig skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan, balkong eller terrasse. Privat uteoppholdsareal skal ha totalt 3 timer soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn.
• Over parkeringskjelleren skal det være terrengoverdekning / markdekke med en

Duse
EFT

min. jorddybde på 0,5 m. Området skal opparbeides som del av grøntanlegget og være del av lokal overvannshåndtering.

- Planforslagets illustrasjonsplan, datert 25.11.2019, og designhåndbok, datert 25.11.2019, skal legges til grunn for utarbeidelse av utomhusplan.

4.2 Lekeplass

- Lekeplasser f_BLK1, f_BLK2, f_BLK3 og f_BLK4 skal anlegges som vist på plankartet.
- Planforslagets designhåndbok, datert 25.11.2019, skal legges til grunn for opparbeidelse av lekeplassene.

4.3 Kjørevei og fortau

- Kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenormal skal legges til grunn for opparbeidelse av kjørevei.
- Kjørevei SKV 1 Huldreveien skal opparbeides med en bredde på 5 meter.
- Fortau SF1 langs Huldreveien skal opparbeides med en bredde på 2,5 meter.

4.4 Fortau, sykkelvei og gang-/sykkelvei

- Sykkelvei o_SS1 skal opparbeides med bredde på 2,5 meter. Detaljutforming langs boligbebyggelsen skal vises på utomhusplanen.
- Fortau o_SF2 langs sykkelvei skal opparbeides med bredde på 2 meter. Detaljutforming langs boligbebyggelsen skal vises på utomhusplanen.
- Gangvei o_SGG1 skal opparbeides i henhold til Asker kommunes veinormal. Det tillates bygget nødvendige støttemurer langs gang-/sykkelveien for å muliggjøre gode stigningsforhold. Det skal tas spesielt hensyn til kalkovnen innenfor hensynssone H570_3 ved planlegging og bygging av gang-/sykkelveien.
- Det kan etableres hvilebenker langs fortau o_SF2 og sykkelveg o_SS1 der dette er hensiktsmessig. Hvilebenkene kan plasseres innenfor annen veggrunn o_SVG4 og naturområde GN1/ GN2.
- I utbyggingsfasen av gang- og sykkelveien etterstrebes det å ivareta den registrerte eika.

5 Overvann

5.1 Overvannshåndtering

- Overvann skal håndteres lokalt. Nedbør skal gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal etableres overvannsløsninger iht. anbefalinger fra overvannskonsulent i rapport datert 07.05.2019.

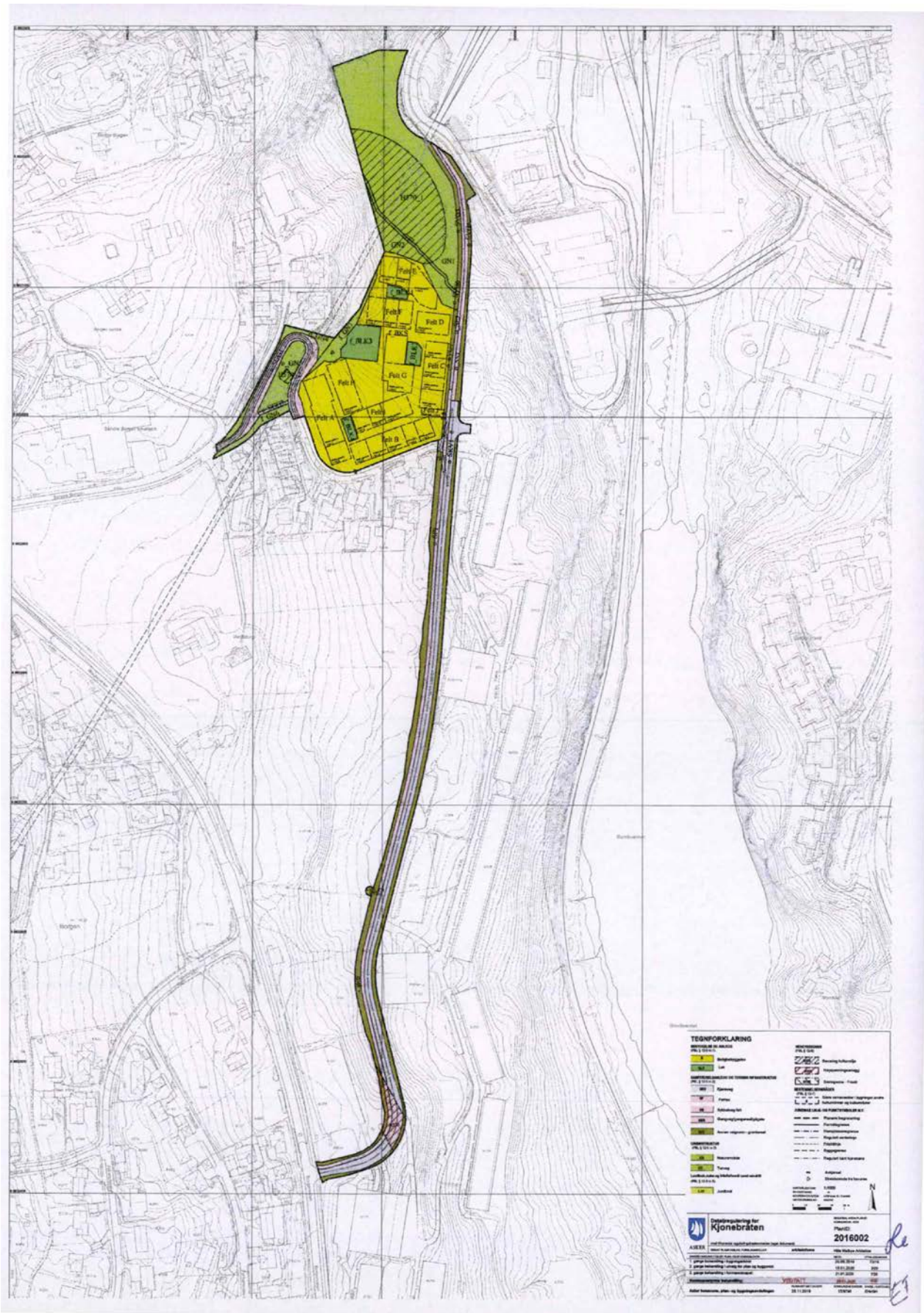
Luc
EFT

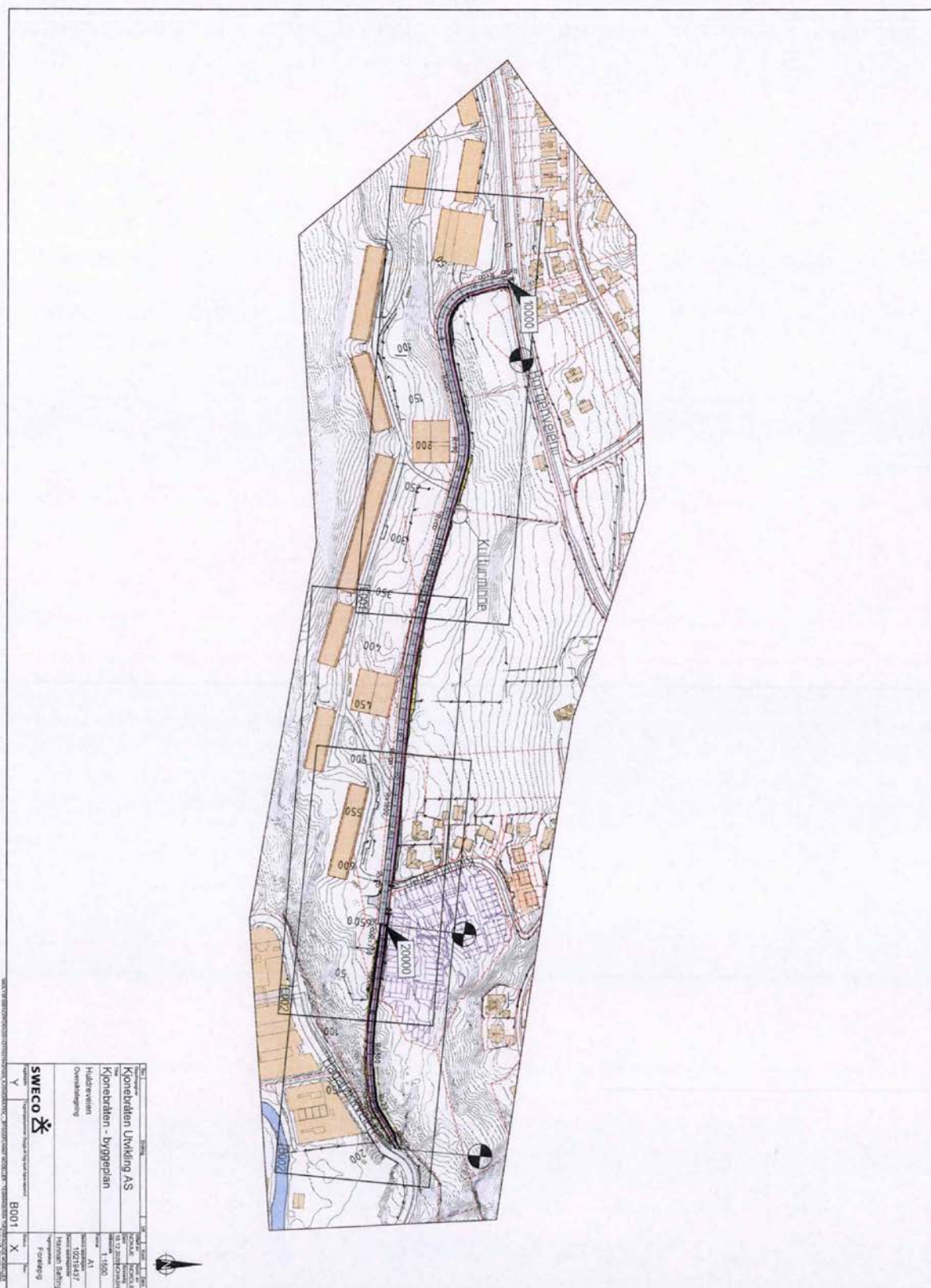
6 Grønnstruktur

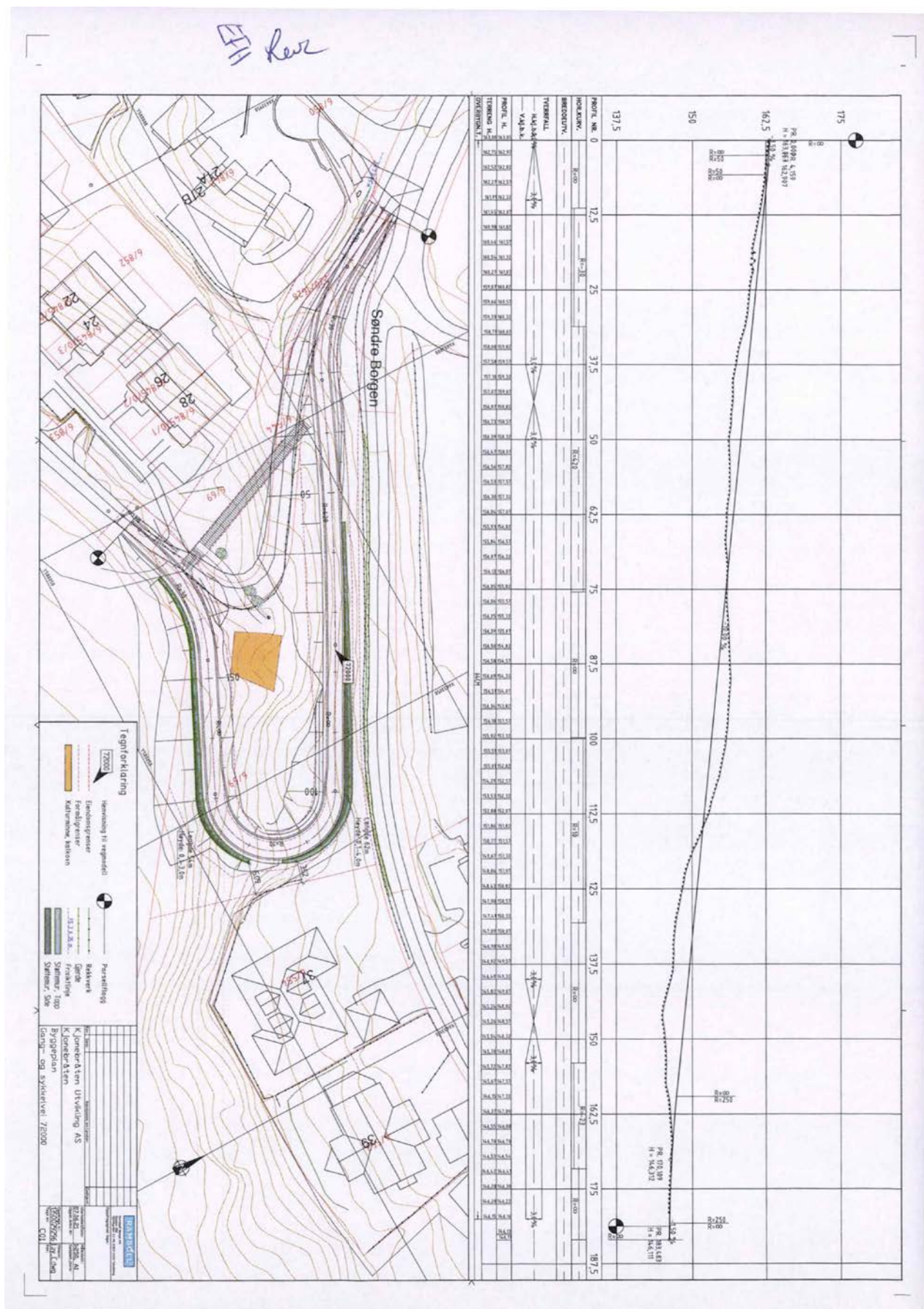
6.1 Naturområde

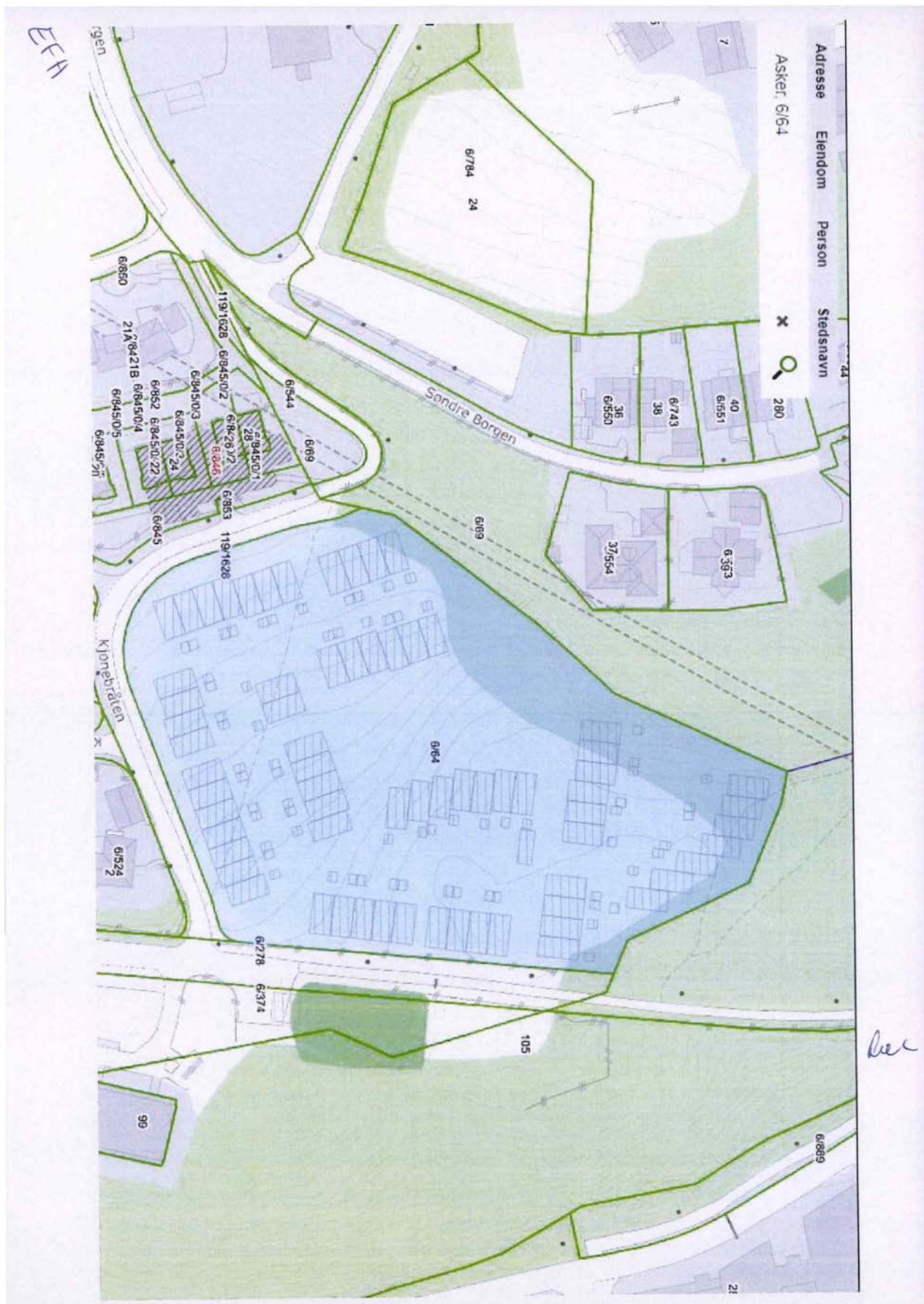
• Det skal ikke gjennomføres tiltak som forringer naturverdiene i naturområdene felt GN1, GN2 og GN3.
• Eksisterende sti gjennom naturområdet, er regulert til turveg GT1 og skal bevares og sikres god tilkomst fra Huldreveien.
• Innenfor felt GN1 og GN2 tillates terrengarrangeringer i forbindelse med opparbeidelse av fortau og sykkelvei og det tillates etablert hvilebenker.
• Innenfor felt o_GN4 og o_GN5 tillates terrengarrangeringer i forbindelse med fjerning av eksisterende gangveg og opparbeidelse av ny gang-/sykkelvei.
• Eksisterende eik vist på plankart skal bevares og gis gode vekstforhold. Det skal avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at eika sikres i anleggsfasen.
• Naturverdier som vist i plankart GN1, GN2 og GN3 skal inngjerdes mot anleggsområde i anleggsfasen.
• Stedlig masse som graves ut ved anleggelse av ny gangvei mot Søndre Borgen, felt f_GN6, o_GN4 og o_GN5, skal tilbakeføres etter ferdig opparbeidelse. Eksisterende gangvei som fjernes skal dekket til med stedegen masse.

EFA fuv



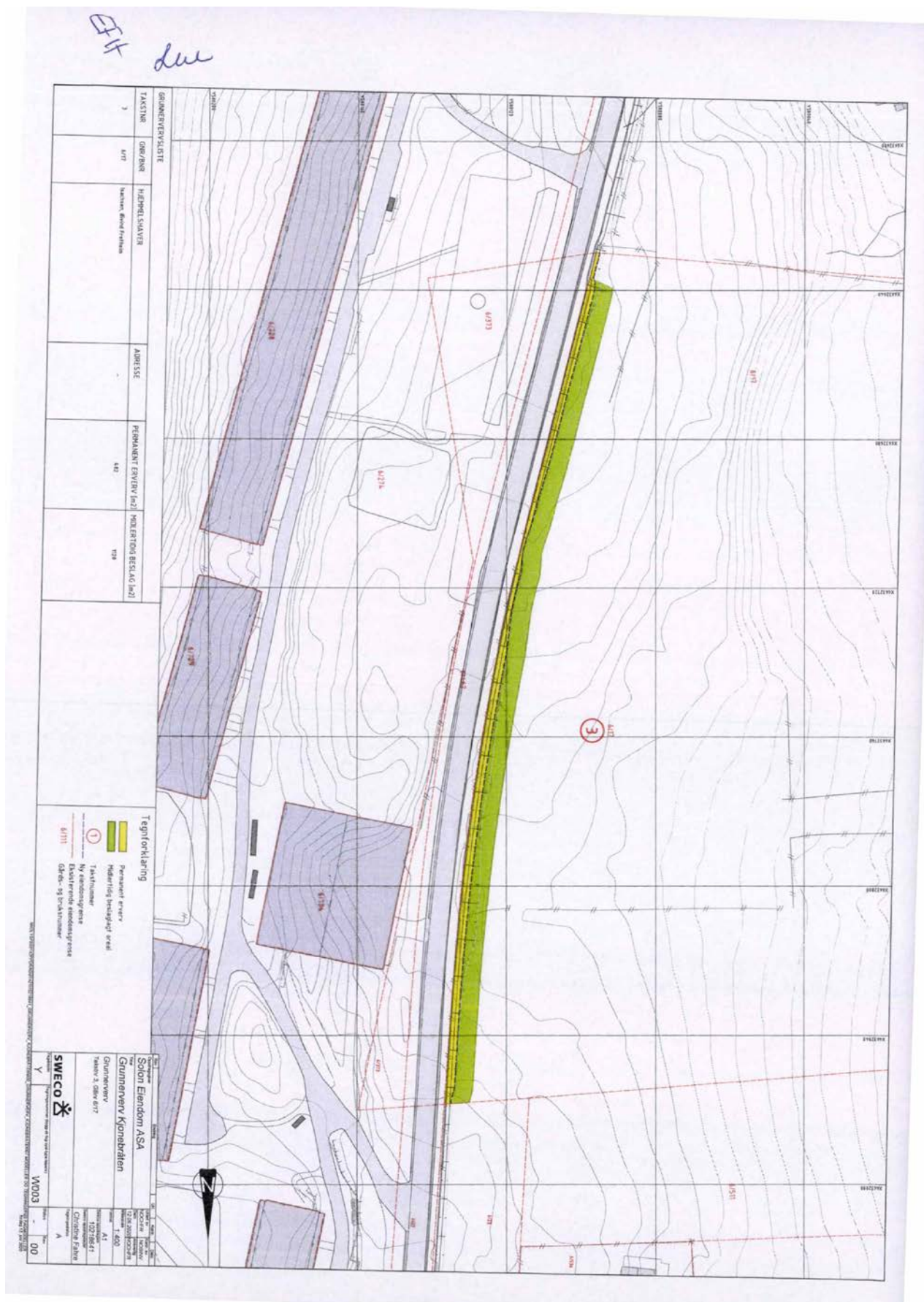


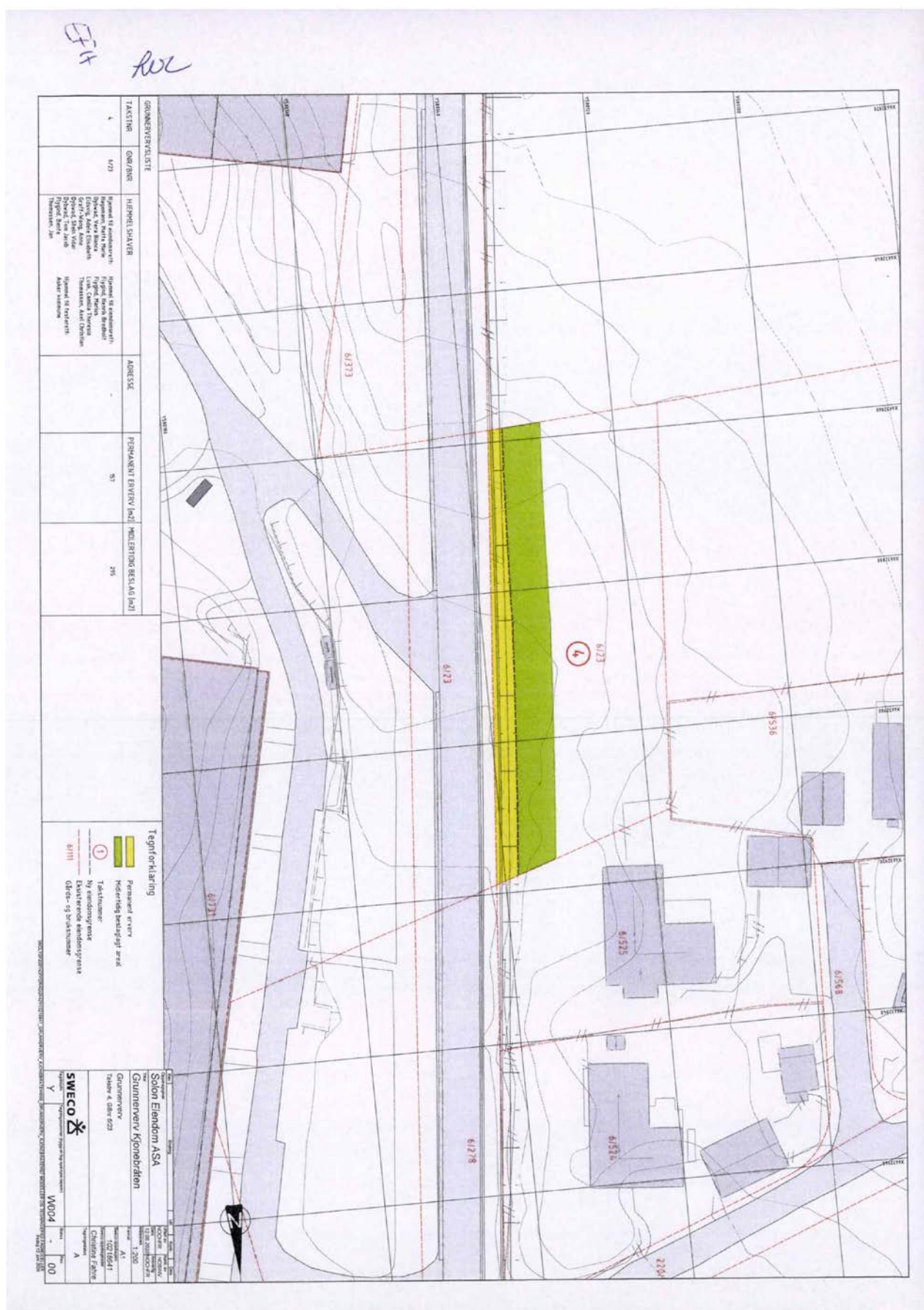






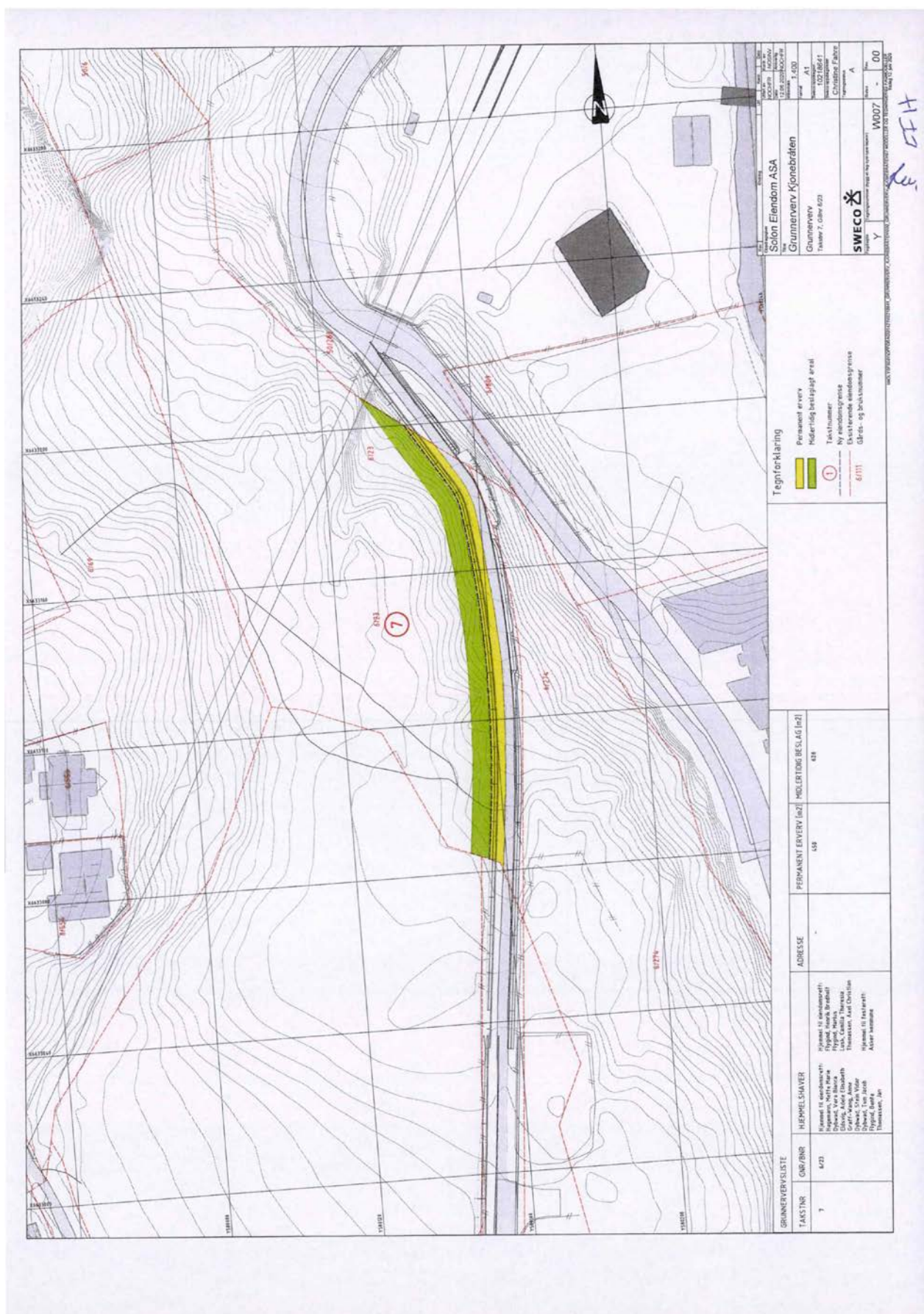














Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00011302	10.03.2025	1110250063

Om dokumentet

Ident
2022/942567/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



10587231

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

AVTALE

vedrørende
rettigheter for frittstående Nettstasjon

(heretter kalt **Avtalen**)



Doknr: 942567 Tinglyst: 26.08.2022
STATENS KARTVERK

inngått mellom:

Elvia AS

(heretter kalt **Nettselskapet**)

og

Kjonebråten Utvikling AS

(heretter kalt **Grunneier**)

(i felleskap kalt **Partene**)

knyttet til eiendom 6/64 i Asker kommune

(heretter kalt **Eiendommen**)

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

10587231

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

1. Nettselskapets rettigheter og plikter
a. Overordnet beskrivelse

Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere og ha stedsevarig (tidsavgrenset) en frittstående Nettstasjon på Eiendommen, heretter kalt Nettstasjonen. Med Nettstasjonen menes frittstående bygning inneholdende transformator og/eller koblingsanlegg og andre elektriske komponenter i distribusjonsnettet for elektrisk energi, med tilhørende kabelanlegg.

Avtalen omfatter rett til å etablere Nettstasjonen, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprenging, som herved står i forbindelse.

Avtalen gir ikke, uten Grunneiers skriftlige samtykke, Nettselskapet flere rettigheter enn de som fremgår av denne Avtalen. I tilfelle fornying eller ombygging medfører økt areal eller andre erstatningsbetingende tiltak, skal Grunneier få erstatning tilsvarende.

b. Tiltaket

Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg skal plasseres slik som angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Det tilhørende kabelanlegg vil i forbindelse med etableringen bli innmålt.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Nettstasjonen:

- a) Størrelse (grunnflate): Under 12 m²
- b) Trasélengde kabel ca.: 10 m
- c) Trasébredde kabel ca.: 0,5 m
- d) Overdekning kabel ca.: 0,4 m

Dersom fremtidige krav fra Nettselskapet, herunder som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Grunneier, skal merulempen erstattes.

c. Adkomst

Nettselskapet har rett til å benytte eksisterende veier på Eiendommen i forbindelse med arbeid knyttet til Nettstasjonen. Nettselskapet har også rett til nødvendig adkomst over Eiendommen for øvrig, for utøvelsen av de i Avtalen nevnte rettigheter. Grunneier kan ikke ha innretninger eller annet som hindrer Nettselskapets adkomst til Nettstasjonen.

d. Byggeforbud med mer

Av sikkerhetsmessige hensyn kan ikke Grunneier uten skriftlig tillatelse fra Nettselskapet iverksette byggetiltak nærmere Nettstasjonen enn 5 meter. I eventuell tillatelse vil Nettselskapet angi nødvendige forskriftsmessige tiltak før bygging eventuelt kan påbegynnes. Det skal heller ikke foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende nærmere kabeltraséen enn 1 meter. Se nærmere avtalens pkt. 2b.

Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt.



10587231

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

e. Varslingsplikt

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, sperring av veier, hogst eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

f. Fjerning av anlegget

Hvis Nettstasjonen tas permanent ut av drift, skal den fjernes. Tilhørende kabelanlegg som er tatt ut av drift skal fjernes i den utstrekning anlegget blottlegges, kommer i konflikt med tiltak på eiendommen, eller grunneier eller myndighetene krever det. Fjerning skal skje i dialog med Grunneier. Nettselskapet dekker alle kostnader ved fjerning.

g. Opprydding, istandsetting og anleggsskader

Nettselskapet skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Nettselskapet skal for øvrig rydde opp og foreta istandsetting av veier, stier, hageområder, gjerder, beite- og vekstområder, drenering samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved førstegangs etablering av Nettstasjonen samt senere arbeid som nevnt under punkt a ovenfor.

Anleggsskader som Nettselskapet påfører Eiendommen, skal Nettselskapet erstatte i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får erstattet iht. punkt 3, eller hvor Nettselskapet foretar istandsetting i tråd med herværende punkt.

2. Grunneiers rettigheter og plikter**a. Overordnet beskrivelse**

Denne avtalen gjør ingen innskrenkninger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelle skatter, avgifter og kostnader som følger av offentlige pålegg, og som ilegges som en konsekvens av at Nettstasjonen etableres på Eiendommen.

b. Varslingsplikt

Grunneier skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Eksempel på dette kan være sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygging, oppsetting av gjerde og lignende.

Dersom Grunneier har varslingsplikt, kan arbeidet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nettselskapet skal innen ti virkedager etter skriftlig henvendelse fra Grunneier gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres, og om hvilke sikkerhetsmessige tiltak som må gjennomføres. Sikkerhetstiltak skal anvises/gjennomføres snarest, og senest innen ti virkedager etter skriftlig aksept fra Nettselskapet. Nettselskapet kan i særlige tilfeller bruke mer tid, men må

10587231

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

innen ti virkedager gi skriftlig tilbakemelding med begrunnelse og angi når endelig svar kan forventes.

Nettselskapet skal på forespørsel utlevere til Grunneier dokumentasjon på hvor Nettstasjonens kabelanlegg befinner seg. Dersom Nettselskapet mener at dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig nøyaktig eller pålitelig til at Grunneiers arbeid kan utføres uten fare for skade, skal Nettselskapet påvise hvor anlegget er plassert.

Nettselskapet dekker egne kostnader til utlevering av dokumentasjon og påvisning av kabler.

c. Skade på Nettstasjon

Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Nettstasjonen. Dette gjelder ikke skader påført av uavhengig tredjepart som Grunneier etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for.

Grunneier er ikke ansvarlig for skader som oppstår som følge av at det tilhørende kabelanlegg avviker fra det avtalte.

Dersom sikkerhetsanvisninger anvist av Nettselskapet i henhold til punkt b ovenfor er fulgt på en aktsom måte, er Grunneier ikke erstatningsansvarlig.

3. Erstatning

For de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale ytes følgende engangserstatning til dekning for Grunneiers økonomiske tap og ulemper:

Sum engangserstatning kr 0

4. Flytting/omlegging

Flytting/omlegging av Nettstasjonen kan utføres etter ønske fra Grunneier, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering.

5. Tvister, lovvalg og verneting

Partene skal bestrebe seg på å løse alle spørsmål knyttet til denne avtalen i minnelighet og innen rimelig tid. Forhold som ikke er regulert i denne avtalen, reguleres av servituttloven, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne.

Partene vedtar Eiendommens hjemting som verneting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

6. Særskilte avtalebestemmelser

For øvrig er Partene enige om følgende særskilte bestemmelser:



10587231

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

Ingen særskilte bestemmelser er avtalt.

7. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

8. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

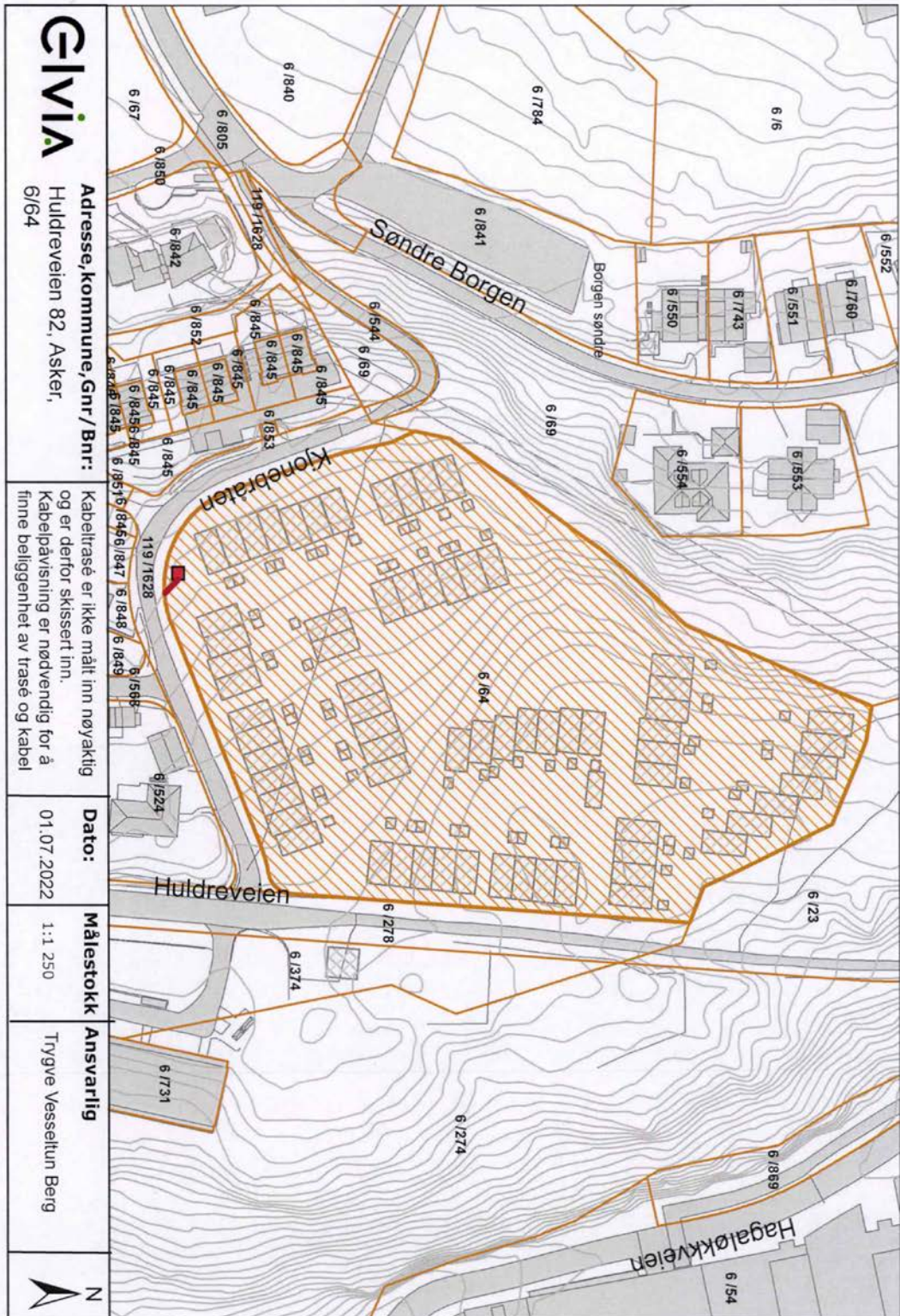
Vedlegg 1: Kart datert 01.07.2022 med inntegnet Nettstasjon

Denne avtalen er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Sted:	OSLO	Dato:	07.07.2022	Sted:	OSLO	Dato:	01.08.2022
-------	------	-------	------------	-------	------	-------	------------

Grunneier	
signatur:	
Blokkbokstaver:	Kjonebråten Utvikling AS v/ ERIK F. HØEGSEN
Org.nr.:	914 914 914

Elvia AS	
NO 980 489 698 MVA	
Saksbehandler	
signatur:	
Blokkbokstaver:	Trygve Vesseltun Berg



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00011300	10.03.2025	1110250063

Om dokumentet

Ident
2019/1406875/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Doknr: 1406875 Tinglyst: 25.11.2019
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV
HØYSPENNINGS KABELANLEGG
(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS **og** **Lars Petter Berg**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr. 6 bnr. 64 i Asker kommune,
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller
høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Søndre Borgen 21A
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 19.11.2018.
Trasélengde ca 140 meter over eiendommen
Trasébredde ca 1 meter
Grøftedybde ca 1,20 meter

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

2.2 Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.3 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr 7 000,-. Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene og klar for tinglysing.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av Netteier. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

Avlingstap i anleggsperioden erstattes fullt ut. Dette gjelder både i traséen for anleggsveier og annet benyttet areal. For arealer til kornproduksjon gis det kr 1500 pr da i erstatning for de årene anleggsarbeidet pågår. For tilsådde arealer som evt tas i bruk betales et tillegg på kr 500 pr da.

Som erstatning for endret jordstruktur og framtidig redusert avling betales 2 års fullt avlingstap. Det benyttes samme satser som nevnt ovenfor.

Krav om erstatning utover dette må dokumenteres. Dette gjelder for areal som er direkte berørt av anleggsarbeidet.



Arealene beregnes på grunnlag av reelt benyttet areal. Erstatningskrav må rettes til Netteier før Grunneier eventuelt selv iverksetter utbedringsarbeider. Erstatningsoppgjør foretas uten unødig opphold etter at anlegget er ferdigstilt.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnssprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Til punkt 3.2: Satsene gjelder ved større og synlige kjøreskader og reduseres skjønnsmessig ved kjøring på frossen mark el.l. Etter anlegg vil Netteier sammen med eventuelt Grunneier foreta en skjønnsmessig vurdering av omfanget av kjøreskader på dyrket mark og få dette arealet oppmålt.

VA

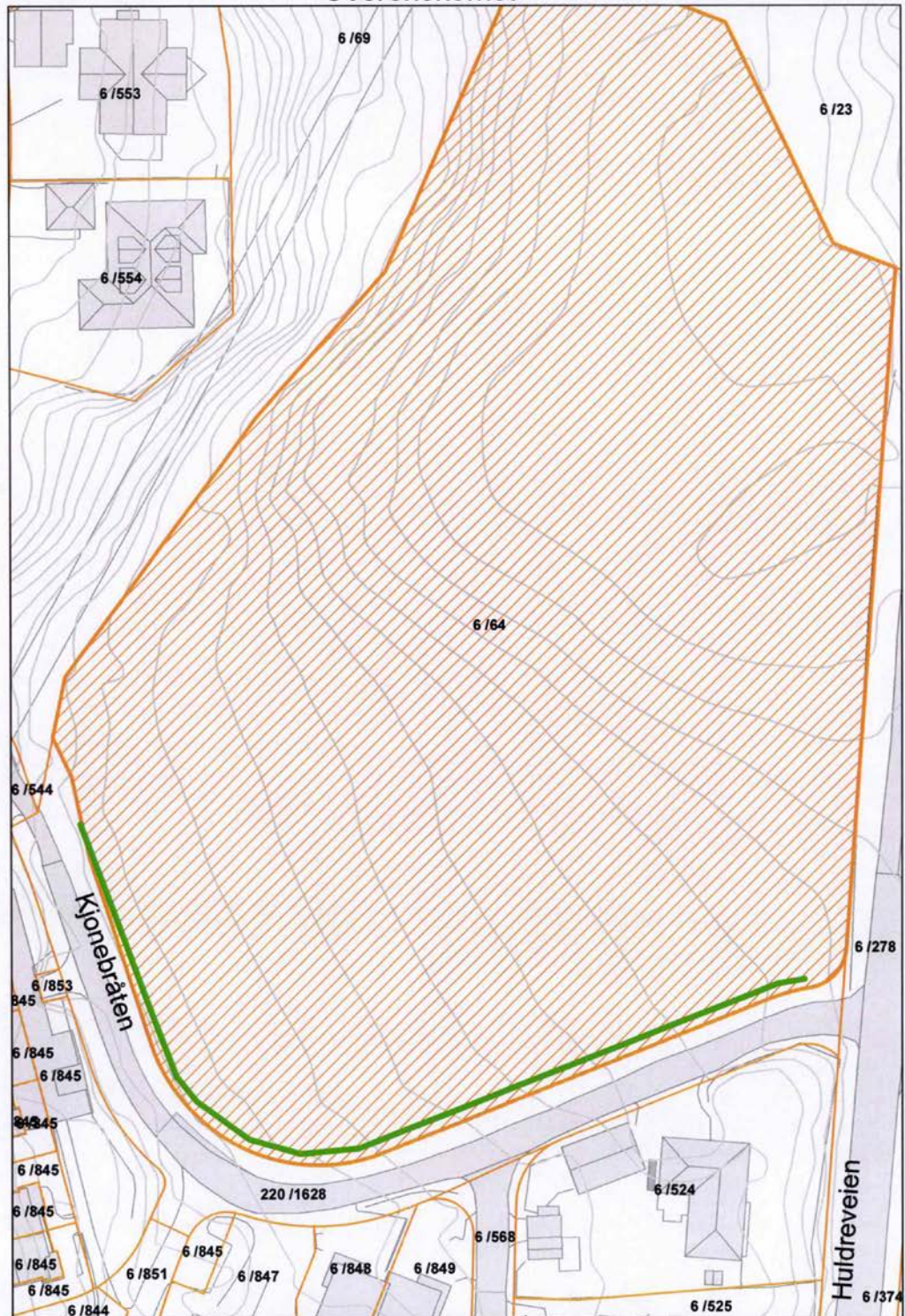


Sted: <i>Borgen</i>	Dato: <i>1/11-19</i>	Sted: Oslo	Dato: <i>15/11-19</i>
Grunneier1		Hafslund Nett AS	
signatur: <i>Lars Petter Berg</i>		NO 980 489 698 MVA	
(Blokkbokst.): LARS PETTER BERG		Leder	
Personnr/org.nr.: <i>060853</i> [REDACTED]		signatur: <i>Vidar Hartvigsson</i>	
		(Blokkbokst.): VIDAR HARTVIGSSON	
		Saksbehandler: <i>Kristine M. Antonsen</i>	
		(Blokkbokst.): KRISTINE M. ANTONSEN	

Grunneier opplyser om:

	Ja	Nei
1. Sertifisert såkorn dyrker		
2. Grunneier har tidligere hatt forekomst av floghavre		
3. Annet, spesifiseres: <i>LANDBRUKSAREAL FOR GRASPRODUKSJON</i>		
4. Erstatning utbetales til kontonummer:		

Overenskomst



Hafslund
Nett

Adresse, kommune, Gnr/Bnr:
Kjonebråten
6/64 Asker

Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig
og er derfor skissert inn.
Kabelpåvisning er nødvendig for
å finne beliggenhet av trasé og kabel

Dato:
19.11.2018

Målestokk
1:750

Ansvarlig
KMANT



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00011298	10.03.2025	1110250063

Om dokumentet

Ident

2007/178474/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

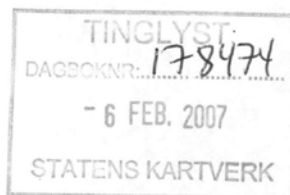
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

**Vedrørende felles vann-
og eller avløpsanlegg**

Undertegnede som er deleier i privat felles vann- og eller avløpsanlegg (egen stikkledning er ikke inkludert) på KJONEBRÅTEN - 1388 BORGES samtykker i at nedenstående erklæring kan tinglyses på min eiendom gnr. 6, bnr. 64 og senere utskilte parseller.

Undertegnede som eier av gnr. 6, bnr. 64 i Asker er sameier i felles vann og avløpsanlegg på KJONEBRÅTEN samtykker i at anlegget kan legges over min eiendom.

Anlegget eies i fellesskap med like stor andel av de som han anlagt det og de som senere er tilknyttet. Senere tilknytning kan skje når det foreligger et samtykke fra flertallet av sameiere

Et flertall av sameiere til fellesanlegget kan beslutte at det skal utbedres. Utgiftene til rehabilitering og utbedring fordeles med like store deler på den enkelte sameier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet. Utbedring av uforutsette brudd/lekkasje kan iverksettes av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles mellom andelseierne slik det er angitt ovenfor.

Utgifter som faller på min eiendom i henhold til dette, kan inndrives uten søksmål og dom. Jeg samtykker at min adkomst kan tas over, og inngrep kan gjøres på min eiendom når fellesanlegget skal utbedres. Eiendommen istandsettelse slik den var før inngrepet.

Jeg forplikter meg til videre til å avstå fra å utføre tiltak på min eiendom som kan gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Denne erklæringen kan ikke slettes uten samtykke av Asker kommune, teknisk etat.

Asker, 29.01.2007

Asker,.....



Doknr: 178474 Tinglyst: 06.02.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

x Torkjell Borg

x Eier av gnr. 6, bnr. 64

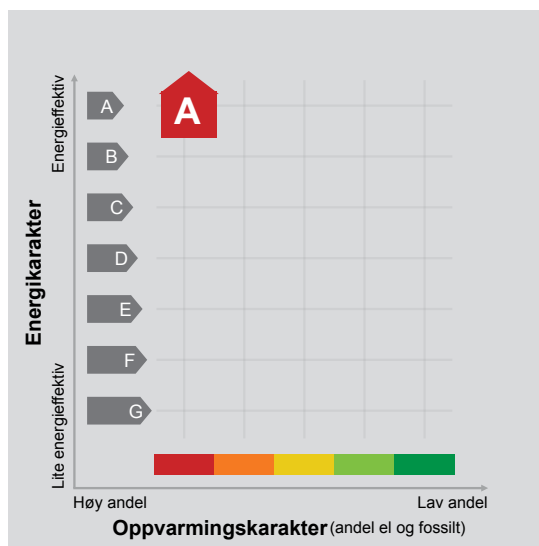
Eier av gnr....., bnr.....

x Fødselsnummer 291024

Fødselsnummer.....

ENERGIATTEST

Adresse	Huldreveien 192
Postnummer	1388
Sted	BORGEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	68
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300906791
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	861ceea9-08c3-454d-f8644b9721f3
Dato	18.06.2024
Innmeldt av	EM Teknikk - Energi AS v/ FREDRIK STEENBERG-LARSEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Huldreveien 192

Postnummer: 1388

Sted: BORGES

Kommune: Asker

Bolignummer: H0101

Dato: 18.06.2024 13:55:14

Energimerkenummer: 861ceea9-08c3-454d-964d-f8644b9721f3

Kommunennummer: 3203

Gårdsnummer: 6

Bruksnummer: 64

Seksjonsnummer: 68

Festenummer: 0

Bygningsnummer: 300906791

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	141 m²
Areal tak	50 m²
Areal gulv	49 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	29 m²
Oppvarmet BRA	130 m²
Totalt BRA	130 m²
Oppvarmet luftvolum	329 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	48,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,66 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	06.05.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
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/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,52
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,22
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,96
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,83
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
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	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,17
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,64

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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	18.6.2024
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	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	EM Teknikk - Energi AS
Navn person	Fredrik Steenberg-Larsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	25,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	92,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 756 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,27 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 435 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,27 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 756 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 707 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 049 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 756 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	91,3 %
--------------------------------------	--------



Asker
kommune

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
2021/1882-7

Arkivnr.
6/64/0/68

Dato
14.11.2024

Delegasjonssak 2230/24

6/64 Huldreveien 192 - 198 (Kjonebråten) - Ferdigattest - Nybygg rekkehus (felt D, rekke 9)

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.10.2024.

Søknad om ferdigattest godkjennes jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Jarl Christian Kind
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Hille Melbye Arkitekter AS

Kopi til
Kjonebråten Utvikling AS

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 64, Seksjonsnr 68	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1206 Askerlia
Veiadresse:	Huldreveien 192, gatenr 1042	Valgkrets:	5 Borgen
(fra bruksenhet)	1388 Borgen	Kirkesogn:	1070102 Vardåsen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.01.2024	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	93,0 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	129/8 644
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	5 823,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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
Seksjonering	Forretning: 10.01.2024	Avgiver	3203/6/64	-7 631,2
	Matrikkelført: 10.01.2024	Berørt	3203/6/23	0,0
		Berørt	3203/6/544	0,0
		Berørt	3203/119/1628	0,0
		Mottaker	3203/6/64/0/1	159,3
		Mottaker	3203/6/64/0/2	114,0
		Mottaker	3203/6/64/0/3	116,0
		Mottaker	3203/6/64/0/4	116,3
		Mottaker	3203/6/64/0/5	110,7
		Mottaker	3203/6/64/0/6	110,9
		Mottaker	3203/6/64/0/7	145,5
		Mottaker	3203/6/64/0/8	113,6
		Mottaker	3203/6/64/0/9	110,5
		Mottaker	3203/6/64/0/10	110,7
		Mottaker	3203/6/64/0/11	110,7
		Mottaker	3203/6/64/0/12	121,8
		Mottaker	3203/6/64/0/13	118,8
		Mottaker	3203/6/64/0/14	118,6
		Mottaker	3203/6/64/0/15	112,7
		Mottaker	3203/6/64/0/16	107,7
		Mottaker	3203/6/64/0/17	110,8
		Mottaker	3203/6/64/0/18	103,2
		Mottaker	3203/6/64/0/19	104,5
		Mottaker	3203/6/64/0/20	102,9
		Mottaker	3203/6/64/0/21	103,9
		Mottaker	3203/6/64/0/22	104,6
		Mottaker	3203/6/64/0/23	104,9
		Mottaker	3203/6/64/0/24	109,5
		Mottaker	3203/6/64/0/25	110,8
		Mottaker	3203/6/64/0/26	107,4
		Mottaker	3203/6/64/0/27	110,8
		Mottaker	3203/6/64/0/28	109,8
		Mottaker	3203/6/64/0/29	151,1
		Mottaker	3203/6/64/0/30	167,5
		Mottaker	3203/6/64/0/31	129,0
		Mottaker	3203/6/64/0/32	123,4
		Mottaker	3203/6/64/0/33	123,3
		Mottaker	3203/6/64/0/34	123,2
		Mottaker	3203/6/64/0/35	121,3
		Mottaker	3203/6/64/0/36	142,1
		Mottaker	3203/6/64/0/37	110,7
		Mottaker	3203/6/64/0/38	104,6
		Mottaker	3203/6/64/0/39	103,7
		Mottaker	3203/6/64/0/40	103,1
		Mottaker	3203/6/64/0/41	107,8
		Mottaker	3203/6/64/0/42	111,0
		Mottaker	3203/6/64/0/43	125,0
		Mottaker	3203/6/64/0/44	103,7
		Mottaker	3203/6/64/0/45	106,2
		Mottaker	3203/6/64/0/46	109,0
		Mottaker	3203/6/64/0/47	104,9
		Mottaker	3203/6/64/0/48	107,8
		Mottaker	3203/6/64/0/49	105,6
		Mottaker	3203/6/64/0/50	106,0
		Mottaker	3203/6/64/0/51	109,6
		Mottaker	3203/6/64/0/52	116,2
		Mottaker	3203/6/64/0/53	113,9
		Mottaker	3203/6/64/0/54	126,0
		Mottaker	3203/6/64/0/55	135,8
		Mottaker	3203/6/64/0/56	99,1
		Mottaker	3203/6/64/0/57	95,3
		Mottaker	3203/6/64/0/58	95,3
		Mottaker	3203/6/64/0/59	98,5
		Mottaker	3203/6/64/0/60	102,9
		Mottaker	3203/6/64/0/61	99,6

Mottaker	3203/6/64/0/62	99,6
Mottaker	3203/6/64/0/63	99,4
Mottaker	3203/6/64/0/64	103,0
Mottaker	3203/6/64/0/65	91,9
Mottaker	3203/6/64/0/66	90,6
Mottaker	3203/6/64/0/67	90,6
Mottaker	3203/6/64/0/68	93,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Huldreveien 192	Bolig	135,9	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	56,5	Rammetillatelse:	08.07.2021
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	135,9	Igangset.till.:	16.05.2022
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	14.11.2024
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	135,9	Midl. brukstil.:	10.06.2024
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300906791			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		51,4		51,4				
H02			51,4		51,4				
H03			33,1		33,1				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	5,0	Rammetillatelse:	08.07.2021
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	16.05.2022
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	14.11.2024
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300906805			Antall etasjer:	1

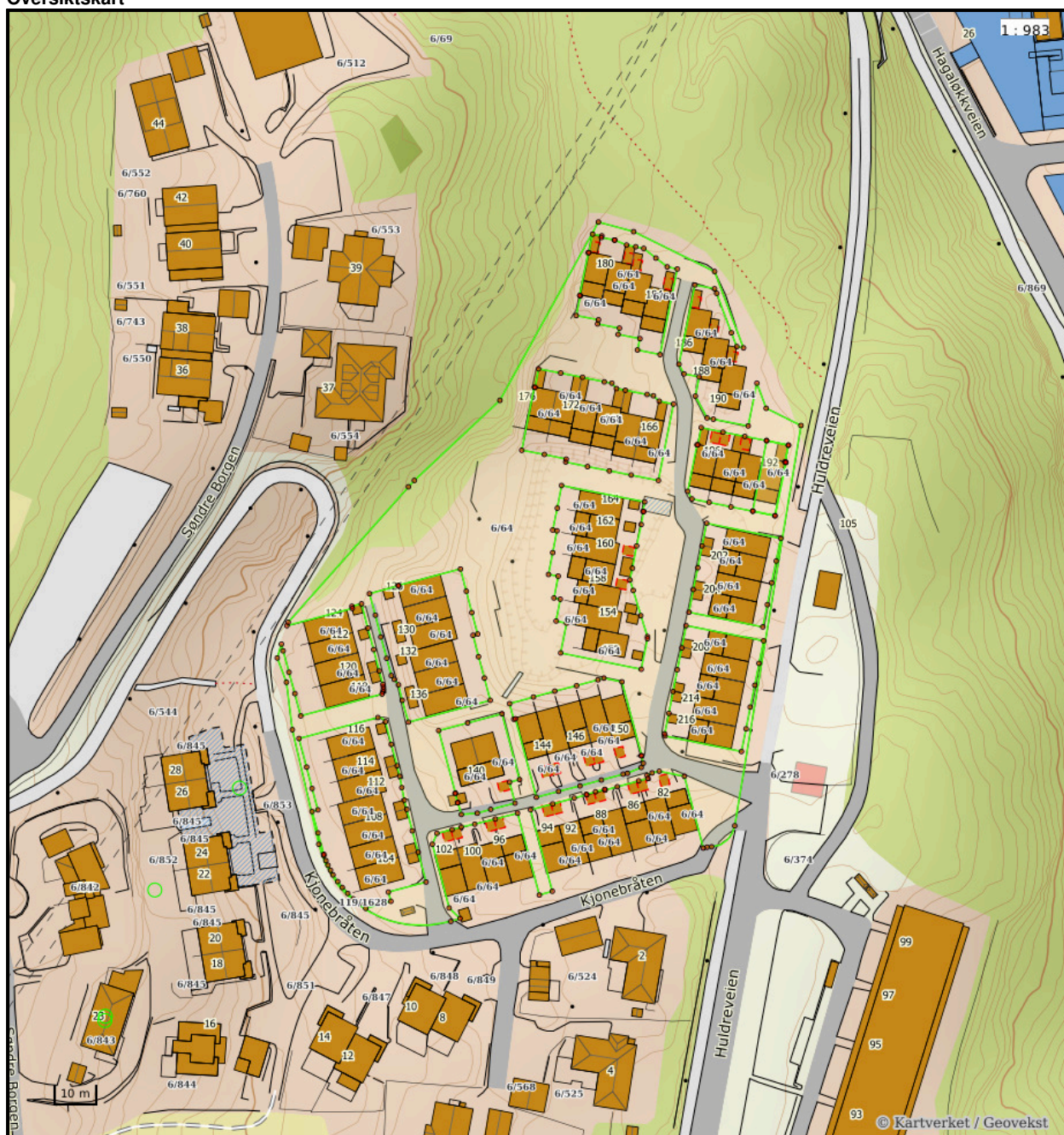
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				5,0	5,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

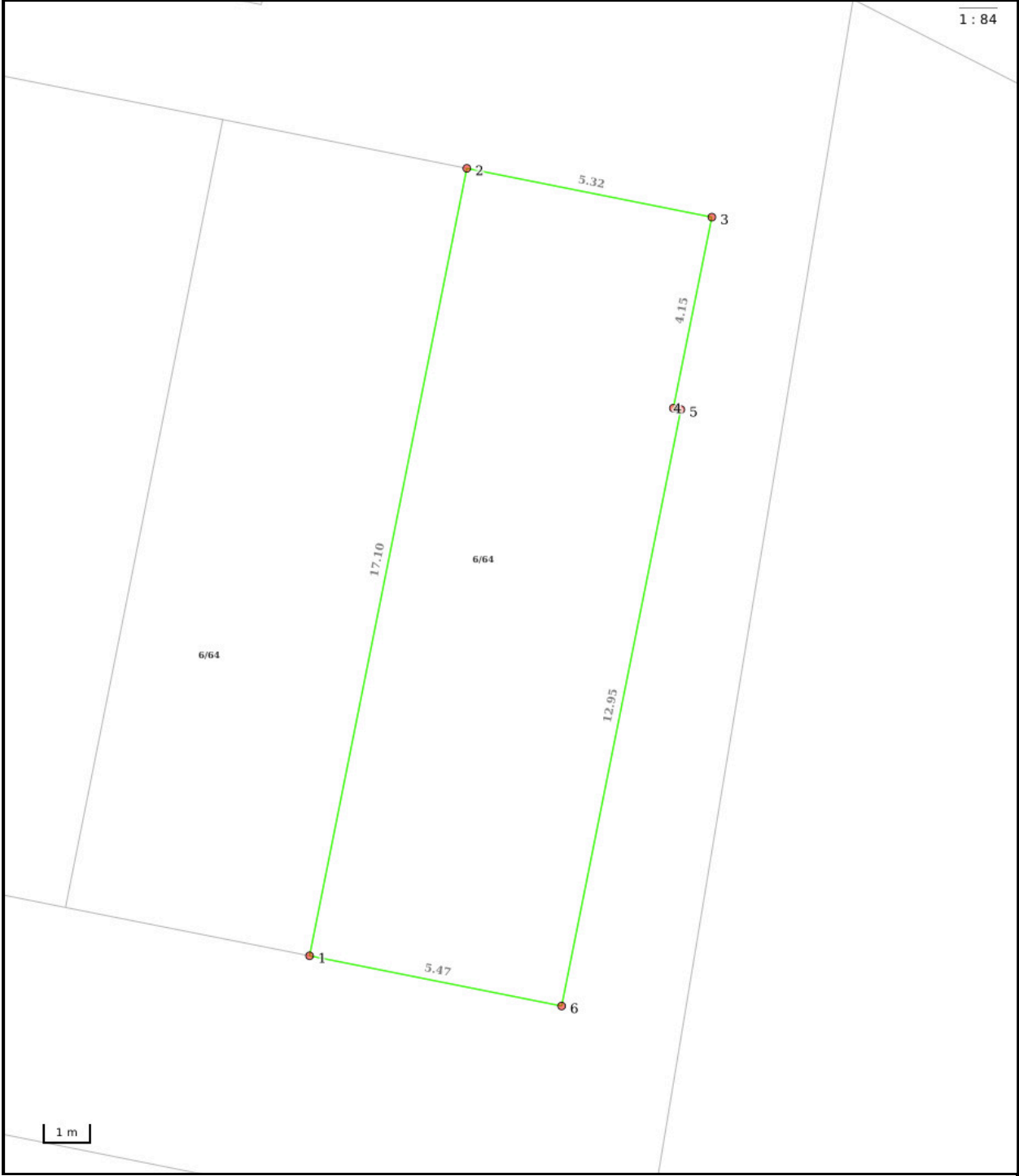
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

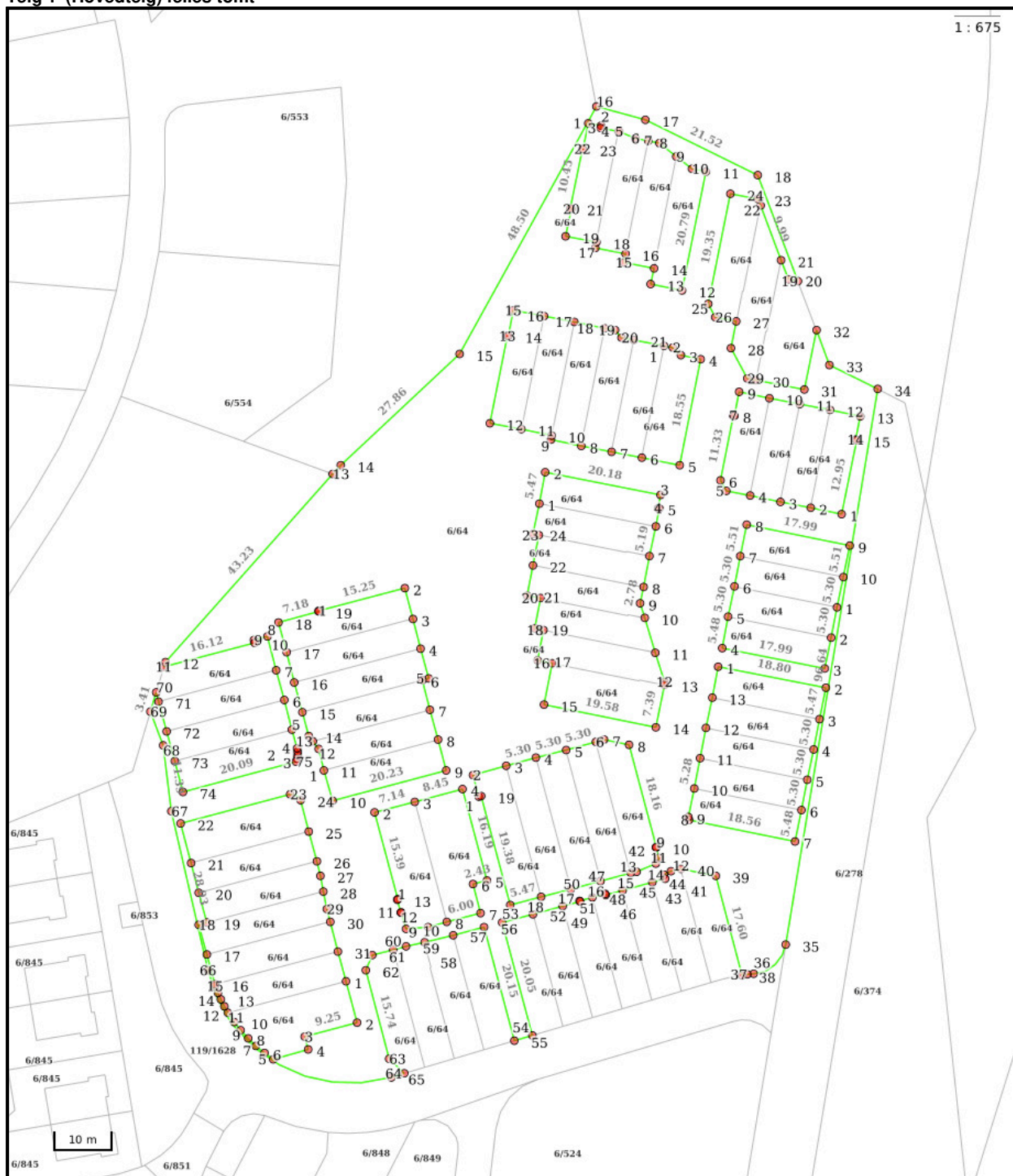
Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 93,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 062,73	580 143,75	17,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 079,73	580 145,57	5,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 079,17	580 150,85	4,15m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 633 075,04	580 150,41	0,16m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 633 075,03	580 150,57	12,95m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 633 062,15	580 149,19	5,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 5 823,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 011,93	580 059,88	0,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 012,53	580 059,91	0,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 013,12	580 059,86	0,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 013,70	580 059,71	3,25m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 016,75	580 058,60	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 021,73	580 056,78	5,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 026,72	580 054,95	6,01m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 633 032,37	580 052,90	2,36m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 633 031,55	580 050,68	0,55m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 633 031,04	580 050,87	16,12m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 633 025,50	580 035,73	0,86m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 026,34	580 035,90	43,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 061,09	580 061,62	2,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 633 062,77	580 062,86	27,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 083,58	580 081,39	48,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 127,97	580 100,94	8,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 126,51	580 109,49	21,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 118,74	580 129,56	19,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 101,25	580 138,07	1,66m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 101,43	580 136,42	3,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 633 104,63	580 134,87	9,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 633 113,61	580 130,50	1,17m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 633 114,67	580 129,99	4,85m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 633 115,18	580 125,16	19,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 633 095,95	580 123,11	2,51m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 633 093,85	580 124,49	3,74m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 633 093,45	580 128,21	4,65m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 633 088,83	580 127,72	5,93m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 633 083,87	580 130,96	1,52m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 633 083,71	580 132,47	8,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 633 082,81	580 140,89	10,42m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 633 093,18	580 141,99	6,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 633 087,47	580 144,77	9,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 633 084,06	580 153,43	96,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 632 987,68	580 146,31	7,99m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 632 982,21	580 141,31	1,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 632 982,01	580 140,24	0,94m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 632 981,81	580 139,32	17,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 632 998,35	580 133,28	6,13m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 632 998,99	580 127,18	1,74m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 632 998,51	580 125,51	1,31m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 632 997,76	580 124,44	0,75m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 632 997,05	580 124,70	2,26m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
44	6 632 996,28	580 122,58	5,32m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
45	6 632 994,45	580 117,58	3,02m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 632 993,41	580 114,75	0,16m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
47	6 632 993,56	580 114,69	2,28m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
48	6 632 992,78	580 112,55	2,28m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
49	6 632 992,00	580 110,41	0,16m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

50	6 632 991,85	580 110,46	3,02m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
51	6 632 990,81	580 107,63	5,28m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 632 989,00	580 102,67	5,49m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
53	6 632 987,11	580 097,52	20,05m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 632 968,28	580 104,40	3,19m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 632 967,10	580 101,44	20,15m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 632 986,02	580 094,51	5,48m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 632 984,14	580 089,36	5,13m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
58	6 632 982,47	580 084,52	3,21m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 632 981,53	580 081,44	2,26m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
60	6 632 980,75	580 079,32	3,70m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
61	6 632 979,48	580 075,85	2,76m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 632 976,88	580 074,93	15,74m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 632 962,09	580 080,33	3,59m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 632 959,79	580 083,08	2,29m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
65	6 632 958,95	580 080,96	40,79m	Terrengmålt	10	25,00 Ikke spesifisert	Nei	Umerket
66	6 632 974,37	580 047,97	28,03m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
67	6 633 001,00	580 039,22	11,39m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
68	6 633 012,13	580 036,81	6,18m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
69	6 633 017,70	580 034,14	3,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
70	6 633 021,04	580 034,82	1,60m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
71	6 633 019,54	580 035,37	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
72	6 633 014,56	580 037,19	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
73	6 633 009,59	580 039,01	5,48m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
74	6 633 004,45	580 040,89	20,09m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
75	6 633 011,35	580 059,76	0,60m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 059,27	580 097,31	5,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 064,71	580 097,90	20,18m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 062,60	580 117,97	2,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 060,29	580 117,72	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 060,27	580 117,92	3,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 057,16	580 117,58	5,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 052,00	580 117,02	5,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 046,57	580 116,44	2,78m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 633 043,81	580 116,14	2,66m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 041,34	580 117,15	6,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 035,61	580 119,49	5,24m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 030,76	580 121,47	0,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 030,20	580 121,53	7,39m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 022,85	580 120,74	19,58m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 024,96	580 101,27	7,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 032,12	580 102,03	2,59m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 032,40	580 099,46	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 037,67	580 100,03	1,53m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 037,83	580 098,51	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 043,10	580 099,07	2,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 633 043,36	580 096,64	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 633 048,62	580 097,21	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 633 053,89	580 097,77	1,02m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 633 054,00	580 096,75	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 125,03	580 099,83	2,23m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 633 124,79	580 102,04	0,42m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 633 124,37	580 102,00	3,09m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

4	6 633 124,06	580 105,07	0,19m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 124,04	580 105,27	2,95m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 123,14	580 108,08	2,23m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 633 122,90	580 110,30	1,99m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 633 122,70	580 112,28	3,68m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 120,70	580 115,37	3,45m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 118,83	580 118,28	2,39m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 118,58	580 120,65	20,79m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 097,90	580 118,44	5,47m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 098,49	580 113,00	2,76m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 101,23	580 113,29	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 101,79	580 108,02	1,44m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 103,23	580 108,18	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 103,79	580 102,91	1,00m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 104,78	580 103,02	5,32m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 105,35	580 097,73	4,79m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 110,12	580 098,23	0,15m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 633 110,13	580 098,08	10,45m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
22	6 633 120,53	580 099,19	0,16m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
23	6 633 120,51	580 099,34	4,55m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 046,18	580 149,85	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 040,91	580 149,29	5,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 035,46	580 148,71	17,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 037,37	580 130,82	5,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 042,82	580 131,40	5,30m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 633 048,09	580 131,97	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 053,36	580 132,53	5,51m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 633 058,83	580 133,11	17,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 056,92	580 151,00	5,51m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 051,44	580 150,42	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 037,51	580 061,31	15,25m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 633 042,75	580 075,63	5,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 037,61	580 077,51	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 032,63	580 079,33	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 027,66	580 081,15	1,15m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 027,26	580 080,08	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 022,29	580 081,90	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 017,31	580 083,72	5,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 012,17	580 085,60	20,23m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 005,22	580 066,60	5,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 010,36	580 064,71	3,75m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 013,88	580 063,43	1,67m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 015,12	580 062,30	1,09m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 015,93	580 061,57	4,31m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 019,97	580 060,09	5,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 024,93	580 058,27	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 029,91	580 056,45	5,33m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 034,91	580 054,62	7,18m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 037,38	580 061,36	0,14m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 088,11	580 116,21	1,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 087,95	580 117,69	1,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

3	6 633 086,78	580 119,20	3,47m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 633 086,41	580 122,66	18,55m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 067,96	580 120,72	6,63m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 068,65	580 114,13	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 069,21	580 108,86	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 069,77	580 103,59	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 070,33	580 098,32	0,79m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 071,12	580 098,41	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 071,68	580 093,14	5,47m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 072,25	580 087,69	15,24m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 087,41	580 089,31	0,12m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 633 087,40	580 089,44	4,55m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
15	6 633 091,92	580 089,92	5,35m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
16	6 633 091,35	580 095,24	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 090,79	580 100,51	5,30m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
18	6 633 090,24	580 105,78	1,83m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 090,04	580 107,59	1,64m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 088,90	580 108,77	2,18m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 633 088,67	580 110,94	5,30m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 034,20	580 130,48	18,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 032,20	580 149,17	5,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 026,76	580 148,59	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 021,49	580 148,03	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 016,22	580 147,46	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 010,95	580 146,90	5,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 005,51	580 146,32	18,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 007,48	580 127,86	0,53m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 007,98	580 127,68	5,02m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 012,97	580 128,22	5,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 018,21	580 128,78	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 023,48	580 129,34	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 028,75	580 129,90	5,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 974,63	580 071,73	7,35m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 632 967,73	580 074,26	9,25m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 964,58	580 065,56	2,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 962,37	580 066,35	6,23m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 960,20	580 060,52	1,87m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 961,13	580 058,89	1,87m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 962,18	580 057,34	1,87m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 963,34	580 055,88	1,87m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 964,61	580 054,50	1,87m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 965,97	580 053,22	1,87m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 632 967,43	580 052,05	1,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 632 968,48	580 051,31	1,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 632 969,56	580 050,63	1,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 632 970,67	580 050,00	1,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 632 971,82	580 049,43	0,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 632 972,08	580 049,33	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 632 977,06	580 047,51	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 632 982,04	580 045,69	1,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 632 982,51	580 047,01	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 632 987,49	580 045,19	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 632 992,46	580 043,37	6,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 632 999,03	580 040,97	19,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 633 005,69	580 059,27	2,23m	Beregnet	10	1,65	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

24	6 633 004,83	580 061,14	5,51m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 632 999,66	580 063,04	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 632 994,68	580 064,86	2,58m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
27	6 632 992,26	580 065,74	2,73m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
28	6 632 989,63	580 066,47	3,03m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 632 986,71	580 067,29	2,28m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
30	6 632 984,57	580 068,07	5,30m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
31	6 632 979,60	580 069,90	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 989,44	580 079,31	15,39m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 633 003,89	580 074,02	7,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 006,35	580 080,73	8,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 009,25	580 088,66	16,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 994,04	580 094,21	2,43m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 993,21	580 091,93	5,13m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 632 988,39	580 093,69	6,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 986,32	580 088,05	3,34m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 985,18	580 084,91	3,84m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 984,52	580 081,13	2,88m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 632 987,23	580 080,14	0,13m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 632 987,19	580 080,02	2,36m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 632 989,40	580 079,21	0,10m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 062,15	580 149,19	5,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 062,73	580 143,75	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 063,29	580 138,48	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 063,86	580 133,21	4,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 064,29	580 129,10	2,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 066,05	580 127,94	11,33m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 077,32	580 129,15	0,16m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 633 077,30	580 129,30	4,15m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 633 081,42	580 129,74	5,32m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 633 080,86	580 135,03	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 080,30	580 140,30	5,30m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 633 079,73	580 145,57	5,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 079,17	580 150,85	4,15m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 633 075,04	580 150,41	0,16m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
15	6 633 075,03	580 150,57	12,95m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 008,24	580 091,52	3,84m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 011,84	580 090,20	5,93m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 013,93	580 095,76	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 015,75	580 100,73	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 017,57	580 105,71	5,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 019,39	580 110,69	1,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 019,89	580 112,07	4,42m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 019,42	580 116,46	18,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 002,38	580 122,70	0,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 002,34	580 122,61	1,89m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 000,56	580 123,26	1,21m	Beregnet	10	0,91	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

12	6 632 999,53	580 122,83	3,58m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 632 997,88	580 119,65	1,05m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 632 997,51	580 118,67	5,28m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 632 995,70	580 113,71	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 632 993,88	580 108,73	5,30m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 632 992,06	580 103,75	5,47m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 632 990,19	580 098,61	19,38m	Beregnet	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 008,39	580 091,95	0,46m	Beregnet	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 10.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	64	Festenr.		Seksjonsnr.	68
Adresse	Huldreveien 192, 1388 BØRGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100		
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.06.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	13 460 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn #8	Nullvekst nord	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
Delarealer	Delareal	13 460 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn #7	Prio. vekstområde	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
Delarealer	Delareal	13 460 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig	
	Områdenavn	BO2	

Delareal	800 m ²
KPHensynsonenavn	H190_2 jernbane
KPSikring	Andre sikringssoner

Delareal	2 139 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016002
Navn	Kjonebråten
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.01.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/10436/02202016002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 11 740 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn f_B
	Delareal 58 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG7
	Delareal 131 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_BLK1
	Delareal 699 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_BLK3
	Delareal 190 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_BLK2
	Delareal 493 m ² Formål Naturområde - grønnstruktur Feltnavn f_GN3
	Delareal 145 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_BLK4



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 10.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	6	Bnr:	64	Fnr:		Snr:	68
Adresse:	Huldreveien 192, 1388 BORGEN						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 10.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	6	Bnr:	64	Fnr:		Snr:	68
Adresse:	Huldreveien 192, 1388 BORGEN						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 10.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	64	Festenr.		Seksjonsnr.	68
Adresse	Huldreveien 192, 1388 BORGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 148,33 kr
Vann	3 920,30 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

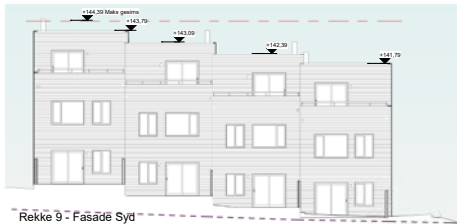
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



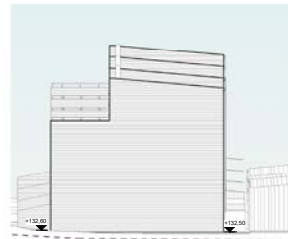
Rekke 9 - Fasade Nord m. boder



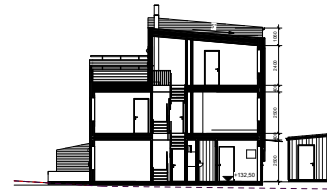
Rekke 9 - Fasade Nord



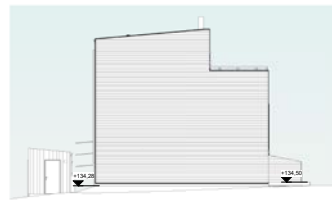
Rekke 9 - Fasade Syd



Rekke 9 - Fasade Øst



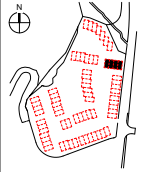
Rekke 9 - Snitt



Rekke 9 - Fasade Vest



HENVISNINGER



A3.45.00.13
Fasade og snitt rekke 9

Bygghetegn: A3 BYGGESKIKK

Bygghetegn: A3 BYGGESKIKK
Bygghetegn: A3 BYGGESKIKK
Bygghetegn: A3 BYGGESKIKK
Bygghetegn: A3 BYGGESKIKK
Bygghetegn: A3 BYGGESKIKK
Bygghetegn: A3 BYGGESKIKK
Bygghetegn: A3 BYGGESKIKK
Bygghetegn: A3 BYGGESKIKK
Bygghetegn: A3 BYGGESKIKK
Bygghetegn: A3 BYGGESKIKK

KJONEBRÅTEN
UTVIKLING AS

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

3025 2016002

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 28. januar 2020 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For kommunedirektøren

Marte H. Lie

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan Kjonebråten,

Plankart datert 25.11.2019

Reguleringsbestemmelser datert 25.11.2019

Tillegg vedtatt i kommunestyret 28.01.2020: pkt. 3.7 og siste kulepunkt under pkt. 4.4

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av sentrumsnære boliger på Kjonebråten i Asker kommune. Oppgradert gang- og sykkelveg i forlengelsen av Huldreveien mot Asker sentrum og nytt fortau langs Huldreveien sikres i planen. Gangvei mellom Kjonebråten og Søndre Borgen reguleres med ny trasé for bedre stigningsforhold.

2 Vilkår for gjennomføring**2.1 Rekkefølgekrav**

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 11)

Felles leke- og uteoppholdsområde skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse lovlig tas i bruk.
Det tillates ikke inngrep i terreng eller fjerning av trær eller annen vegetasjon før tillatelse til tiltak er gitt.
Jordloven skal gjelde til tiltak igangsettes.
Før igangsettelsestillatelse gis for boliger skal fortau o_SF1 og o_SF2 være ferdig opparbeidet. Før brukstillatelse gis på boliger skal sykkelvei o_SS1 og ny gangvei o_SGG-1 og o_SGG-2 være ferdig opparbeidet.

2.2 Dokumentasjonskrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12)

Før rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan for felt BKS, godkjent av kommunen. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, støttemurer og trapper, felles uteoppholdsareal, manøvreringsareal, avkjørsel og friskt, overvannshåndtering og renovasjonsløsning. Minst én lekeplass skal utformes slik at den kan benyttes av barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal legges vekt på å bruke materialer og beplantning som ikke er allergifremkallende.
Før rammetillatelse for hvert av anleggene skal det foreligge utomhusplan for henholdsvis gangvei o_SGG1, sykkelvei o_SS1, fortau o_SF2 og o_SF1 som

ligger langs område regulert til boligbebyggelse, godkjent av kommunen. Plassering av hvilebenker og belysning langs o SF2 skal fremkomme.
Før rammetillatelse gis, skal detaljert plan for vann, avløp og overvann være godkjent av kommunen. Disse skal være i samsvar med plan for overvann datert 07.05.2019. Overvann skal håndteres på egen grunn.
Før igangsettelsestillatelse for boligene skal det foreligge plan for sikker ferdsel langs SKV1 i anleggsperioden, godkjent av kommunen.
Før rammetillatelse for tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2 kan gis, skal det dokumenteres i en miljøoppfølgingsplan hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde en redegjørelse for tiltak for fossilfri byggeplass, bekjempelse av fremmede arter, radon, massebalanse og massetransport.

3 Andre fellesbestemmelser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

3.1 Estetiske krav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

Trafo/ nettstasjon og avfallsanlegg skal tilpasses nabobebyggelse i materialbruk og farge.
Hele anlegget skal utføres med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

3.2 Støygrenser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

Alle fasader som vender mot støykilden skal ha støynivå lavere enn Lden 65 dB.
Minimum 50% av rom med støyfølsomt formål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
Anbefalte grenseverdier for uteoppholdsarealer i støyretningslinje T-1441 skal tilfredsstilles.

3.3 Særlige hensyn til friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø/ Hensynssone

(plan- og bygningsloven §§ 12-7 punkt 6 og 11-8 punkt c)

Ikke fredede kulturminner i hensynssone H_570_1 skal bevares. Dette er steinbrudd og steingjerde som har lokalhistorisk verdi.
Ikke fredet kulturminne i hensynssone H_570_2 skal bevares. Dette er kalkovn.
H_730 er en gravrøys fra jernalderen og automatisk fredet i henhold til lov om kulturminner, 1978, §4. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Tiltak som kan virke direkte eller indirekte på kulturminnet skal oversendes regional kulturminnemyndighet for vurdering.
Det er ikke stilt vilkår om arkeologisk undersøkelse forbundet med dispensasjon av den berørte delen av sikringssonen til den automatisk fredete gravrøysen, id 79033, som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet.
Kulturminnene H_570_2 og H_730 skal sikres med gjerder i anleggsperioden. Dokumentasjon av ivaretatt sikring i anleggsfasen skal foreligge og godkjennes av kommunen før igangsettelsestillatelse.

3.4 Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7)

Parkering skal etableres i henhold til følgende tabell: (blokker, småhus, rekkehus o.l. i kollektivnære områder)			
Enhet	Antall bilplasser		Antall sykkelplasser
	Min	Max	
3- roms leilighet og større	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	2,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	2 pr. leilighet
Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (for 3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder gjesteparkering og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal. Min. 5% av de øvrige parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.			

Sykkelparkering skal til enhver tid forholde seg til gjeldende norm.
Det skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel for etablering av opplegg for ladning av el-bil på alle parkeringsplassene.
Felles avkjørsel skal etableres som vist med piler på plankart.
Der Kjønebråten krysser fortauet mot Huldreveien og ved avkjørsel fra Huldreveien til BKS skal fortauet ikke senkes ned men utformes på en måte som synliggjør myke trafikanters forkjørsrett. Nedsenket kantstein bør vurderes.
Frisikt i krysset mellom Huldreveien og Kjønebråten skal ivaretas i henhold til Asker kommunes gjeldende Vei- og gatenormal.

3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veibelysning langs Huldreveien, gangvei og sykkelvei skal være ihht veibelysningsnormal for Asker kommune (2003) og skal være innarbeidet i utomhusplan for sykkelvei o_SS1, fortau o_SF2 og o_SF1.

3.6 Sikrings-, støy- og faresoner

(plan- og bygningsloven § 11-8 punkt a)

Det er byggeforbud i faresone H370, 10 meter til begge sider for høyspentledning.

3.7 Ivaretagelse av landbruksjord

Dersom landbruksjord skal flyttes fra reguleringsområdet, etterstrebes det å flytte denne etter modell fra utbyggingen på Høn/Landås.

4 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

4.1 Boligbebyggelse

4.1.1 Type boligbebyggelse

Område BKS i plankart kan benyttes til boligbebyggelse- rekkehus.

4.1.2 Plassering

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

• Bebyggelsens plassering skal være innenfor byggegrenser som vist i plankart.
• Balkonger og karnapper kan krage ut over byggegrense med opp til 2 meter.
• Parkering skal etableres i garasjekjeller under bygninger/ etablert terreng. Det tillates 1 HC parkeringsplass sør for bebyggelse i felt A.
• Innenfor område avsatt til boliger tillates oppført trappeadkomster ned til underjordisk garasjeanlegg utenfor byggegrensene.
• Innenfor område avsatt til boliger tillates oppført trafo/ nettstasjon med hensiktsmessig plassering. Trafo/ nettstasjon kan oppføres utenfor byggegrensene.
• Innenfor område avsatt til boliger tillates etablering av avfallshåndtering oppført utenfor byggegrensene.

4.1.3 Utnyttelse

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

• Grad av utnyttning skal ikke overstige BRA=9.800 m². I tillegg tillates inntil BRA=700 m² åpent overbygget areal for balkonger, trapperom til garasjeanlegg fra terreng, avfallshåndtering under tak og lignende.
• Antall boenheter skal ikke overstige 70
• Parkeringsareal under bygning/planert terreng, medregnes ikke i grad av utnyttning.

4.1.4 Høyde

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

• Gesimshøyde for hver enkelt bolig skal maksimalt være 10 meter over gjennomsnittlig terreng.
• Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyder som anvist på plankartet.
• Gesimshøyde for hvert trapperom med adkomst til garasjeanlegg skal maksimalt være 3 meter over gjennomsnittlig terreng.

4.1.5 Takform og estetiske krav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

• Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal være grønne og beplantes med dertil egnede arter, f.eks. sedum.
• Bebyggelsen skal utformes som en arkitektonisk helhet og tilpasses omkringliggende terreng.
• I felt A, H og G kan bygningene tilpasses terrenget ved at nederste etasje utformes som underetasje.
• Planforslagets designhåndbok, datert 25.11.2019, skal legges til grunn ved videre bearbeiding av prosjektet til byggesøknad.

4.1.6 Uteområder

• I område for boligbebyggelse skal det på bakkenivå avsettes minimum 80 m² egnet uteareal per boenhet. Av dette skal minimum 25 m² per boenhet opparbeides som felles nærmiljøanlegg/lekeplass. Minst én lekeplass skal utformes slik at den kan benyttes av barn med nedsatt funksjonsevne. Arealet skal ha en hensiktsmessig arrondering og skal ikke være brattere enn 1:3.
• Hver bolig skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan, balkong eller terrasse. Privat uteoppholdsareal skal ha totalt 3 timer soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn.
• 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.
Planforslagets illustrasjonsplan, datert 25.11.2019, og designhåndbok, datert 25.11.2019, skal legges til grunn for utarbeidelse av utomhusplan.

4.2 Lekeplass

Lekeplasser f_BLK1, f_BLK2, f_BLK3 og f_BLK4 skal anlegges som vist på plankartet.
Planforslagets designhåndbok, datert 25.11.2019, skal legges til grunn for opparbeidelse av lekeplassene.

4.3 Kjørevei og fortau

Kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenormal skal legges til grunn for opparbeidelse av kjørevei.
Kjørevei SKV 1 Huldreveien skal opparbeides med en bredde på 5 meter.
Fortau SF1 langs Huldreveien skal opparbeides med en bredde på 2,5 meter.

4.4 Fortau, sykkelvei og gang-/sykkelvei

Sykkelvei o_SS1 skal opparbeides med bredde på 2,5 meter. Detaljutforming langs boligbebyggelsen skal vises på utomhusplanen.
Fortau o_SF2 langs sykkelvei skal opparbeides med bredde på 2 meter. Detaljutforming langs boligbebyggelsen skal vises på utomhusplanen.
Gangvei o_SGG1 skal opparbeides i henhold til Asker kommunes veinormal. Det tillates bygget nødvendige støttemurer langs gang-/sykkelveien for å muliggjøre gode stigningsforhold. Det skal tas spesielt hensyn til kalkovnen innenfor hensynssone H570_3 ved planlegging og bygging av gang-/sykkelveien.
Det kan etableres hvilebenker langs fortau o_SF2 og sykkelveg o_SS1 der dette er hensiktsmessig. Hvilebenkene kan plasseres innenfor annen veggrunn o_SVG4 og naturområde GN1/ GN2.
I utbyggingsfasen av gang- og sykkelveien etterstrebes det å ivareta den registrerte eika.

5 Overvann

5.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Nedbør skal gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal etableres overvannsløsninger ihht. anbefalinger fra overvannskonsulent i rapport datert 07.05.2019.
--

6 Grønnstruktur

6.1 Naturområde

• Det skal ikke gjennomføres tiltak som forringer naturverdiene i naturområdene felt GN1, GN2 og GN3.
• Eksisterende sti gjennom naturområdet, er regulert til turveg GT1 og skal bevares og sikres god tilkomst fra Huldreveien.
• Innenfor felt GN1 og GN2 tillates terrengarrangeringer i forbindelse med opparbeidelse av fortau og sykkelvei og det tillates etablert hvilebenker.
• Innenfor felt o_GN4 og o_GN5 tillates terrengarrangeringer i forbindelse med fjerning av eksisterende gangveg og opparbeidelse av ny gang-/sykkelvei.
• Eksisterende eik vist på plankart skal bevares og gis gode vekstforhold. Det skal avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at eika sikres i anleggsfasen.
• Naturverdier som vist i plankart GN1, GN2 og GN3 skal inngjerdes mot anleggsområde i anleggsfasen.
• Stedlig masse som graves ut ved anleggelse av ny gangvei mot Søndre Borgen, felt f_GN6, o_GN4 og o_GN5, skal tilbakeføres etter ferdig opparbeidelse. Eksisterende gangvei som fjernes skal dekket til med stedegen masse.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

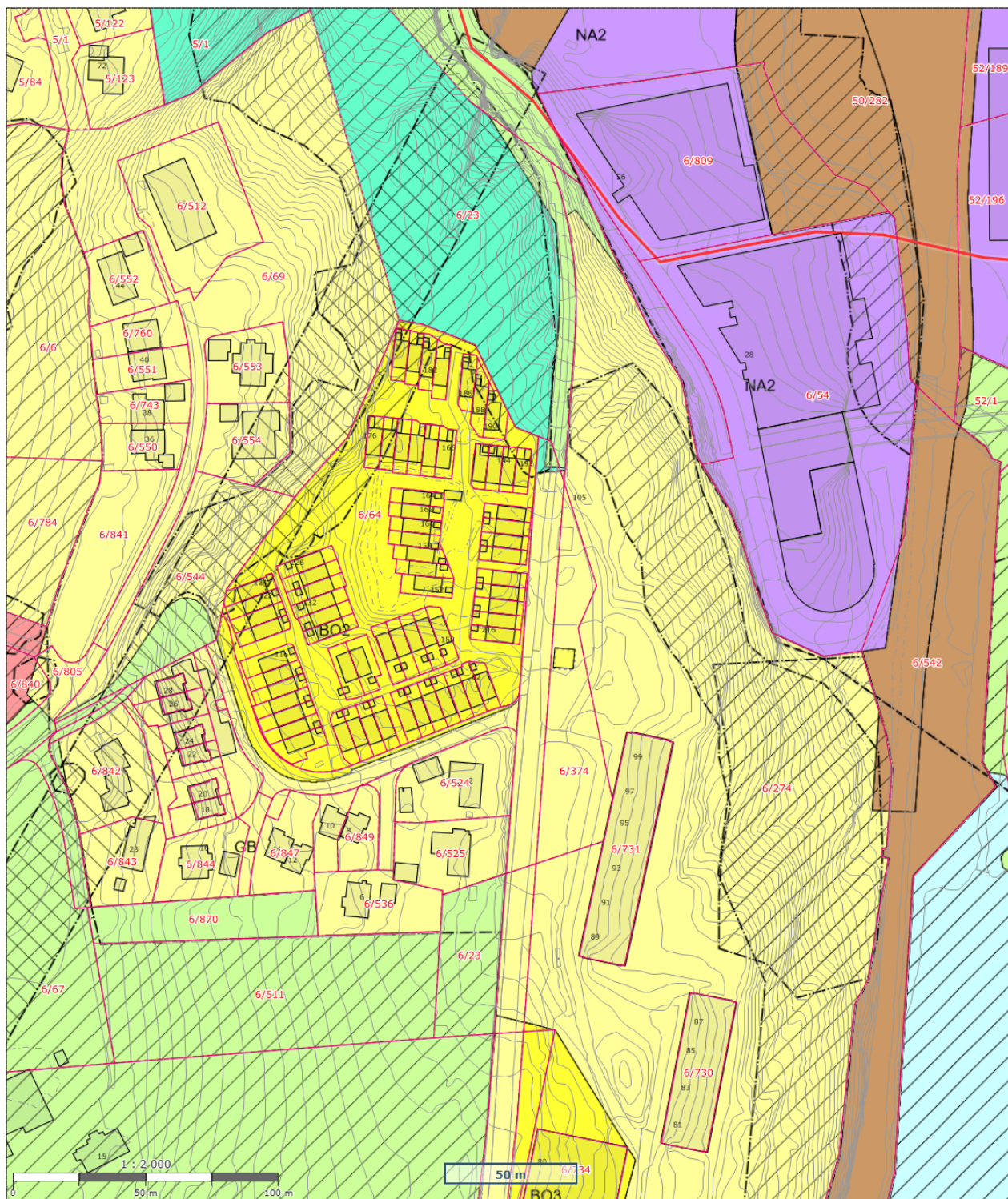
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for kontor
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Privat veg
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse
-  Kontor
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde
-  Turveg
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

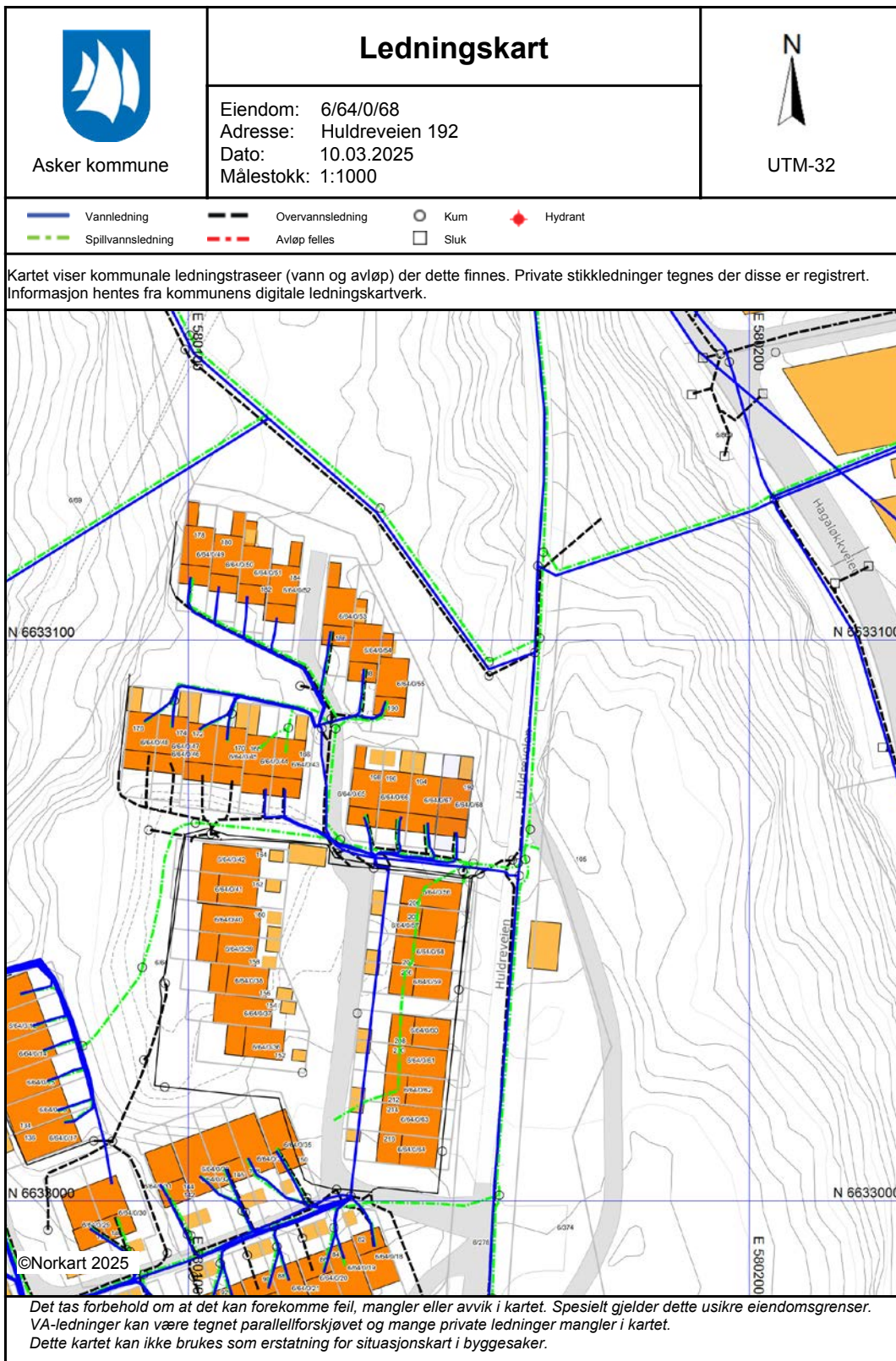
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



 Asker kommune	Kommuneplankart	 N Målestokk: 1:2000 Dato: 21/3-2025 Format A4
---	--------------------------	---

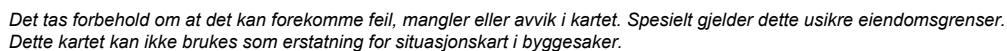
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnet. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Kommuneplan - Arealformål		...
Az	Generell påskrift - Linje	...
	Planområde kommuneplan	...
	KpArealGrense	...
	KpFareGrense	...
	KpSikringGrense	...
	KpAngittHensynGrense	...
	KpBestemmelseGrense	...
	1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)	...
	1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (framtidig)	...
	KpFareSone	...
	KpSikringSone	...
	KpAngittHensynSone	...
Az	KpBestemmelseOmråde	
	1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)	
	1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)	
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)	
	1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)	
	2010 - Veg - (eksisterende)	
	2020 - Bane - (eksisterende)	
	3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)	
	5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)	
	6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)	
Informasjon - Samferdselslinje		
	Kyststi	
	Kyststi (ikke bindende)	
Matrikkelnummer		
	Matrikelnummer	
	MatrikelnummermedSnr	
	Matrikelnummer..	
Eiendomsgrense		
	Sikker eiendomsgrense	
	Ikke sikker eiendomsgrense	
Godkjent byggetiltak		
	Godkjent byggetiltak	
Eiendomsinformasjon		
☐	Eiendom	
Informasjon - Arealformål		
☐		
Informasjon - Hensynssoner		
☐		
Informasjon - Bestemmelsesområder		
☐		
Informasjon - Juridiske linjer		
	Juridiske linjer - klikkbare	
Informasjon - Bestemmelsesgrense		
	Tooltip - bestemmelsesgrense	
Bygningsinformasjon		
☐	Bygning	
Informasjon og plandokumenter		
	Endelig vedtatt plan	
Kommunegrense		



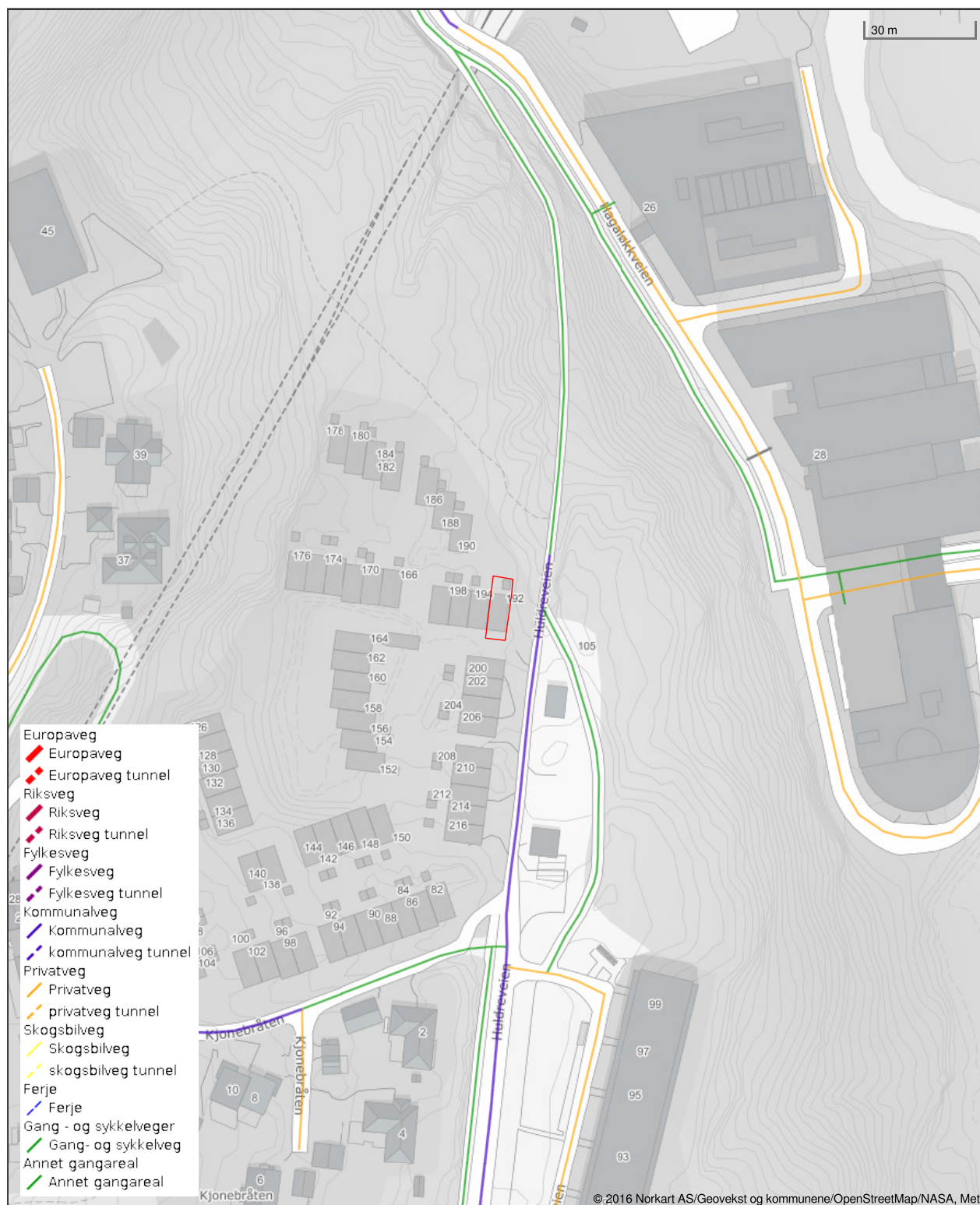


Eiendom: 6/64/0/68
Adresse: Huldreveien 192
Dato: 10.03.2025
Målestokk: 1:1000





Vegstatuskart for eiendom 3203 - 6/64//68



Borgen søndre, Steinbrudd

Kategori: Arkeologisk minne
Beliggenhet: Akershus, Asker
Vernestatus: Uten vern
Datering: Etterreformatorisk tid
Lagt inn av: Akershus fylkeskommune (32)

Du må være innlogget for å legge til bilde eller video.

Beskrivelse

Minnet består av (4)

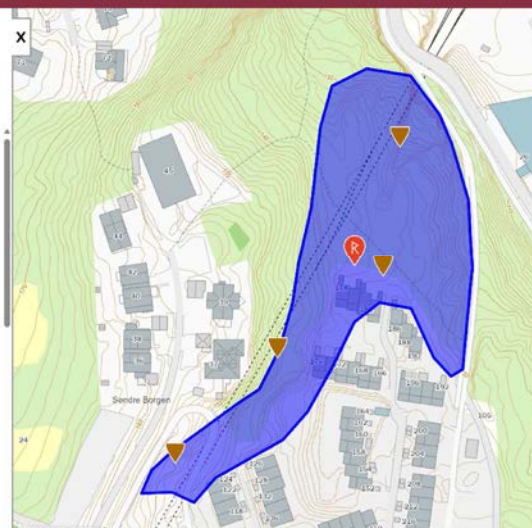
Kommentarer (0)

Lenker (0)

Aktivitetsområde med eldre veifar, rydningsrøyser, steingjerde, steinbrudd og mulige rester etter kalkbrenning i form av røyser med varmpåvirket kalkstein. Selv om kalksteinsproduksjonen som har foregått i området er etterreformatorisk, kan steingjerdet, veien og enkelte av rydningsrøysene være eldre.

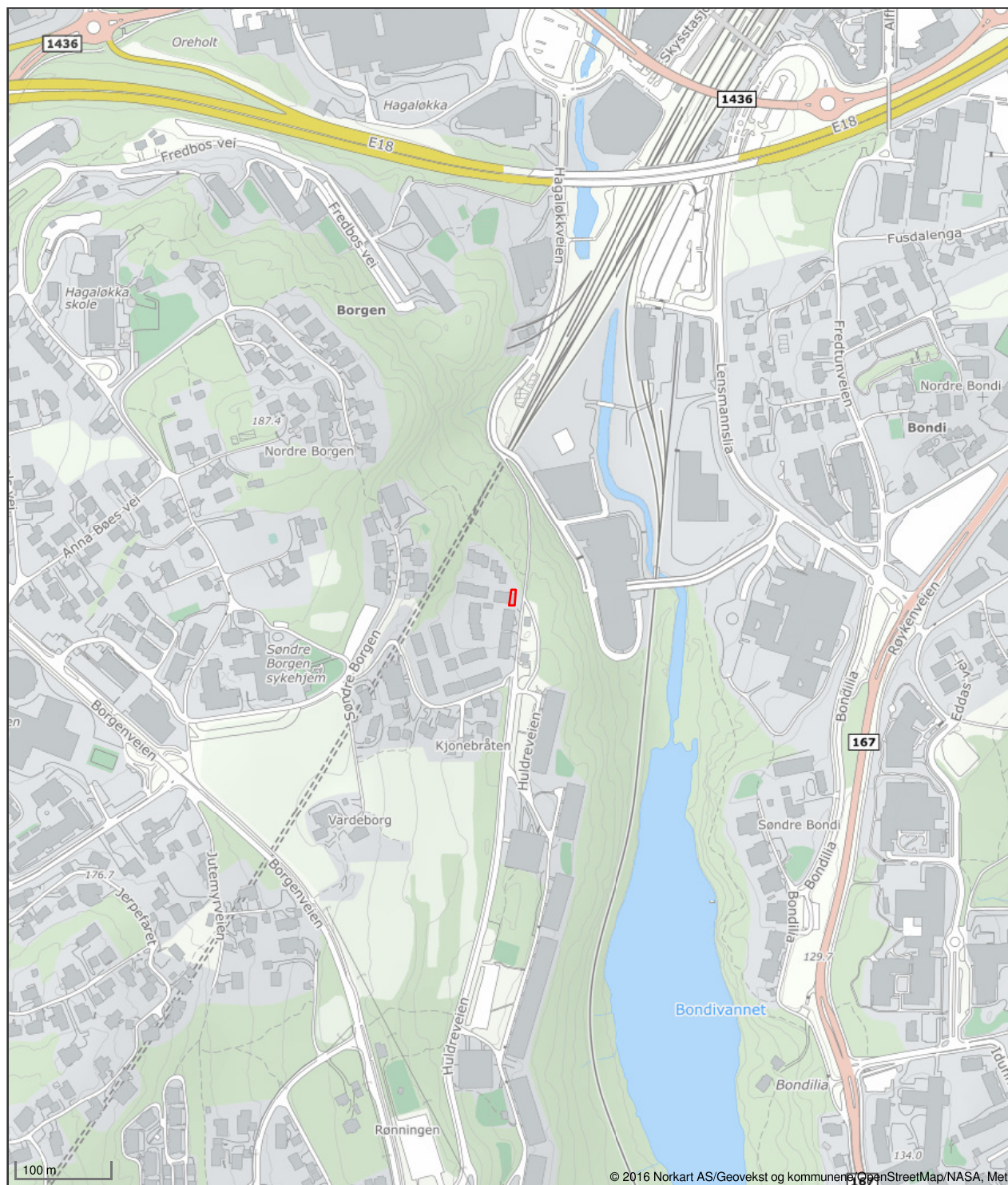
Kontrollregistrert mai 2016: Lokaliteten består av et aktivitetsområde fra nyere tid med et eldre veifar (F1), en kalkovn (F2), et steingjerde (F3) og et markant steinbrudd (F4). Innenfor lokaliteten ligger også flere røyser med bruddstein, samt spor av steinuttak på flere bergpartier. Røysene er ikke gitt enkeltminnegeometri. I følge tidligere forpakter på Kjønebråten, Odd Isaksen, ble det tatt ut stein fra steinbruddet her blant annet til Posthallen, Oslos tidligere hovedpostkontor. Veifaret ble da benyttet som vintervei for frakt av steinen som videre ble fraktet sørover over Bondivannet.

Tittel	Borgen søndre, Steinbrudd
Kategori	Arkeologisk minne
Art	Steinbrudd
Opprinnelig funksjon	Industri, fremstilling, produksjon





Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/64//68



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

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapetets vedtak 4. juni 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	8
5. Definisjoner	8
6. Samfunnssikkerhet	8
7. Teknisk infrastruktur	9
8. Vei, transport og parkering	9
9. Miljøkvalitet og forurensning	10
10. Natur, landskap og grønnstruktur	13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø	16
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	17
12. Fellesbestemmelser til arealformål	17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse	20
14. Bestemmelser til småhusområder	22
15. Bebyggelse og anlegg	27
16. Bestemmelser til andre byggeområder	29
17. Grønnstruktur	32
18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)	33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	36
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø	37
21. Hensynssoner fare og sikring	38
22. Hensynsone infrastruktur	40
23. Båndleggingssoner	40
24. Bestemmelsesområder	41

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- 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 – Slepanden, 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:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

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

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleder for håndtering av overvann i arealplaner.

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

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

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

10.8.1 Regulerte brygger

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

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

10.8.3 Sandstrender

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R. 13.1

1. Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegrøper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfcenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
 - b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.
- Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. En integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel
2. Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøgsgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

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

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter

Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke 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 - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Huldreveien 192
1388 BORGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Odd André Engh

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre