

aktiv.

Biterudveien 29D, 1383 ASKER

**Lys og gjennomgående leilighet
med vestvendt terrasse,
garasjeplass og naturskjønn
beliggenhet nær Asker sentrum!**



Eiendomsmegler / Partner

Håkon Dybvad

Mobil 976 90 852
E-post hakon.dybvad@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 59 000,-
Omkostn.: Kr 121 570,-
Total ink omk.: Kr 4 930 570,-
Felleskostn.: Kr 3 119,-
Selger: Lisbet Kierulf Botnen
Trond Kierulf Botnen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 70/75 kvm
Tomtstr.: 4877.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 459
Gnr. 1, bnr. 464
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1110240420

Lys og gjennomgående leilighet med vestvendt terrasse, garasjeplass og naturskjønn beliggenhet

Denne lyse og gjennomgående leiligheten har en praktisk planløsning, gode oppholdsrom og en romslig vestvendt terrasse hvor du kan nyte lange sommerkvelder. Beliggenheten er naturskjønn, med kort vei til badevann, skiløyper og flotte turområder, perfekt for både sommer- og vinteraktiviteter. Samtidig er Asker sentrum kun en kort kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter og kollektivtransport. Leiligheten har egen garasjeplass og en bod som gir ekstra oppbevaringsplass. Du kan gå til Asker stasjon eller ta bussen fra holdeplassen i Semsveien, hvor bussen tar deg til sentrum på få minutter. Her bor du med en perfekt kombinasjon av naturnære omgivelser og enkel tilgang til byens fasiliteter i et stille og fredelig nabolag.

Velkommen til visning!

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	55
Forbrukerinformasjon	236
Budskjema	237





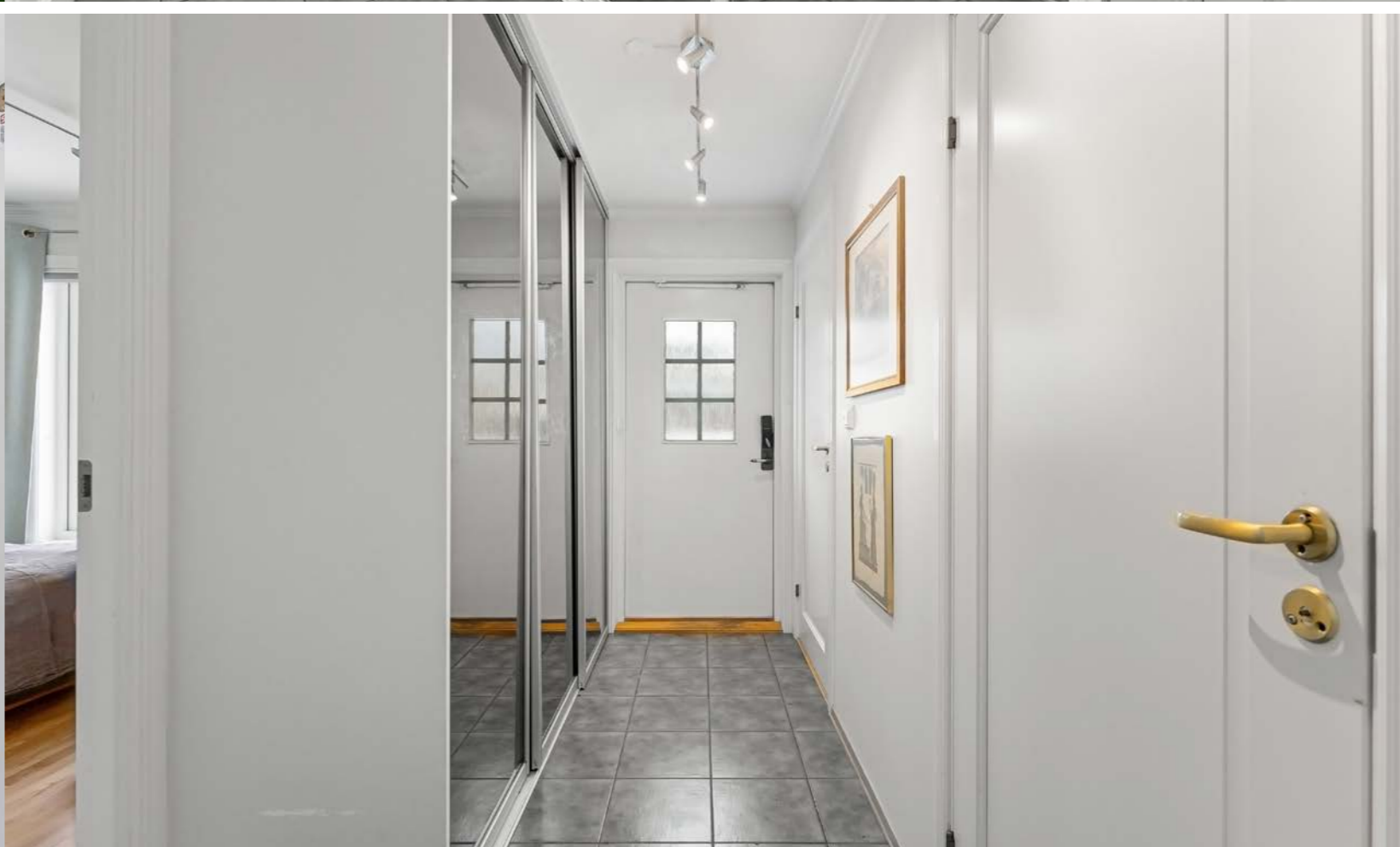














Biterudveien 29D har en flott og attraktiv beliggenhet i et populært og veletablert boligområde like utenfor Asker sentrum.





**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 75 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Entrè, bod, bad, 2 soverom kjøkken og stue

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod i felles anlegg i kjeller.

Ikke målbare arealer

Terrasse er ikke mulig å måle grunnet store snømengder. I tidligere salgsoppgaver er det opplyst om ca. 27 m². Dette kan ikke verifiseres av undertegnede.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4877.5 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av felles opparbeidet uteareal med prydbusker og grøntområder. Biterudtunet Sameie består av 5 bygninger (4-mannsboliger) med til sammen 20 leiligheter og garasjeanlegg.

Beliggenhet

Biterudveien 29D har en flott og attraktiv beliggenhet i et populært og veletablert boligområde like utenfor Asker sentrum. Stille og rolig boligområde med lite trafikk og hyggelige fellesarealer. Er du glad i å bo sentralt, men allikevel nær marka med flotte turmuligheter er dette noe for deg. Kort vei til Semsvannet og Solli som kan by på fine tur- og rekreasjonsmuligheter med bading, fiske og flotte turområder.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra på Askerholmen, som ligger i gangavstand fra leiligheten. Leiligheten ligger også i gangavstand fra Asker sentrum, hvor man har "alle" fasiliteter og servicetilbud. Asker sentrum er stadig i utvikling, og kan by på en mengde spennende butikker, restauranter og kafeer. Kulturhus med kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer og spisesteder. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine totalt 75 butikker.

Nærområdet kan by på en mengde tur- og rekreasjonsmuligheter. Følger du Semsveien et lite stykke finner du flotte turmuligheter rundt

Semsvann eller milelange turveier på Solli. Semsvannet er en populær friluftspørle som ble valgt til Askers tusenårssted ved tusenårsskiftet. Rundt vannet er det anlagt en flott turvei som er farbar med både barnevogn og sykkel. Det er også flere fine badeområder rundt vannet. Om vinteren er det skiløyper i flere retninger som har utspring fra Semsvannet. Nærmeste skiløype starter på Solvang skole, bare noen hundre meter fra leiligheten.

En kort biltur unna ligger også populære Hvalstrand bad. Hvalstrand er en hyggelig og barnevennlig sandstrand med stor gresslette, stupetårn, badebrygge, toaletter samt restaurant med uteservering og kiosk. Hvalstrandfestivalen arrangeres hvert år og tilbyr intimkonserter i maritime omgivelser. Vardåsen egner seg ypperlig for turer både sommer som vinter, og det er kun en kort biltur til populære Vardåsen Alpinbakke. Dette er med andre ord et perfekt utgangspunkt for flotte turopplevelser, året rundt.

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 golfbaner, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, idrettsplasser, fotballbaner, ishall med mer. Asker Skiklubb er et fleridrettslag som holder til på Føyka, Asker stadion kun 1,2 km fra boligen. Her er det et godt og variert aktivitetstilbud i flere grener, for barn og unge. For golf entusiastene ligger Asker golfklubb ca. 5 minutters kjøring fra leiligheten. Det er også kort vei til flere treningssentre, blant annet Sats, Asker Treningssenter og Actic i Asker sentrum.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Jansløkka barneskole og

Solvang ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, blant annet Hanevold barnegård, Furuly barnehage og Frydendal barnehage som er den nærmeste, og ligger like ved sameiet. I tillegg er det gang-/sykkelavstand til Jansløkka barneskole, og Solvang ungdomsskole ligger kun ca. 200 meter fra leiligheten.

Offentlig kommunikasjon

Fra leiligheten kan du gå ned til Asker stasjon, eller du kan ta bussen. Nærmeste bussholdeplass ligger kort fra boligen i Semsveien, hvor bussen tar deg til Asker sentrum på kun noen minutter. Asker er et knutepunkt når det kommer til buss- og togforbindelser i retning Oslo og Drammen. Her går det buss, direkte tog, lokaltog og flytog med hyppige avganger. Til Nasjonalteateret bruker man ca. 18 minutter med toget fra Asker, og til Drammen bruker man ca. 12 minutter.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Flermannsbolig oppført med grunnmur av betong. Kjelleretasjen har felles bod og garasjeanlegg. Reiserverk i tre med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Vegger: Malte slette flater og fliser på bad
Himling: Malte slette flater
Gulv: Parkett, fliser på bad+entrè

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

BRA-i: Entrè, bod, bad, 2 soverom kjøkken og stue
BRA-e: Bod i felles anlegg i kjeller

Standard

Entrè:

Leiligheten har et pent opparbeidet inngangsparti med trappefri adkomst til egen inngangsdør. Entréen er romslig og innredet med en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter, som gir både rikelig oppbevaringsplass og en luftig romfølelse. Gulvet er flislagt, mens veggene er malt i lyse fargetoner.

Stue:

Stuen er lys og innbydende, med åpen kjøkkenløsning og direkte utgang til en flott terrasse. Den åpne planløsningen skaper et sosialt og

funksjonelt allrom med god flyt mellom sonene. Her er det plass til en stor sofagruppe med tilhørende møbler, og i naturlig forlengelse av kjøkkenet er det rom for et romslig spisebord - perfekt for hyggelige sammenkomster med familie og venner. De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lys og gode utsynsforhold, mens lyse vegger og parkettgulv gir en lun og behagelig atmosfære. Sentralt i rommet er det montert en peis som sørger for både varme og hygge på kalde dager.

Kjøkken:

Leiligheten har et lyst og romslig kjøkken med praktisk U-formet utforming som gir effektive arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og en slitesterk laminert benkeplate. Det er godt utstyrt med kombiskap for kjøll og frys, komfyr og oppvaskmaskin.

Uteplass:

Fra stuen er det utgang til en romslig og delvis overbygget vestvendt terrasse, hvor man kan nyte lange sommerkvelder i skjermede omgivelser. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og gir en flott mulighet til å nyte måltider utendørs. Her er det god plass til en sittegruppe og grillplass, noe som skaper en hyggelig og avslappende atmosfære.

Soverom:

Leiligheten har to lyse og romslige soverom. Hovedsoverommet har plass til en dobbeltseng med nattbord og er utstyrt med en praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det andre soverommet er noe mindre og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:

Baderommet er helfliset og tidløst, med varmekabler i gulvet for ekstra komfort. Det er innredet med praktiske underskap og overskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett og et dusjhjørne med svingbare glassdører.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad Overflate vegger og himling

Det er påvist riss/sprekk i fliser over dør. (avvik ihht NS 3600:2018)

Bad Overflate gulv

Riss/sprekk i fuge overgang vegg/gulv ved vasken (avvik ihht NS 3600:2018)

Manglende fall ihht forskrift.

Misfargede fuger

Hulrom under flis

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er nærmer seg/ er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk. (f.eks sette inn lukket kabinett) Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Ingen synlige tegn på lekkasje på befaringsdagen.

Kjøkken

Vurderes med tanke på slitasje, synlige skruer i fronter

Andre rom

Riss i fuger og misfargede fuger mellom fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Det mangler dør og sprutsikring til vannfordelerskap. Sprutdesel og ny dør kan enkelt settes inn.
(*Ved en evt. lekkasje så vil vann kunne nå andre bygningsdeler, med fare for fuktskader.)

Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid nærmer seg/er oppnådd.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i lukket garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

85967285

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad + entrè

Elektriske panelovner

Lukket ildsted

(Varmekabler i entrè virker ikke. Må/bør sjekkes av el-personell)

Info strømforbruk

Ca. 9.500 kWh i 2023

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 750 000

Kommunale avgifter

Kr 5 223

Kommunale avgifter år

2023

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.

Formuesverdi primær

Kr 1 145 713

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 582 850

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

70/1600

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: Drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter (ikke vann og avløp), energi/fyring (fellesarealer), TV-anlegg/bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3119

Andel Fellesgjeld

Kr 59 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: * DNB-16363730993

Restsaldo: 58.548,-

Kapitalkostnader: 531,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 59.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024.

Andel fellesformue

Kr 33 480

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Biterudtunet Sameie

Organisasjonsnummer

989862863

Om sameiet

Styrets arbeid:

Det har vært avholdt 6 styremøter i løpet av 2023

(etter at nytt styre tiltrådte etter årsmøte 07.03.23).

Utvendig vedlikehold

Det er gjennomført mindre vedlikeholdsarbeid som reparasjon av trapp i nr 29, trapp og gelender i nr 33, samt skiftet stendere og justert skruer i trappen i nr 37.

Skadedyrkontroll

Som oppfølging av vedtak i årsmøte 07.03.23, ble avtalen med PELIAS om skadedyrbekjempelse forsøkt sagt opp. For at oppsigelsen skulle vært mulig å effektivere i løpet av 2023, måtte denne vært varslet 01.01.23. Utløpsdatoen for avtalen vil derfor være 01.04.24. I tilsynsrapporter blir det i hovedsak rapportert om noe museaktivitet i søppelrommet. Ved nr.29 har det vært en del spor etter mus på kortsidene ved verandaer, og kortsiden i bed ved A. Som forebygging fremover oppfordre styret alle i sameiet til å bidra med å holde området ryddig for søppel og matrester slik at tilgangen på mat, vann og bolplasser reduseres. Likeledes at høyt gress og busker tett inntil bygninger må holdes nede eller fjernes.

Garasjeanlegg

Firmaet Jensen Blikk har skiftet veier på garasjeporten i nr 29 samt gjennomført service på begge garasjeporter. Begge garasjene ble vasket av Roy Arne Wolla før sommeren, noe vi anbefales å gjøre årlig. Så langt er det fem eiere som har installert el-bil lader i garasjen. De avleser selv månedlig forbruk og sender rapport om dette til styret v/Deepinder Josan. Deretter beregnes pris på forbruk ut fra prisoversikt fra el-leverandør. Forbruket summeres pr halvår, og styret sender informasjonen videre til OBOS som sørger for fakturering til den enkelte eier.

Brannvern

Som tidligere har firmaet Fire Safe byttet batterier i samtlige røykvarslere og sjekket brannslanger/slukkeapparat i alle leiligheter. Kontrollen viste at seriekoblingene av røykvarslere som er montert i gangen i alle leiligheter, fungerer som de skal. Vi har ikke hatt noen alarm-utløsning i 2023.

HMS

Vera Von Tangen har på vegne av styret hatt HMS-ansvar i 2023. Alle sjekkpunkter er gjennomgått og ingen synlige avvik er registrert. Alle i sameiet oppfordres til å logge seg inn på Vibbo (vibbo.no) og vil der finne aktivitetsplan for HMS-arbeidet.

Uteområdene

Det har blitt avholdt tre dugnader i løpet av 2023 (mai, juni og september) og med bra oppslutning av beboere i sameiet. Konteiner ble satt opp til rydding av boder og loft. Mye busk og kratt ble fjernet, men deler av uteområdet er fremdeles overgrodd, noe som bare er mulig å rydde opp i ved oppgraving. Styret ønsker å drøfte plan og kostnadsramme som kan aksepteres for utbedring av vårt uteområde. Lise og Tom har vært behjelpelig med å kjøre bort hageavfall, samt at Gammel Nok ble leid inn i tilknytning til en av dugnadene.

Hekken ble i 2023 klippet av Asker og Bærum vaktmesterkompani da Ragnar Roll som tidligere har utført denne jobben, ikke ønsket å fortsette avtalen.

Snørydding, grusing og vårfeiling levers av Asker og Bærum vaktmesterkompani. Styret har jevnlig kontakt med leverandøren og de har forsøkt å holde

tunet farbart utfra kapasitet og tilgang på grus. I tillegg oppfordres alle i sameiet til å hjelpe hverandre med å strø og måke når det er behov. Sameiet har en snøfreser som er plassert i fellesboden ved siden av postkassene, så gjerne benytt denne.

Ny forretningsfører

Da sameiets tidligere forretningsfører Tove Bjørndal på årsmøtet fremmet ønske om å fratre, startet styret umiddelbart arbeidet med å finne en ny leverandør. Det ble innhentet tre tilbud, henholdsvis fra Saga Regnskap, Tallglede og OBOS. Basert på pris og tilbudets omfang, anbefalte styret at det ble inngått avtale med OBOS. Informasjon ble sendt ut til alle i sameie både via mail og SMS der 15 av totalt 20 eiere støttet styrets anbefaling.

Endring i avtale med TELIA

Som en del av budsjettarbeidet for 2024 henvendte styret seg til Telia for å undersøke muligheten for en rimeligere avtale. Basert på svar anbefalte styret at sameiet skulle inngå ny kollektiv avtale med TELIA fra 01.01.2024. Informasjon om mottatt tilbud og med frist for tilbakemelding, ble sendt alle i sameiet der styrets anbefaling ble støttet av 14 eiere. Gjeldende kollektive avtale fra 2024 innebærer Internett (50 GB) + 5poeng. Den enkelte må i tillegg inngå individuelle avtaler både når det gjelder behov for oppgradering og TV-leverandør.

Forsikring

OBOS har på forespørsel fra styret innhentet flere tilbud på forsikringsavtale (Gjensidige, Tryg og If), men konkludert med at det ikke er besparelser å hente ved å skifte forsikringselskap. Sameiets forsikringsavtale foreligger nå via OBOS til Gjensidige, noe som betyr at vi melder skade til

OBOS som deretter følger opp saken. Se informasjon som er lagt ut på Vibbo.no.

Det er vedlagt i salgsoppgaven en rapport med forestående vedlikehold og fremtidige behov vi oppfordrer alle interessenter å gjøre seg kjent med.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: * DNB-16363730993

Type: A

Restsaldo: 1.338.259

Restløpetid: 16 år 3 md

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente (18.12.2024): 7,80 %

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Styregodkjennelse

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

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

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Margrete Hestetun.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund må skje under kontroll, og hundeeskrementer må fjernes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 459, seksjonsnummer 2 i Asker kommune. Gårdsnummer 1, bruksnummer 464 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:

3203/1/459/2:

18.01.2006 - Dokumentnr: 114497 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 70/1600

18.01.2006 - Dokumentnr: 114497 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 70/1600

3203/1/464:

18.01.2006 - Dokumentnr: 114497 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 70/1600

18.01.2006 - Dokumentnr: 114497 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 70/1600

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler nybygg med 4 leiligheter hus A.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.12.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei og tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

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

Reguleringsplaner

Id 02201C

Navn Biterud

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 31.10.2001

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/81/1C_bestemmelser.pdf

Adgang til utleie

En seksjon kan ikke erverves eller leies ut uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Samtykke til erverv eller utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Erverv med sikte på utleie eller andre erverv som ikke anses forenelig med sameiets formål anses som saklig grunn til å nekte samtykke. Tilsvarende gjelder bl. a. ved utleie som kan medføre hyppig utskiftning av leietagere, opptak av flere brukere enn det bruksenheten er beregnet for eller skade, ulempe eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

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

dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Kontraksgrunnlag

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 tinglysning 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 750 000 (Prisantydning)

59 000 (Andel av fellesgjeld)

4 809 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

120 220 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

121 570 (Omkostninger totalt)

131 970 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

134 770 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 930 570 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 940 970 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 943 770 (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 121 570

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset



Leilighet
Biterudveien 29 D
1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 23/01/2025

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.

oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris basert vederlag kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
16 900 Markedspakke
7 500 Oppgjørsvederlag
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 385 Eierskiftegebyr, cirka kr. (antatt nye priser fra 2025)
500 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.

Oppdragsansvarlig

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

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,
Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

30.01.2025

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTF's 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyse 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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

Egenerklæringskjema 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/brukslitasje. * 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 bygverket.
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:1, Bnr: 459

Hjemmelshaver: Lars Botnen

Seksjonsnummer: 2

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2006

Tomt: m²

Kommune: Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Trond Botnen og Lisbeth Botnen

Befaringsdato: 16.01.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS 3

Vann: Kommunal

Avløp: Kommunal

Adkomst: Privat stikkvei fra kommunal vei

OM TOMTEN:

Felles opparbeidet uteareal med prydbusker og grøntområder. Biterudtunet Sameie består av 5 bygninger (4-mannsboliger) med til sammen 20 leiligheter og garasjeanlegg.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig oppført med grunnmur av betong. Kjelleretasjen har felles bod og garasjeanlegg. Reisverk i tre med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Dette er en leilighet som har behov for noe modernisering/oppgradering. (Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning)

ANNET:
OPPVARMING:
 Varmekabler på bad + entrè
 Elektriske panelovner
 Lukket ildsted

(Varmekabler i entrè virker ikke. Må/bør sjekkes av el-personell)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud.no. Megleropplysninger og tegninger er mottatt.

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

VEGGER:

Malte slette flater og fliser på bad

HIMLING:

Malte slette flater

GULV:

Parkett, fliser på bad+entrè

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Oppdragsgiver opplyser følgende:

Fellesutgifter pdd kr. 3119,-. Inkluderer tv- renovasjon, brøyting/strøing, fellesutgifter til drift av felles deler. Kommuni vannavgift tilkommer. Det er ikke vaktmestertjenester i sameiet. Det forventes normalt vedlikehold med f.eks snømåking ved inngangspartier/søppelskur etc.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	70				67	3
Bod i kjelleretg.		5				
SUM BYGNING	70	5		*	67	3
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, bod, bad, 2 soverom kjøkken og stue

BRA-e:

Bod i felles anlegg i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.
 Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

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

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, 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.

*TBA: Terrasse er ikke mulig å måle grunnet store snømengder. I tidligere salgsoppgaver er det opplyst om ca. 27 m2. Dette kan ikke verifiseres av undertegnede.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert. Brann-/lydskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter eldre forskriftskrav.

-Det er opplyst at sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold av bygningen. Forøvrig er det viktig å sette seg inn i vedtekter til boligsameiet.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i grålysningen/dagslys. Det var overskyet ca. -10 grader Celsius. Det var snø på tak og bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. (konstruksjoner)

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lisbeth Botnen og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

23/01/2025



Geir A.B. Randen

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

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er 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.

Bad fra byggeår med fliser på vegg og slette plater i himling.

120 cm innredning med vask og ett-greps armatur, veggskap og speil på vegg

Vegghengt WC

Dusjhjørne med svingbare glassdører.

Mekanisk avtrekk (sentralavtrekk via kjøkken)

Merknader: -Normal bruksslitasje ihht alder.

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

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

TG 2:

Det er påvist riss/sprekke i fliser over dør. (avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekke i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagte gulv. Synlig spalte under dørblad sørger for luftgjennomstrømning.

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 20 mm.

Det registreres fall mot sluk på tilfeldig valgte plasser. Fall er dog noe mindre enn forskriftskrav ved oppføringstidspunktet. (Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm. Det ble målt 0-11 mm) Man kan oppleve vannansamling på gulv ved lavere fall enn anbefalt. *Oppdragsgiver har ikke opplevd dette som et problem, da hen bodde der i en kort periode.

-Gulvet i dusjsonen er begrenset med en fast metallprofil som trolig vil hindre noe av denne vannansamlingen på gulvet.

-Riss i fuge i overgang vegg/gulv. Kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre i enkelte tilfeller utett membran/tettesjikt.

-Misfargede fuger

TG 2:

Hulrom under flis

Riss/sprekke i fuge overgang vegg/gulv ved vasken (avvik ihht NS 3600:2018)

Manglende fall ihht forskrift.

Misfargede fuger

TG 2 1.1.3 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

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

Sluk i plast

Merknader: -Synlig membran under klemring i sluket

-Membran er forøvrig ikke konstatert (foruten i sluket) eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320

-Det ble ikke funnet fukt i vegg ved hullboring og måling i bunnsvill.

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

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

TG 2:

Forventet tid for utskifting er nærmer seg/ er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk. (f.eks sette inn lukket kabinett). Tilstandgrad er satt på bakgrunn av alder. Ingen synlige tegn på lekkasje på befaringdagen.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 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.

Kjøkken i tilknytning til stue.

Slette fronter med benkeplate i laminert spon. Flislagt over benk.

Integrert kombi frys-/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Keramisk platetopp

Vask med ett-greps armatur

Ventilator i veggskap. (sentralavtrekk)

Lekkasjevarsler i benk

Komfyrvakt

Merknader: Kjøkken med bruksslitasje ihht alder. Noe avflassing av overflatebehandling. Noe vedlikehold/utbedring må påregnes.

-Kjøkkenfront til oppvaskmaskin er fastskrudd med synlige skuer.

TG 2:

Vurderes med tanke på slitasje, synlige skruer i fronter

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

Malte plater på vegger og i himling. Parkett og flis på gulv.

Merknader: -Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til alvorlige skader eller mangler utover normal bruksslitasje ihht. alder. (se evt. "Andre merknader")

-Hakk og riper i gulv er ansett som normalt i en brukt bolig fra 2006.

-Dørterskel mellom stue og entrè er fastskrudd med synlige skruer. (Kosmetisk karakter)

-Det er påvist riss og misfargede fuger i entrè.

TG 2:

Riss i fuger og misfargede fuger mellom fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 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 og isolerglass fra byggeår.

Ytterdør med glassfelt uten synlig merke til brann og lyd klassifisering.

Merknader: -Vinduene/dører ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller

svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

-Vinduer og dører har behov for justering for god funksjon.

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.

*2-lags glass har en forventet levetid på rundt 15-20 år, avhengig av vinduskvaliteten, værforholdene og hvor godt man tar vare på de

*Det er opplyst at vinduer er regnet som felles bygningsdel. Eier har ansvar for innvendig vedlikehold

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse på bakkeplan med betongheller mot VEST

Merknader: Ikke mulig å inspisere grunnet store snømengder

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Vannrør (rør-i-rør), avløpsrør og sluk i plast.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger.

-Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Stakeluke er ikke registrert internt i leiligheten.

-Stoppekran i fordelingsskap

* Veggghengt WC er ikke utført med drengsspalte mot gulv. (Kom krav om dette i TEK 10. Det er forbundet med en viss risiko at

vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.)

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

*På generelt grunnlag så kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger av vann- og avløpsinstallasjoner, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

TG 2:

Det mangler dør og sprutsikring til vannfordelerskap. Sprutdesel og ny dør kan enkelt settes inn.

(*Ved en evt. lekkasje så vil vann kunne nå andre bygningsdeler, med fare for fuktskader.)

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Det er ikke påvist avdrypp og fuktstjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Benkebereder fra Oso Hotwater på ca. 116 liter. Det er tilkoblet rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjevarsler med stoppventil i benkeskap.

Merknader:

Forventet levetid/tid for utskifting for varmtvannsbereder i rustfritt stål er 20år. (Teknisk levetid er 15-30år)

PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

TG 2:

Settes da forventet levetid nærmer seg/er oppnådd.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ikke opplyst

Det var rengjort i ikke opplyst

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken med avtrekk fra badrom og bod. Ventilert i yttervegg

Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilering.

*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i boden

Merknader:

-Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Eventuelle varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Det er ikke gitt opplysninger om utført elektroarbeid etter byggeår.

-Ingen samsvarserklæring er fremvist.

*Oppdragsgiver har ikke bebodd boligen og har begrenset med informasjon.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

-Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens plan.

-Da dette er et dødsbo så er det begrenset med informasjon rundt boligen, da oppdragsgivere ikke har bebodd boligen selv.

Det er viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det er påvist riss/sprekk i fliser over dør. (avvik ihht NS 3600:2018)

1.1.2 Bad Overflate gulv

Riss/sprekk i fuge overgang vegg/gulv ved vasken (avvik ihht NS 3600:2018)

Manglende fall ihht forskrift.

Misfargede fuger

Hulrom under flis

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er nærmer seg/ er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk. (f.eks sette inn lukket kabinett) Tilstandgrad er satt på bakgrunn av alder. Ingen synlige tegn på lekkasje på befaringsdagen.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Vurderes med tanke på slitasje, synlige skruer i fronter

3.1 Andre rom

Riss i fuger og misfargede fuger mellom fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det mangler dør og sprutsikring til vannfordelerskap. Sprutdesel og ny dør kan enkelt settes inn.

(*Ved en evt. lekkasje så vil vann kunne nå andre bygningsdeler, med fare for fuktskader.)

6.2 Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid nærmer seg/er oppnådd.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240420	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trond Kierulf Botnen	Lisbet Kierulf Botnen
Gateadresse	
Biterudveien 29D	
Poststed	Postnr
ASKER	1383
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn Lars Botnen	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: TKB, LKB

1

Tilleggskommentar

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: TKB, LKB

2

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Kierulf Botnen	72160e5d6e46c1d4e89fb17 7eb4d2d9982e9c0f7	27.12.2024 10:35:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisbet Botnen	21f32b6bce6b64a135d3467 ac6a0ee27411552ee	31.12.2024 11:22:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240420

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Biterudveien 29D - Nabolaget Solvang - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

 Biterudveien Linje 275, 291	3 min  0.3 km
 Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	18 min  1.3 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min  24.6 km
 Oslo Gardermoen	58 min 

Skoler

Asker International School (1-10 kl.) 550 elever, 28 klasser	22 min  1.7 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 293 elever, 17 klasser	26 min  1.9 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 378 elever, 19 klasser	6 min  2.9 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 18 klasser	2 min  0.2 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 21 klasser	5 min  2.7 km
Asker videregående skole 486 elever	26 min  1.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	7 min  3.1 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100



Opplevd trygghet

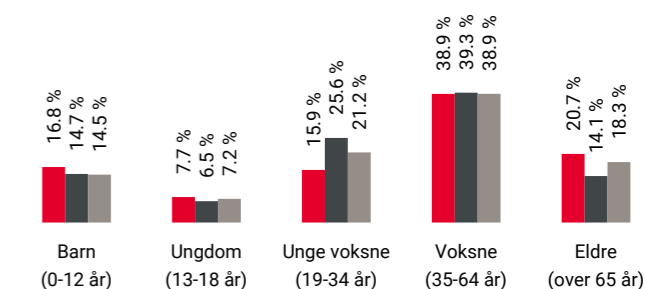
Veldig trygt 89/100






Naboskapet




Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling





Område	Personer	Husholdninger
 Solvang	1 467	655
 Oslo og omegn	999 185	490 708
 Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Frydendal barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min  0.5 km
Furuly Bhg (2-5 år) 30 barn	12 min  0.9 km
Hanevold Barnegård (1-5 år) 54 barn	16 min  1.2 km


Dagligvare


Coop Extra Askerholmen	12 min 
Kiwi Bankveien	15 min 

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

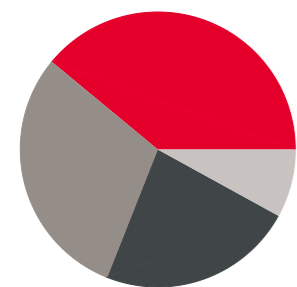
 Støynivået
Lite støynivå 94/100





 Gateparkering
Lett 86/100

Sport


-  Solvang ungdomsskole
Aktivitetshall, ballspill 2 min 
0.1 km
-  Øvre Frydendal ballplass
Ballspill 6 min 
0.5 km
-  EVO Asker Sentrum 15 min 
-  SATS Asker 21 min 

Boligmasse

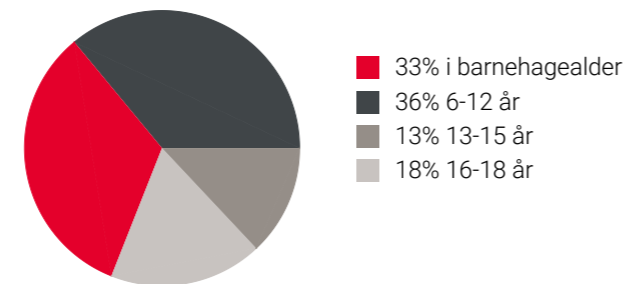


-  39% enebolig
-  23% rekkehus
-  30% blokk
-  8% annet

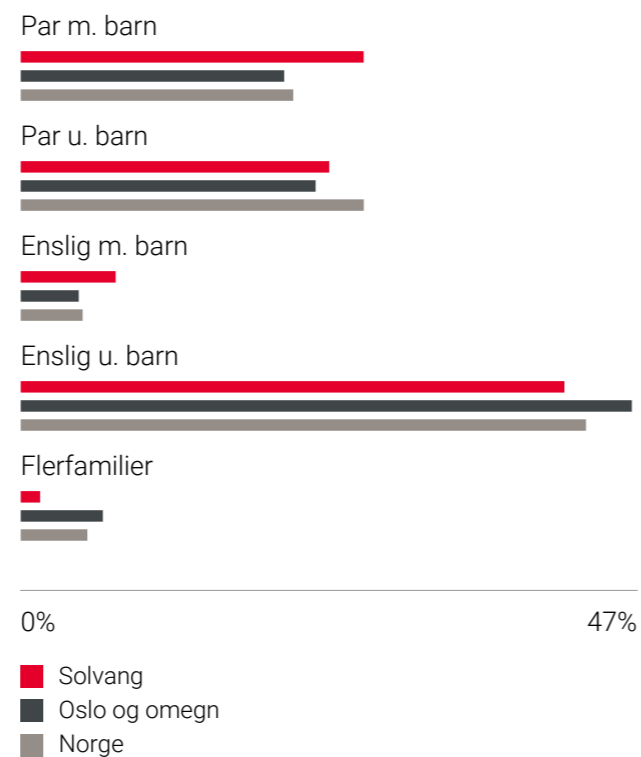
Varer/Tjenester

-  Trekanten Asker 17 min 
-  Q-apoteket Asker 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

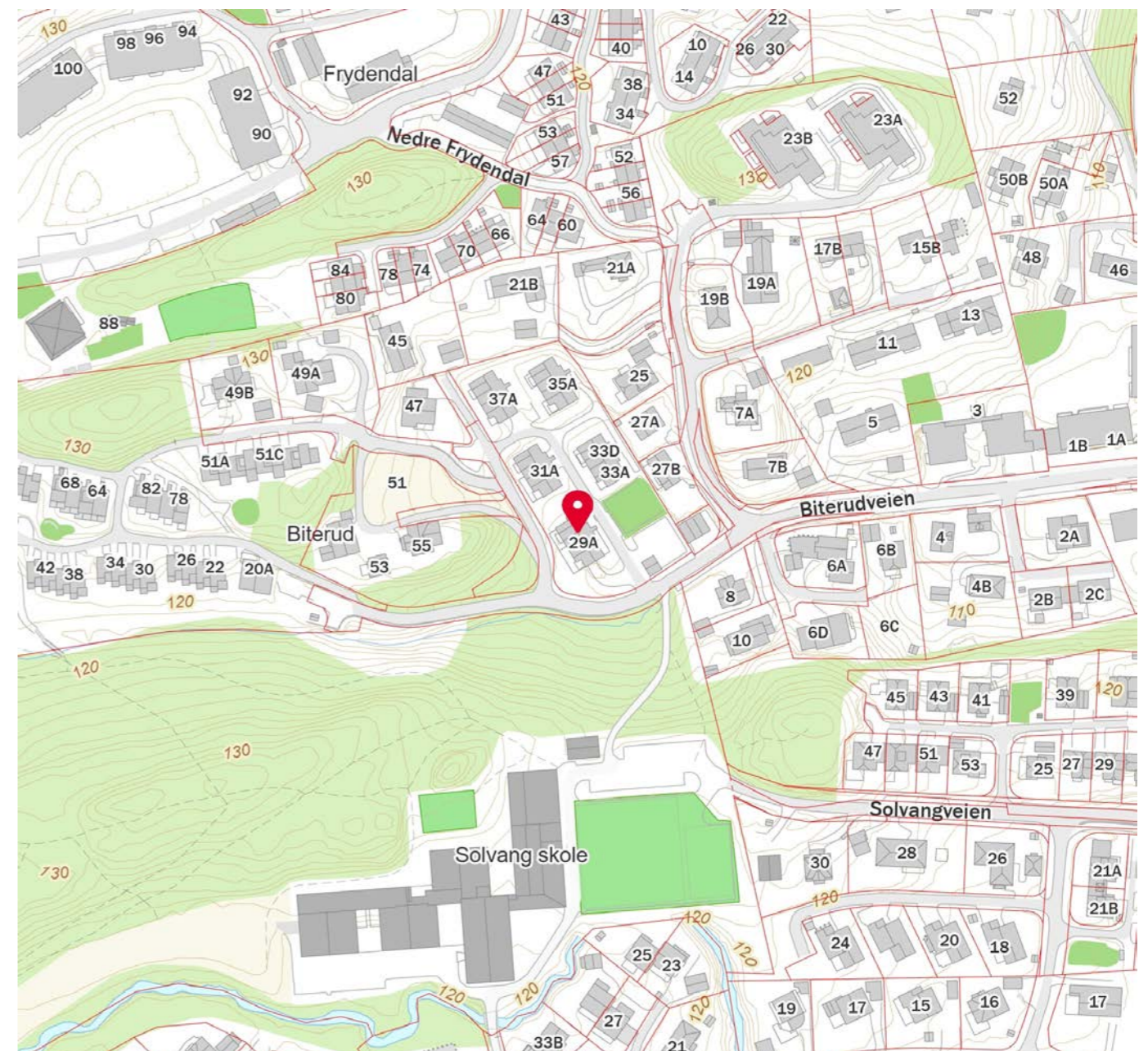
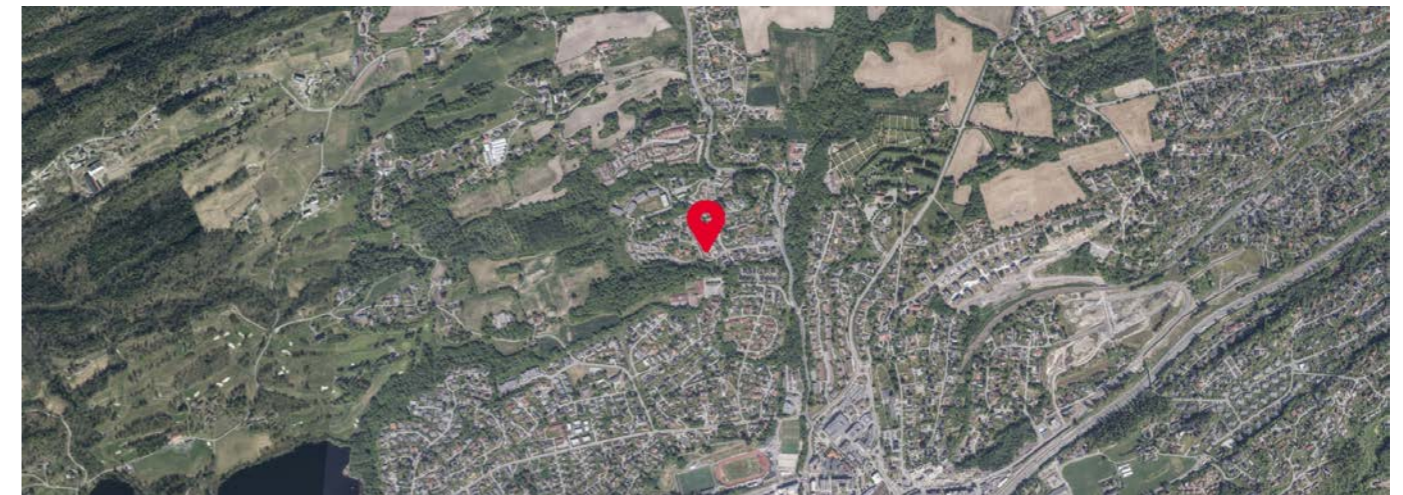


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

8212448

856/2 18.12.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.12.2024.

Boligselskap: 856, Biterudtunet Sameie
Organisasjonsnr: 989.862.863
Eier: Lars Botnen (bo)
Leieobjekt: 2
Seksjonsnummer: 2
Adresse: Biterudveien 29 D, 1383 ASKER
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 85967285.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (18.12.24)
* DNB-16363730993	A	1.338.259,-	16 år 3 md.	12		Flyt	7,80%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.970,- pr. md.
Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 3.119,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på ligningskontoret	568,-	4.416,-	33.480,-	60.297,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* DNB-16363730993	58.548,-	531,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 59.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Simon Solati, tlf: 22 85 09 85, e-post: simon.solati@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Margrete Hestetun, e-post: hestetun.margrete24@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Margrete Hestetun Biterudveien 29 C, 1383 ASKER, e-post: hestetun.margrete24@gmail.com. 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. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i BITERUDTUNET SAMEIE
avholdes mandag 08 april, 2024 kl. 18.00 på Solvang skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**4. ENDRING AV VEDTEKTER for eierseksjonssameiet Biterudtunet sameie, §4 Vedlikehold – utfyllende tekst****5. ENDRING AV VEDTEKTER for eierseksjonssameiet Biterudtunet sameie, § 24 TV-signaler –paragraf strykes****6. REHABILITERING AV FELLESAREAL – til orientering****7. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av ett styremedlem for 2 år

8. INFORMASJON

(Ingen øvrige saker ble meldt fra beboerne i sameiet innen fristen 10.mars)

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Margrete Hestetun	Biterudveien 29 C
Styremedlem	Deepinder Kaur Josan	Dælijordet 16 A
Styremedlem	Vera Von Tangen	Biterudveien 35 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 95770883 eller 95705296, og e-post hestetun.margrete24@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Biterudtunet Sameie

Sameiet består av 20 seksjoner.
Biterudtunet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989862863, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 459

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

Biterudtunet Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Frem til 01.09.23 ble regnskap ivaretatt av Tove Bjørndal. Etter 01.09 er forretningsførselen utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets har ikke revisor.

Styrets arbeid

• STYREMØTER

Det har vært avholdt 6 styremøter i løpet av 2023 (etter at nytt styre tiltrådte etter årsmøte 07.03.23).

• VEDLIKEHOLD

1. *Utvendig vedlikehold*

Det er gjennomført mindre vedlikeholdsarbeid som reparasjon av trapp i nr 29, trapp og gelender i nr 33, samt skiftet stendere og justert skruer i trappen i nr 37.

2. *Skadedyrkontroll*

Som oppfølging av vedtak i årsmøte 07.03.23, ble avtalen med PELIAS om skadedyrbekjempelse forsøkt sagt opp. For at oppsigelsen skulle vært mulig å effektivere i løpet av 2023, måtte denne vært varslet 01.01.23. Utløpsdatoen for avtalen vil derfor være 01.04.24. I tilsynsrapporter blir det i hovedsak rapportert om noe museaktivitet i søppelrommet. Ved nr.29 har det vært en del spor etter mus på kortsidene ved verandaer, og kortside i bed ved A. Som forebygging fremover oppfordre styret alle i sameiet til å bidra med å holde området ryddig for søppel og matrester slik at tilgangen på mat, vann og bolplasser reduseres. Likeledes at høyt gress og busker tett inntil bygninger må holdes nede eller fjernes.

3. *Garasjeanlegg*

Firmaet Jensen Blikk har skiftet veier på garasjeporten i nr 29 samt gjennomført service på begge garasjeporter. Begge garasjene ble vasket av Roy Arne Wolla før sommeren, noe vi anbefales å gjøre årlig. Så langt er det fem eiere som har installert el-bil lader i garasjen. De avleser selv månedlig forbruk og sender rapport om dette til styret v/Deepinder Josan. Deretter beregnes pris på forbruk ut fra prisoversikt fra el-leverandør. Forbruket summeres pr halvår, og styret sender informasjonen videre til OBOS som sørger for fakturering til den enkelte eier.

4. *Brannvern*

Som tidligere har firmaet Fire Safe byttet batterier i samtlige røykvarslere og sjekket brannslanger/slukkeapparat i alle leiligheter. Kontrollen viste at seriekoblingene av røykvarslere som er montert i gangen i alle leiligheter, fungerer som de skal. Vi har ikke hatt noen alarm-utløsning i 2023.

5. *Avløp/ventilasjon*

Ventilasjonssystemet har ikke vært sjekket siden 2016 og det ble derfor utført tilsyn av Power Clean i tre leiligheter uten at det ble registrert større fettansamling og støv. Det vurderes å gjennomføre en større gjennomgang av ventilasjonssystemet i 2024.

6. HMS

Vera Von Tangen har på vegne av styret hatt HMS-ansvar i 2023. Alle sjekkpunkter er gjennomgått og ingen synlige avvik er registrert. Alle i sameiet oppfordres til å logge seg inn på Vibbo (vibbo.no) og vil der finne aktivitetsplan for HMS-arbeidet.

7. Uteområdene

Det har blitt avholdt tre dugnader i løpet av 2023 (mai, juni og september) og med bra oppslutning av beboere i sameiet. Konteiner ble satt opp til rydding av boder og loft. Mye busk og kratt ble fjernet, men deler av uteområdet er fremdeles overgrodd, noe som bare er mulig å rydde opp i ved oppgraving. Styret ønsker å drøfte plan og kostnadsramme som kan aksepteres for utbedring av vårt uteområde. Lise og Tom har vært behjelpelig med å kjøre bort hageavfall, samt at Gammel Nok ble leid inn i tilknytning til en av dugnadene.

Hekken ble i 2023 klippet av Asker og Bærum vaktmesterkompani da Ragnar Roll som tidligere har utført denne jobben, ikke ønsket å fortsette avtalen.

Snørydding, grusing og vårfeiling levers av Asker og Bærum vaktmesterkompani. Styret har jevnlig kontakt med leverandøren og de har forsøkt å holde tunet farbart utfra kapasitet og tilgang på grus. I tillegg oppfordres alle i sameiet til å hjelpe hverandre med å strø og måke når det er behov. Sameiet har en snøfreser som er plassert i fellesboden ved siden av postkassene, så gjerne benytt denne.

• ENDRING I AVTALER

Ny forretningsfører

Da sameiets tidligere forretningsfører Tove Bjørndal på årsmøtet fremmet ønske om å fratre, startet styret umiddelbart arbeidet med å finne en ny leverandør. Det ble innhentet tre tilbud, henholdsvis fra Saga Regnskap, Tallglede og OBOS. Basert på pris og tilbudets omfang, anbefalte styret at det ble inngått avtale med OBOS. Informasjon ble sendt ut til alle i sameiet både via mail og SMS der 15 av totalt 20 eiere støttet styrets anbefaling.

Endring i avtale med TELIA

Som en del av budsjettarbeidet for 2024 henvendte styret seg til Telia for å undersøke muligheten for en rimeligere avtale. Basert på svar anbefalte styret at sameiet skulle inngå ny kollektiv avtale med TELIA fra 01.01.2024. Informasjon om mottatt tilbud og med frist for tilbakemelding, ble sendt alle i sameiet der styrets anbefaling ble støttet av 14 eiere. Gjeldende kollektive avtale fra 2024 innebærer Internett (50 GB) + 5poeng. Den enkelte må i tillegg inngå individuelle avtaler både når det gjelder behov for oppgradering og TV-leverandør.

Forsikring

OBOS har på forespørsel fra styret innhentet flere tilbud på forsikringsavtale (Gjensidige, Tryg og If), men konkludert med at det ikke er besparelser å hente ved å skifte forsikringsselskap. Sameiets forsikringsavtale foreligger nå via OBOS til Gjensidige, noe som betyr at vi melder skade til OBOS som deretter følger opp saken. Se informasjon som er lagt ut på Vibbo.no.

• FORESTÅENDE VEDLIKEHOLD

Vedlikehold	Utført	Fremtidige behov	Årlig
Situasjonsrapport dører og vinduer og bygningsmasse	ABBL i 2019	2027 – anbud via huseiernes landsforbund	
Tak, takrenner og beslag	2019 og 2020: Ødelagt takstein er skiftet, takrenner/nedløp er rensset v/ Byggmester Fuglerud	2024: Rens av takrenner/nedløp 2024: Kontrollere og evt skifte takrennenes beslag mot vegg	Byggmester Fuglerud: Sjekke tak etter vinteren
Piper	Hvert 4. år v/Asker kommune	2024 Feiing	
Spyling av rør (normal levetid for varmtvannsbereeder er 15 år)	2021 Avløpsrens er gjennomført i samtlige leiligheter av Power Clean	2031	
Slamsuging kummer	2019	2025	
Fasade/Balkonger	2020: Rehab av alle balkonger 2021: Alle hus malt v/ Meyer March A/S	2032: Maling	
Garasje/bod	2019: Ny vifte installert i boden i øvre garasje 2020: Hovedsikringer i garasjene er skiftet fra 40 til 80 A (for ladestasjoner til el-bil) 2022: Jordfeil utbedret og ventilasjonsvifte byttet ut i øvre garasje 2023: skiftet veier på garasjeporten i nr 29 v/ Jensen Blikk		Jensen Blikk: Service på garasjeportene Roy Arne Wolla: Vask av garasje Dugnad: Bodvask
EL-anlegg	2022: EL-sjekk er gjennomført i alle leiligheter v/ Asker Elektriske?	2032	

Ventilasjon	2016: Rens av ventilasjonsanlegget 2023: tilsyn på ventilasjonsanlegget i tre leiligheter v/ Power Clean Ventilasjon AS	2024: Rens av ventilasjonsanlegget?	
Brannforebygging	2023: Kontroll av brannvarslere v/ Firesafe	2024: Kontroll av gipsplater i loft mellom leilighetene mht feste og krav til brannsikkerhet	Firesafe: Kontroll av brannvarslere
Måking/strøing			Asker og Bærum vaktmesterkompani
Uteområdet		2024: Oppgraving og nyplanting på noe av uteområdet	Asker og Bærum vaktmesterkompani: klipping av hekk Dugnader: alle sameiere

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap (se note 13).

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er på enkelte poster høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak overgang til ny forretningsfører, økte kostnader til snørydding og forsikring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 697 053. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

På grunn av manglende fortløpende vedlikehold de siste par årene, er posten drift og vedlikehold beregnet økt til kr 144000 til arbeid som blant annet omfatter rehabilitering av uteområdet (se egen sak), brannsikringstiltak (se vedlikeholdsplan), vedlikehold av tak og takrenner, og mulig rens av ventilasjonsanlegget.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Sameiet har ikke mottatt orientering om planlagte økninger av kommunale avgifter. Derfor er denne posten på samme kostnadsnivå som i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Biterudtunet Sameie.

Lån

Biterudtunet Sameie har lån på kr 1378209,38 i DNB Bank ASA. Med virkning fra og med 23.01 ble renten varslet satt opp til 7,8%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BITERUDTUNET SAMEIE ORG.NR. 989 862 863, KUNDENR. 856

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	684 000	658 100	684 000	752 000
Andre inntekter	3	1 666	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		685 666	658 100	684 000	752 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 538	0	0	0
Styrehonorar	5	-18 000	-18 000	-18 000	-25 000
Avskrivninger	1, 12	0	-147 223	-151 974	0
Regnskapsførerhonorar		-11 250	0	0	-34 000
Konsulenthonorar	6	-14 875	0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-55 193	-62 152	-53 000	-144 000
Forsikringer		-78 731	-61 869	-64 000	-87 000
Kommunale avgifter	8	-65 316	-67 489	-70 000	-67 000
Energi/fyring		-42 192	-34 788	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 160	-96 132	-108 500	-47 000
Andre driftskostnader	9	-132 484	-88 906	-98 500	-109 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-534 738	-576 559	-603 974	-563 000
DRIFTSRESULTAT		150 928	81 541	80 026	189 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 997	7 383	7 500	0
Finanskostnader	11	-100 943	-62 982	-77 500	-97 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-88 946	-55 599	-70 000	-97 000
ÅRSRESULTAT		61 982	25 942	10 026	92 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0			
Reduksjon udekket tap		61 982			

BITERUDTUNET SAMEIE
ORG.NR. 989 862 863, KUNDENR. 856

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	0	1 378 429
SUM ANLEGGSMIDLER		0	1 378 429
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	108 514
Driftskonto OBOS-banken		108 035	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 460	0
Sparekonto OBOS-banken		502 189	0
Innestående i andre banker		0	574 284
SUM OMLØPSMIDLER		618 684	682 797
SUM EIENDELER		618 684	2 061 226
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	635 291
Udekket tap	1, 13	-681 156	0
SUM EGENKAPITAL		-681 156	635 291
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 378 209	1 422 935
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 378 209	1 422 935
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 496	0
Leverandørgjeld		-110 819	0
Skyldige offentlige avgifter	15	10 998	0
Påløpte renter		8 857	0
Påløpte avdrag		3 099	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		-78 369	3 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		618 684	2 061 226
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, _19_.03_.2024
Styret i Biterudtunet Sameie

Margrete Hestetun Deepinder Kaur Josan Vera Von Tangen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har det vært aktivert diverse rehabiliteringsarbeider i balansen som har blitt avskrevet. I et eierseksjonssameie skal rehabiliteringer ikke aktiveres og avskrives, men kostnadsføres fortløpende som arbeidet utføres, ref. note 13. Aktivert rehabilitering kr 1 283 141 samt avskrivninger knyttet til disse pr 31.08.2023 kr 95 288 er tilbakeført i 2023 og ført mot egenkapitalen. Årets endring i egenkapital består derfor av denne tilbakeføringen i tillegg til årets årsresultat.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	684 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	684 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 666
SUM ANDRE INNTEKTER	1 666

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 538

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 18 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 875
SUM KONSULENTHONORAR	-14 875

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 898
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 424
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 174
Kostnader dugnader	-2 698
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-55 193

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 138
Renovasjonsavgift	-64 178
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-65 316

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 613
Snørydding	-95 737
Kontor- og datarekvisita	-1 198
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-480
Kontingenter	-18 625
Bank- og kortgebyr	-1 737
Velferdskostnader	-2 125
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-132 484

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	927
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 189
Renter bank	2 345
Andre renteinntekter	6 536
SUM FINANSINNTEKTER	11 997

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-100 943
SUM FINANSKOSTNADER	-100 943

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Rehabiliteringer aktivert tidligere år	1 283 141
Nedskrivning 2023	-1 283 141
	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

DNB	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2021	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	80 164

Nedbetalt i år	41 627
	-1 378 209
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-1 378 209

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 460
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 998

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85967285. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Bilag til SAK 3:**GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Som det kommer frem av Budsjett for 2024, se Årsrapport side 8, er det beregnet en økning i styrehonorar fra totalt kr 18.000 til kr 25.000. Økningen har sin bakgrunn i mengde arbeid som styremedlemmene nedlegger, at vi nå betaler skatt av styrehonorar og at det er vanskelig å rekruttere nye medlemmer til styrearbeid. Etter et raskt og tilfeldig nettsøk, viser det seg å være store forskjeller på hva som er vanlige styrehonorar, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2100 kroner per boenhet for det totale styrehonoraret. Selv med foreslåtte økning, vil vi ligge i nedre grense.

Forslag til vedtak:

Det totale styrehonoraret økes til kr 25.000 i budsjettet for 2024. Styremedlemmene blir innad enige om fordeling av beløp basert på innsats den enkelte har lagt ned av arbeid.

Bilag til SAK 4:**ENDRING AV VEDTEKTER for eierseksjonssameiet Biterudtunet sameie, §4 Vedlikehold**

Paragrafen er utvidet med presiseringer av seksjonseiers ansvar da det kan oppstå uklarhet rundt hva som skal dekkes av sameiet og hva som påfaller den enkelte eier. Teksten er hentet fra Lov om eierseksjoner, sist endret 2021-05-11-37, Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene, § 32 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

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, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Forslag til vedtak:

Den utvidede teksten tas inn som en presisering i sameiets vedtekter, § 4 Vedlikehold. Dette kommer i tillegg til tidligere innhold.

Bilag til SAK 5:

ENDRING AV VEDTEKTER for eierseksjonssameiet Biterudtunet sameie, § 24 TV-signaler

Som det fremgår i årsrapport for 2023, «Styrets arbeid – kap. Endring i avtaler», ble det ultimo november sendt ut skriftlig orientering til alle i sameiet om styrets planer om å endre avtalen som var inngått med Telia og som omfattet både leveranse av internett og TV-signaler. Sameierne ble bedt om å gi tilbakemelding hvorvidt de støttet styrets anbefaling om å redusere avtalen til bare å omfatte levering av internett, noe som ble bekreftet av 14 eiere. Dette medfører behov for endring i vedtektene da her står anført: «*TV signaler skal kjøpes inn felles for alle sameiere. Endring av avtale med leverandør kan gjøres av årsmøte med simpelt flertall eller av styret*».

Forslag til vedtak:

§24 tas ut av sameiets vedtekter.

Bilag til SAK 6

REHABILITERING AV FELLESAREAL – til orientering

Grunnet manglende vedlikehold gjennom lengre tid, har busker som er plantet på fellesarealet flere steder vokst på en måte som har gjort det svært vanskelig å beskjære og tynne. I tillegg er det beplantning tett inntil husvegger, noe som kan forklare mus-spor - spesielt ved nr 29. Som et første ledd i behovet for å rehabilitere uteområdet, foreslås derfor at all beplantning graves opp på venstre og høyre side av

nedkjøring til garasjeanlegg i nr 29. Styret arbeider med å innhente anbud på rehabilitering av nevnte fellesområde. Kostnadene dekkes innenfor budsjettet for 2024.

Forslag til vedtak:

Saken tas til orientering.

Bilag til SAK 7

Valg av nytt styremedlem

I tråd med sameiets vedtekter §7, skal styret bestå av 3-5 medlemmer. Deepinder Josan har solgt sin leilighet og ønsker derfor å gå ut av styret.

Anne Berit Aarvold i nr 35D har sagt seg villig til å stille til valg som nytt styremedlem. Eventuelt andre som ønsker å stille som kandidater til styremedlem, kan fremme dette på årsmøtet.

20.03.2024

Margrete Hestetun, styreleder

Protokoll fra ordinært årsmøte i (Biterudtunet Sameie)

Møtedato: 08.04.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Solvang Ungdomsskole

Til stede: 17 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Margrete Hestetun

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Margrete Hestetun foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Vera von Tangen foreslått. Som protokollvitne ble Birgitte With Holm foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

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

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått økt til kr 25.000.

Vedtak: Godkjent

7. Endring av vedtekter §4 Vedlikehold

Saksframstilling: Paragrafen ble foreslått utvidet med presiseringer av seksjonseiers ansvar for å tydeliggjøre hva som skal dekkes av sameiet og hva som påfaller den enkelte eier. Den foreslåtte

tillegg til tekst er hentet fra Lov om eierseksjoner (2021) Kap IV, §32 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Forslag til vedtak: §4 utvides med foreslåtte tekst

Vedtak: Godkjent

8. Endring av vedtekter §24 TV-Signaler

Saksframstilling: Fra 01.01.24 ble det inngått ny avtale med Telia som bare omfatter levering av internett. I årsrapport for 2023, «Endring i avtaler» redegjøres det for bakgrunnen for endringen og styrets beslutningsgrunnlag etter støtte fra 14 av 20 boenheter.

Forslag til vedtak: §24 tas ut av sameiets vedtekter.

Vedtak: Godkjent

9. Orienteringssak- Rehabilitering av fellesareal

Grunnet manglende vedlikehold gjennom lengre tid, har busker som er plantet på fellesarealet flere steder vokst på en måte som har gjort det svært vanskelig å beskjære og tynne. I tillegg er det beplantning tett inntil husvegger, noe som kan forklare mus-spor. Som et første ledd i behovet for å rehabiliter uteområdet, planlegges at all beplantning graves opp på venstre og høyre side av nedkjøring til garasjeanlegg i nr 29. Styret arbeider med å innhente tilbud på rehabilitering av nevnte fellesområde. Kostnadene dekkes innenfor budsjettet for 2024.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

Det ble foreslått å utarbeide helhetlig plan for hele uteområdet og innhente tilbud fra minst tre tilbydere.

Vedtak: Styret utreder kostnader knyttet til utarbeidelse av en helhetlig plan og videre arbeid med å rehabiliter uteområdet.

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Anne Berit Aarvold foreslått.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Margrete Hestetun

Fører av protokollen

Navn: Vera von Tangen

Protokollvitne 1

Navn: Birgitte With Holm

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Navn	Adresse	Valgt for
Leder Margrete Hestetun	Biterudveien 29C	1 år
Styremedlem Vera von Tangen	Biterudveien 35C	1 år
Styremedlem Anne Berit Aarvold	Biterudveien 35D	2 år

Referat fra ekstraordinært årsmøte i Biterudtunet Sameie, avholdt via mail 12.06.2023

Sak 1 Valg av ny forretningsfører

For å bidra til et best mulig beslutnings grunnlag ble hver enkelt beboer kontaktet både via mail og via SMS med påminning til de som ikke hadde svart etter en uke. Av totalt 20 boenheter ga 15 sin tilslutning til styrets forslag til vedtak, ingen stemte mot, mens 5 ubesvarte.

Vedtak: Biterudtunet sameie inngår avtale med OBOS

Sak 3, 4, 5, og 6 er gjennomført i tråd med planen.

Asker 28.06.2023

Sign

Margrete Hestetun

Styrets leder

Vera Von Tangen

Nestleder

Deepinder K Josan

Styremedlem

Hei alle beboere i Biterudtunet Sameie!

I stedet for å kalle inn til ekstraordinært årsmøte med tilstedeværelse, håper vi å kunne fatte noen nødvendige beslutninger via mail- korrespondanse!

1) Ny forretningsfører

Etter noen undersøkelser, har vi fått inn tre tilbud: (se vedlegg til mailen)

- a) Uspesifisert tilbud fra Saga Regnskap v/Stian Tollefsen på kr 10-12000 eks mva
- b) Tilbud fra Tallglede på kr 21.000 + kostnader til økonomisystem, årsregnskap, andre tjenester – alt eks. mva
- c) Tilbud fra OBOS på kr 27.000 eks mva (dette tilbudet er bekreftet forlenget til 30.06.23)

Etter nøye vurdering og erfaring fra andre Sameie som benytter tjenesten fra OBOS, vil styret anbefale at vi inngår avtale med OBOS. Dette baserer seg på deres omfang i avtalen og ikke minst på at vi på denne måten får tilgang til alle moduler i Styrerommet og i Beboerportalen. Dette vil medføre betydelig lettelse i både å holde oversikt og i informasjons- og kommunikasjonen mellom oss beboere i Biterudtunet. Vi vedlegger brosjyre fra OBOS der dere kan finne mer informasjon.

Forslag til vedtak: Biterudtunet Sameie inngår avtale med OBOS med snarest mulig virkning

2) Orientering, Regnskapsrapport per april

Vedlegger rapport til orientering

3) Container til avfall

Vi har bestilt container fra Brenden og co fra onsdag 14.06 til mandag 19.06. Vi setter opp plakat med informasjon om hva som kan kastets i containeren.

4) Orientering - Vask av garasjene

Avtale om vask er bestilt. Som tidligere vil jobbet bli gjort av Roy Arne Wolla. Dere vil få nærmere beskjed om tidspunkt.

5) Orientering - Klipping av hekk

Ragnar Roll som har utført denne jobben tidligere, har trukket seg fra arbeidet. Avtale er inngått med gartner fra Asker og Bærum vaktmesterkompani. De vil utføre arbeidet i løpet av juni måned.

6) Sommerdugnad i hagen TIRSDAG 20.JUNI fra kl. 18

For å få ryddet og pyntet i hagen, inviterer vi alle beboerne i Biterudtunet til en felles hagedugnad. Vi ordner med bevertning til arbeidet.

NB! Minner om sameiets ordensregler som legges i alle postkasser, og ber dere merke dere avsnittet om bilkjøring og forsiktighet ved grilling!

12.06.23

Hilsen Styret v/ Margrete Hestetun

BITERUDTUNET SAMEIE. BUDSIETT, RESULTATREGNSKAP- OG BALANSE 2023.

Driftsinntekter	Budsjett 2023	Regnskap per april	Kommentar
Husleieinntekter	684 000,00	228 000,00	
Innbetaling garasjeåpner, elbil og øvrig - negativ kostnad		0,00	
Sum driftsinntekter	684 000,00	228 000,00	
Driftskostnader			
Telia	108 500,00	114 159,60	-5 659,60
Forsikringer	64 000,00		64 000,00
Bra-Tek / Huseierfor. / Asker Vel	16 500,00	1 990,00	14 510,00
Strøm	40 000,00	17 178,57	22 821,43
Kommunale avgifter - Vannutgifter fellesanlegg	15 000,00	-368,55	15 368,55
Kommunale avgifter - Renovasjon/restavfall	55 000,00	15 612,50	39 387,50
Måking av snø sesong 22/23	39 000,00	19 668,13	19 331,87
Strøing, feiing, påfyll av strøkkasse	23 000,00	22 778,75	221,25
Vedlikehold garasje, bytte rørvifte, vask, feiing, utelys rep	30 000,00		30 000,00
Grøntanlegg/tun/vaktmester	20 000,00	1 438,00	18 562,00
	0,00		0,00
Styreonorarer	18 000,00		18 000,00
Komiteleder (vedlikehold)	0,00		0,00
Diverse utgifter, rekvizita, småutstyr etc)	5 000,00	1 198,30	3 801,70
Dugnad	3 000,00		3 000,00
Diverse uforutsett	5 000,00		5 000,00
Skadedyrkontroll	10 000,00	9 612,50	387,50
Avskrivningskostnad ventilasjon garasjeanlegg 2023	4 213,60	2 912,32	1 301,28 18 måneder fom 1/7-18
Avskrivningskostnad påkostning elektrisk anlegg 2023	4 368,50	2 809,08	1 559,42 18 måneder fom 1/7-18
Avskrivningskostnad Tilstandsrapport 1 ABBL	2 137,50	712,52	1 424,98 avskrives over 20 år fom januar 2020
Avskrivningskostnad Tilstandsrapport 2 ABBL	2 156,25	718,76	1 437,49 avskrives over 20 år fom januar 2020
Avskrivningskostnad rehabilitering	3 018,75	1 006,25	2 012,50 avskrives over 20 år fom juni 2020
Avskrivningskostnad rehabilitering	3 593,75	1 197,92	2 395,83 avskrives over 20 år fom juni 2020
Avskrivningskostnad rehabilitering	576,60	192,21	384,39 avskrives over 20 år fra og med juli 2020
Avskrivningskostnad rehabilitering	19 719,34	6 573,11	13 146,23 Avskrives over 20 år fra og med juli 2020
Avskrivningskostnad rehabilitering	4 121,77	1 373,92	2 747,85 Avskrives over 20 år fra og med sep 2020
Avskrivningskostnad rehabilitering	4 149,96	1 383,33	2 766,63 Avskrives over 5 år fra og med des 2020
Avskrivningskostnad maling	37 500,00	12 500,00	25 000,00 Avskrives over 10 år fra juli 2021
Avskrivningskostnad maling	46 835,00	15 611,67	31 223,33 Avskrives over 10 år fra august 2021
Avskrivningskostnad rens av ventilasjon	6 250,00	2 083,33	4 166,67 Avskrives over 5 år fra og med mai 2021
Avskrivningskostnad bytte av heller	13 333,33	0,00	13 333,33
Sum kostnader	603 974,35	252 342,22	
Driftsresultat	80 025,65	-24 342,22	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter	1 000,00	0,00	
Utbytte Gjensidige	6 500,00	0,00	
Eieskiftegebyr ved flytting	0,00		
Avdrag på lån			Direkte mot balansen
Renter på lån	75 000,00	27 934,01	
Etableringsgebyr lån DNB	0,00	0,00	
Bankgebyr	2 500,00	484,50	
Netto finansposter	-70 000,00	-28 418,51	
Resultat per desember 2023	10 025,65	-52 760,73	

Kommentar Resultatregnskap

1. Telia 2023 aktivert i 2022 og kostnadsført i 2023

Balanse 30.04.2023

Eiendeler			
Påkostning elektrisk anlegg - aktivert	1 404,53		Avskrives over 5 år, fra og med juli 2018
Ventilasjonsanlegg garasje - aktivert	1 456,17		Avskrives over 5 år, fra og med juli 2018
Tilstandsrapport 1 ABBL - aktivert	35 625,00		Avskrives over 20 år fra og med januar 2020
Tilstandsrapport 2 ABBL - aktivert	35 937,50		Avskrives over 20 år fra og med januar 2020
Bærum Håndverkersenter - rehabilitering	51 570,31		Avskrives over 20 år fra og med juni 2020
Bærum Håndverkersenter - rehabilitering	61 393,23		Avskrives over 20 år fra og med juni 2020
Bærum Håndverkersenter - rehabilitering	9 898,73		Avskrives over 20 år fra og med juli 2020
Bærum Håndverkersenter - rehabilitering	338 515,29		Avskrives over 20 år fra og med juli 2020
Bærum Håndverkersenter - rehabilitering	71 444,02		Avskrives over 20 år fra og med sep 2020
Asfalt - rehabilitering	10 720,83		Avskrives over 5 år fra og med des 2020
Rens av ventilasjon	18 750,00		Avskrives over 5 år fra og med mai 2021
Avskrivningskostnad maling	306 250,00		Avskrives over 10 år fra og med juli 2021
Avskrivningskostnad maling	386 388,75		Avskrives over 10 år fra og med august 2021
Forsukksbetaling til Telia - 2023		0,00	
Forsukksbetaling til leverandør AB vaktmester brøyting 2022		0,00	
Bankinnskudd 30.04.2023		664 150,27	
Sum eiendeler		1 993 504,64	
Gjeld og egenkapital			
IB Egenkapital 01.01.2023		635 289,66	
Opptjent egenkapital (årsresultat 2023)		-52 760,73	
Sum egenkapital		582 528,93	
Langiktig Gjeld			
Lån fra DNB rehabilitering	1 408 274,67		
Annen kortsiktig gjeld			
Asker kommune, vann mm kostnadsført, men betales i jan			
Forsukksbetaling husleie for mai - Mette		2 700,00	
Jensen Blikk og Ventilasjon - kostnadsført i sep, betales i okt		0,00	
Lars betalt for stor enhet - 2550 istedenfor 2300 jun/jul		0,00	
Vera betalt både gammel og ny sum		0,00	
Sum gjeld		1 410 974,67	
Sum gjeld og egenkapital		1 993 503,60	

Bankavstemming
Bankinnskudd 1.1.2023
Innbetalinger jan-apr 2023
Utbetalinger jan-apr 2023
Bankbeholdning pr 30.04.2023

574 283,57
229 630,88
-139 764,18

664 150,27

Asker, 15.03.23

Biterudtunet Sameie
v/ Lise Røysi
pr. epost liroeis@online.no

VEDR. FORRETNINGSFØRSEL/REGNSKAPSFØRING

Viser til hyggelig henvendelse og samtale og oversender som avtalt tilbud på forretningsførsel/regnskapsføring.

Tallglede tilbyr alle nødvendige tjenester for å ivareta økonomifunksjonen for Deres sameie. Vi benytter moderne arbeidsverktøy kombinert med solid kompetanse og erfaring, også for boligsameier og andre huseierforeninger, noe som sikrer en effektiv håndtering av Deres regnskap. Vi er opptatt av at regnskapet skal kunne brukes som et nyttig styringsverktøy og legger vekt på en høy servicegrad og en dialog som gjør at De får utnyttet Deres virksomhet på best mulig måte ut i fra de ønsker og behov De måtte ha.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger om behov, volum o.l. ser jeg for meg at vi leverer følgende tjenester:

- Fakturering av felleskostnader.
- Løpende regnskapsføring.
- Lønnshåndtering av styregodtgjørelse. Dokumentasjon, avstemming og rapportering. Regnskapet dokumenteres og avstammes gjennom året i tråd med lover og regler.
- Rapportering til styret.
- Årsavslutning og årsregnskap.
- Bistand til meglere m.v. ved eventuelle eierskifte

Utføring av oppdraget.

Regnskapet føres fortløpende (tilpasset regnskapets volum) basert på mottatt regnskapsmateriell. Utfakturering av felleskostnader gjøres forskuddsvis pr. måned.

Løpende regnskapsføring

Det legges opp til elektronisk bilagsmottak og –håndtering hvor en (eller flere) i styret får en påloggingstilgang for godkjenning av fakturaer. Fakturaer mottas elektronisk som EHF-faktura eventuelt som epostfaktura. Mottatte fakturaer legges til betaling fra økonomisystemet og attesteres/godkjennes av selskapet før utbetaling.

Tallglede Regnskap DA, org.nr. NO 899 011 562, Strøket 9, 1383 Asker, tlf. +47 90 17 95 70

Avstemming, dokumentasjon og rapportering

Lovfestet regnskapsavstemming og nødvendig dokumentasjon igjennom året. Bankkontoer avstemmes månedlig. Avstemming og dokumentasjon er nødvendig for å sikre at regnskapet til enhver tid er så korrekt som mulig. Rapportering i form av regnskapsrapporter til Styret gjøres pr. kvartal (eller etter annen frekvens om det ønskes).

Fakturering av felleskostnader og betalingsoppfølging

Det faktureres forskuddsvis månedlig til sameiets 20 enheter. Alle faktura sendes som e-faktura, eventuelt pr. regulær post da jeg forstår dere har en del eldre seksjonseiere. Prisjustering årlig hvis vedtatt i generalforsamling. Oppfølging av utestående gjøres månedlig ved elektronisk utsending av purringer. Inkassovarsler sendes pr. post. Eventuelle saker som skal til inkasso oversendes styret for verifisering før saken sendes til inkasso.

Lønn/styregodtgjørelse

Håndtering styrehonorar, utsendelse og utbetaling gjøres årlig til nærmere avtalt dato. Offentlig rapportering gjøres i tråd med gjeldene frister.

Årsavslutning og årsregnskap

Årsregnskap med noter utarbeides innen avtalt dato.

Oppmøte på årsmøte med gjennomgang av regnskapet kan tilbys om man ønsker dette.

Andre tjenester

Bistand til styret utføres etter nærmere avtale.

Eventuelt oppmøte årsmøte etter nærmere avtale.

Annen bistand som f.eks. bistand til meglere ved eierskifte gjøres ved behov.

Prising av oppdraget

Regnskapsføring/Rapportering/Lønn:

- Utgående faktura med tilhørende innbetalinger.
- Innkommende faktura.
- Lønn/styregodtgjørelse. Årlig
- Løpende regnskapsføring og kontroll/dokumentasjon av regnskapet.
- Rapportering til styret (kvartalsvis).

Dette gir følgende pris:

Regnskapsføring/fakturering/lønn/utbetalinger: Kr 1.750/mnd, kr 21.000/år.

Økonomisystem, pr mnd:

Tripletex, brukerlisens (økonomisystem), 1 bruker Kr 298,-

Tripletex, transaksjoner basert på oppgitt volum cirka Kr 100,-

Avregnes etter faktura fra systemleverandør Visma Tripletex.

Årsregnskap,

Utarbeidelse av årsregnskap med noter (faktureres årlig). Kr 5.000,- pr. år

Andre tjenester, prises etter medgått tid:

Oppmøte årsmøte, kr 1.500,- (inntil 2 timer).

Bistand til styret og annen nødvendig bistand. Prises etter gjeldene satser pr. time (fra kr 865,-).

Vanligvis beregner vi oss et oppstartshonorar for oppsett og etablering mv. på kr 3.000. Denne byr vi på i denne omgang.

Alle priser er eks. mva.

Skulle det være spørsmål eller kommentarer til noe så er det bare å ta kontakt.
Ser i frem til å høre fra Dem.

Med vennlig hilsen
Tallglede Regnskap DA



Børge Thue
Statsautorisert regnskapsfører
Epost: borge.thue@tallglede.no
Dir.tlf. 919 21 299

Tallglede Regnskap DA, org.nr. NO 899 011 562, Strøket 9, 1383 Asker, tlf. +47 90 17 95 70



Forhandler/partner for det komplette nettbaserte økonomisystem

Hei dere!

Vedlagt siste tilbud jeg har innhentet, men som dere ser ikke er spesifisert annet enn 10-12.000 + mva noe som jo er Å«billigÅ». Kanskje er det en god nok lÅ_sning? Jeg anser at vÅ¥rt regnskap er enkelt og ikke tidkrevende. Ta det med i vurderingen fÅ_r dere lander!
God pÅ¥ske til dere alle!

Lise

Fra: Stian Tollefsen <stt@sagard.no>
Sendt: tirsdag 4. april 2023 12:02
Til: liroeis@online.no
Emne: SV: Tilbud pÅ¥ regnskapsfÅ_rsel

Hei

Tilbudet er hva vi tror honoraret vil ligge pÅ¥, alt inkludert(det du nevner nedenfor).
Vi fakturerer pr medgÅ¥tt tid.

God pÅ¥ske.

Med vennlig hilsen
Stian Tollefsen
Daglig leder/Statsautorisert regnskapsfÅ_rer
Tlf: 488 82 530
Obs! Jeg har ny epostadresse: stt@sagard.no



Saga Regnskap Drammen AS
Ingvald Ludvigsens Gate 21, 3027 Drammen
Sentralbord: 32 21 36 21
sagard.no

Fra: liroeis@online.no <liroeis@online.no>
Sendt: 1. april 2023 17:34
Til: Stian Tollefsen <stt@sagard.no>
Emne: SV: Tilbud pÅ¥ regnskapsfÅ_rsel

Hei igjen!

Takk for prisantydning. Fint om du kan kort spesifisere hva tilbudet inneholder. Det nye styret Å_nsker at all regnskapsfÅ_rsel legges eksternt (bokfÅ_ring, betalinger, registrering av husleie, innberetning til beboerne og myndighetene). SÅ¥ mÅ¥ man finne en lÅ_sning for godkjenning av utbetalinger. Vi har

innhentet flere tilbud og for å ha et likt sammenligningsgrunnlag, er det viktig at styret vet eksakt hva tilbudet inneholder av tjenester. Håper å høre fra deg så snart som mulig.

God påske!

Lise Råsi

Fra: Stian Tollefsen <stt@sagard.no>
Sendt: fredag 31. mars 2023 12:57
Til: liroeis@online.no
Emne: SV: Tilbud på regnskapsførelse

Hei

Jeg antar det vil komme på rundt kr. 10-12 000 eks moms årlig.

Med vennlig hilsen

Stian Tollefsen

Daglig leder/Statsautorisert regnskapsfører

Tlf: 488 82 530

Obs! Jeg har ny epostadresse: stt@sagard.no



Saga Regnskap Drammen AS

Ingvald Ludvigsens Gate 21, 3027 Drammen

Sentralbord: 32 21 36 21

sagard.no

Fra: liroeis@online.no <liroeis@online.no>
Sendt: 31. mars 2023 11:00
Til: Stian Tollefsen <stt@sagard.no>
Emne: SV: Tilbud på regnskapsførelse

Hei!

Ja, vi forventer selvfølgelig at regnskapet føres på det systemet dere bruker. Det vi er ute etter er totalkostnad for regnskapsførelse ut fra beskrivelsen av omfanget.

Mvh

Lise Råsi

Fra: Stian Tollefsen <stt@sagard.no>
Sendt: fredag 31. mars 2023 10:11
Til: liroeis@online.no
Emne: SV: Tilbud på regnskapsførelse

Hei Lise

Beklager sent svar.

Vi kan hjelpe deg med regnskapet. Skjønner dere kun har benyttet excel.

Om i skal ta over, ønsker vi å benytte elektronisk system for å føre opp regnskapet. Som for eksempel Triple Tex eller PowerOffice.

Da kan man enklere sende ut sameieoppgaver, bokføre og betale regninger, samt føre opp innbetalinger.

Da har man også til en hvert tid oppdatert regnskap.

Hva tenker du.

Med vennlig hilsen

Stian Tollefsen

Daglig leder/Statsautorisert regnskapsfører

Tlf: 488 82 530

Obs! Jeg har ny epostadresse: stt@sagard.no



Saga Regnskap Drammen AS

Ingvald Ludvigsens Gate 21, 3027 Drammen

Sentralbord: 32 21 36 21

sagard.no

Fra: liroeis@online.no <liroeis@online.no>
Sendt: 25. mars 2023 15:04
Til: Stian Tollefsen <stt@sagard.no>
Emne: Tilbud på regnskapsførelse

Hei!

Fra Øyvind Isebakke har jeg fått informasjon om at dere påtar dere regnskapsførelse av mindre sameier.

Vi er et lite sameie i Asker på 20 enheter (5 firemannsbolig) som har behov for forretningsfører (tidligere ivaretatt av en beboer som ønsker å fratre). Regnskapet har vært ført i excel og det har liten bilagsmengde 5-10/mnd. Inngående fakturaer fra faste leverandører, registrering av innbetalt husleie (ingen fakturering), ingen ansatte kun symbolsk styrehonorar til styret, 1 år på ca 1,5 mill

etter en stÅ,rrer rehabilitering, sende inn RF1140 ved Å¥rsskifte og beregne den enkelte enhets andel av inntekt, formue og gjeld ved Å¥rsskifte.

Hvis dette er av interesse, hÅ¥per jeg Å¥ hÅ,re fra dere sÅ¥ snart som mulig!

Mvh
Biterudtunet Sameie (org nr 989862863)
Lise RÅ,isi
Styreleder frem til mars 2023 (ny har overtatt)

Biterudtunet Sameie
v/ Margrete Hestetun
hestetun.margrete24@gmail.com

OSLO,29.03.2023

Tilbud på regnskapsføreravtale med digital pakke

Vi viser til vår kommunikasjon og har gleden av å sende vårt tilbud på regnskapsførsel og full digital pakke for Biterudtunet Sameie.

Vi ønsker å bidra til enklere styrehverdag ved å redusere styrets arbeidsbelastning og tidsbruk ved å være en solid partner på regnskapsførsel og bidra til å forenkle deres administrative oppgaver gjennom gode digitale verktøy. Som kunde hos oss har du også tilgang til et svært stort kompetansemiljø innen finansiering, juss og byggeteknikk og rehabilitering når dere skulle ha behov for dette.

En avtale med oss gir dere tilgang til digitale løsninger som gjøre styrearbeidet og kommunikasjonen med deres beboere enklere, morsommere og mer effektiv. Styrommet.no er en svært funksjonsrik og meget brukervennlig programvare for planlegging og gjennomføring av styrearbeidet med full oversikt over økonomi, fakturakontroll, oversikt over eiere og boliger, styremøter, årsmøter, dokumenter og mye mer. Styret har alltid god oversikt og kan utføre oppgavene effektivt. Vibbo er en kombinasjon av en hjemmesideløsning, intranett, kommunikasjonskanal og sosialt medium for deres beboere. Her kan alle beboere, eiere, leietagere og medboere holde seg oppdatert om alt som vedrører boligselskapet. Begge løsninger har fått annerkjennelse og vunnet priser for sin enkelhet og funksjonsrikdom.

En regnskapsføreravtale inkluderer alle innkrevings- og regnskapstjenester vi etter erfaring ser de fleste styrer har behov for i løpet av et år. Dette er inkludert i denne avtalen:

- Regnskap og årsoppgjør
- Skatteberegning/ligningsoppgaver
- Økonomiske rapporter
- Fakturabehandling
- Innkreving av felleskostnader
- Fullmakt til å sørge for inkasso
- Forsikring, service, skademelding (forutsetter at forsikring er tegnet via vår forsikringsavdeling)
- Meldinger og oppgaver til offentlige registre
- Ajourføre eier- og adresseliste
- Megleropplysninger og overdragelse av eierforhold (faktura sendes megler)
- Fast kontaktperson
- Fagbladet «Bolig & Miljø» sendes gratis alle styremedlemmer 6 ganger pr. år
- Full tilgang til alle moduler kundeportalen Styrommet.no og beboerportalen Vibbo.no
Se vedlegg.

En regnskapsføreravtale og full digital pakke tilbys utført for et årlig, fast honorar. I tillegg kan våre kunder bestille en rekke andre tjenester ved behov.

Priser

Faste tjenester for boligselskapet, per år	Antall	Enhet	Pris	Sum ekskl. mva
Regnskapsføreravtale	1	Antall	27 000	27 000

Priser er oppgitt i NOK, ekskl. mva. Tilbudet er gyldig til lørdag 13. mai 2023.

Enkel overgang

Det er enkelt og bekymringsfritt å bytte forretningsfører til OBOS. Når avtale med oss er inngått tar vi kontakt med nåværende forretningsfører for innhenting av dokumenter og nødvendig informasjon. OBOS sørger for en smidig overgang. Dette arbeidet tar erfaringsvis mellom 4-6 timer og faktureres etter medgått tid med en timepris på kr 1030,- + mva. Dersom vi avdekker feil eller mangler ved regnskapet eller annen dokumentasjon vi mottar, vil vi rette opp dette. Eventuelt merarbeid knyttet til dette, faktureres, men etter først å ha avtalt dette med styret. Om dere har spesielle behov som avdelingsregnskap, underregnskap eller avregning av akontobeløp, faktureres dette utenom det årlige honoraret.

Vi håper vi med dette har gitt et interessant tilbud. Ta kontakt om dere har spørsmål eller noe er uklart. Vi avtaler gjerne en presentasjon av tilbudet og av våre digitale verktøy. Vi stiller gjerne på et styremøte, enten ved fysisk oppmøte eller med et videomøte.

Med vennlig hilsen
Obos Eiendomsforvaltning AS

Øyvind Rønning, Salgssjef Forvaltningstjenester
Telefon: **+4741574555**

www.oboseiendomsforvaltning.no

Vedlegg

Gode verktøy er halve jobben

Gode verktøy er viktig for å kunne gjøre en god jobb. Alle våre kunder får fri tilgang til våre digitale verktøy for styrearbeid og beboerkommunikasjon. Nedenfor har vi beskrevet disse i stikkordsform, men for å yte dem rettferdighet, bør du få dem demonstrert i praksis. Det gjør vi mer enn gjerne!

Styrerommet

Dette er et arbeidsverktøy for styret. Her kan dere utføre mange av styrets oppgaver, som:

Styremøter

- Planlegge møtet og sende innkalling til alle i styret
- Opprette saker og legge inn forslag til vedtak
- Det kan opprettes faste saker som gjentas ofte
- Oppfølgingssaker gir mulighet til å følge en sak over flere møter
- Knytte oppgaver til saker slik at det blir enklere å delegere arbeid
- Behandle saker og gjøre vedtak i møtet
- Sende ut referat til digital signering med ett klikk

Oppgaver i styret

- Gir oversikt over hvem som har fått hvilke oppgaver, tidsfrister og hva som er utført.
- Dokumenter fra et styremøte kan knyttes til en oppgave.
- Oppgavelisten kan brukes som historikk på hva som er gjort når.



HMS

- Sett enkelt opp deres egen HMS-plan med oppgaver og varslinger
- Tilpasse rutiner til boligselskapets behov
- Bli minnet på forestående rutiner
- Gjennomføre og loggføre oppgaver
- Melde inn og behandle avvik
- Evaluere rutiner og avtaler

Faktura og økonomi

- Full konto-oversikt på alle typer kontoer

- Fakturabehandling har aldri vært enklere. De kommer ferdig konterte. Sjekk fakturaen og attester eller godkjenne den med et klikk.
- Full oversikt over ubehandlede, godkjente, avviste og fakturaer satt på vent.
- Sjekke beløp og betingelser for selskapets lån
- Se regnskap og hovedbok
- Utlegg kan enkelt sendes inn, attesteres og godkjennes via mobil eller pc.
- Full oversikt over utbetalte utlegg og hvem som har godkjent hva.

Digitale årsmøter

- En komplett løsning for heldigitale- eller kombinasjon med digitale og analoge møter
- Planlegge og sende ut varsel om møtet
- Be om innspill til styremedlemmer og andre tillitsvalgte
- Motta forslag til saker fra beboere
- Ferdigstille og sende ut saksliste
- Gjennomfør møtet og avstemming heldigitalt eller med et fysisk møte
- Protokoll med avstemningsresultater genereres automatisk
- Elektronisk signering av protokoll

Kontroll på leverandører, avtaler og innkjøp

All informasjon om alle leverandøravtaler og mottatte fakturaer på ett sted. Se utviklingen i forbruk over tid, og sammenlign ulike leverandører med hverandre for å ta bedre avgjørelser på vegne av alle eierne i borettslaget eller sameiet.

- Laste opp og hold oversikt over avtaler og kontrakter
- Legge til kontaktpersoner og notater knyttet til leverandørene
- Se historikk og analyse over innkjøp, både samlet og per leverandør
- Del egne erfaringer og se andre styrers vurdering av ulike leverandører i et rating-system



Dokumentarkiv og Microsoft Office Online

I styrerommet er det et oversiktlig filarkiv på 50 Gb der dere kan bygge opp deres egne mappestrukturer. Det er enkelt å laste opp filer eller hele mappestrukturer fra der dere lagrer filene i dag. Microsoft Word, Excel og PowerPoint i on-lineversjon er inkludert i løsningen med muligheter for samskriving og full versjonshåndtering av dokumenter.

E-postløsning

Styrerommet har en fullstendig e-postløsning innebygget der dere sender og mottar all elektronisk post. Løsningen kan settes opp slik at styret også kan lese e-post i sine egne e-postløsninger f.eks. på sin egen telefonen.

Ta betalt -digital håndkasse

Ta betalt er en betalingstjeneste som gjør det enkelt for styret å la beboerne betale for postkasseskilt og andre småting – uten håndtering av kontanter. Dere trenger verken å håndtere kontanter eller rapportere hva som er solgt. Betalingene har KID og kommer riktig inn i regnskapet. Det kan betales med bankkort eller Vipps. Oversikt over betalingene finner dere på Styrerommet.no, og kvittering kan sendes på e-post.

Vibbo gjør det enkelt å kommunisere med beboerne!

Vibbo er en genial og enkel informasjons- og tjenesteportal og app, som gjør at styret raskt kan samle alt beboerne trenger å vite om borettslaget eller sameiet på ett sted. Her kan alle beboere holde seg oppdatert på siste nytt og bli varslet om viktige beskjeder fra styret. Og vi har selvsagt gjort det enkelt og intuitivt – alle i styret kan legge ut tekst, bilder og annet innhold på siden. Og enda enklere - Vibbo og Styrerommet er tett integrert med felles innlogging, rollestyring og flere delte funksjoner.

Hjemmeside, intranett og sosialt nettverk i en og samme løsning

Med Vibbo får dere en åpen hjemmesideløsning der dere kan orientere folk som er interessert i å bo hos dere om hvor fint det er.

En nyhetsløsning gjøre det kjempe-enkelt å informere beboerne deres om viktige eller hyggelige ting som skjer. Dere velger selv om informasjonen skal gå til eierne, beboerne eller begge deler. Ja selv medboere og leietagere kan registreres i Vibbo og dermed kan dere nå alle. Og om informasjonen kun gjelder en oppgang, ja så velgere dere denne før dere publiserer. Beboerne velger selv om de vil bli varslet på SMS, e-post, begge deler eller i Vibbo-appen.

Hold oversikt over beboerkommunikasjonen!

Vibbo har en egen oversiktlig meldingstjeneste der alle i styre kan svare på henvendelser fra beboerne deres og dermed bidra med kommunikasjonen. Om dere har fordelt oppgaver mellom dere, vil henvendelser om ett spesifikt tema gå rett til den som har ansvaret for dette i styret eller hos en vaktmester eller en ekstern leverandør.

Alt blir ordnet i temaer

I Vibbo bygger dere opp en tema-struktur der all generell informasjon om parkering, låser, forsikring lages som egne temaer. Nyheter og kontaktpersoner i styret og fra eksterne leverandører knyttes til de ulike temaene.

Sosialt nettverk -deres egen «facebook»

La beboerne deres også kommunisere med hverandre! Har noen en drill å låne bort i kveld? Har noen sett katten vår? Nabovarsel; vi skal ha fest på lørdag. Vibbo har en egen digital oppslagstavle der beboere kan sett opp sine egne oppslag og motta svar eller kommentarer. Og alt er under fullt navn så ingen skal få komme med anonyme meldinger.

Har jeg betalt felleskostnadene mine?

På Vibbo for alle eierne god oversikt over sitt boforhold, betalte felleskostnader o.l. De kan oppdatere sine e-postadresse og telefonnumre og gjøre flere andre innstillinger selv. Har de medboere eller leietagere kan de selv enkelt legge inn disse slik at dere i styret kan nå absolutt alle med riktig informasjon.

Les mer på www.vibbo.no

Tilgang til et korps av fageksperter

Som kunde hos OBOS Eiendomsforvaltning har du tilgang et stort miljø av fageksperter på svært mange felt.

Prosjektering, vedlikehold og teknisk kompetanse

Planlegging og gjennomføring av vedlikehold er en krevende prosess. Fra idéfase til ferdig prosjekt skal det tas mange og riktige valg. Styret har ansvar for et godt resultat.

OBOS Prosjekt er et av landets største prosjekt- og byggelederfirmaer og har spesialkompetanse på blant annet tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplaner, utomhus, prosjektering, byggeledelse, rehabilitering, brannsikkerhet og HMS. Les gjerne mer på www.obosprosjekt.no

Juridisk rådgivning

Det er ikke uvanlig å trenge hjelp med mer kompliserte juridiske problemstillinger i et borettslag eller sameie. Våre advokater har lang erfaring og spesialkompetanse innen områder som kontraktsrett, plan og bygg, felleskostnader, boligrett, eiendomsmegling og finans.

Advokatene tar på seg oppdrag for alle borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS.

OBOS-prisen

OBOS-prisen deles ut hvert år til beste rehabiliteringsprosjekt. Her kan man vinne inntil 1 million kroner. Her kan du lese mer om dette og årets vinner: <https://nye.obos.no/samfunnsansvar/obos-barekraftpris/>

Rabattavtaler -sammen er vi sterke!

Vi jobber hardt for å inngå de beste avtalene med solide og landsdekkende samarbeidspartnere, som leverer de vanligste tjenestene som trengs i et borettslag eller sameie. Vi inngår kontinuerlig nye avtaler med leverandører.

Vi tilbyr gunstige avtaler på TV, bredbånd og strøm, i tillegg til gode tilbud på biofyringsolje, ladestasjoner til elbil, byggevarer, bildelingsordning, serviceavtaler på heis og sikkerhetskontroll av heis, forsikring og revisjon.

Vi samarbeider blant annet med Fortum, Avis, LOG, Maxbo, Entelios, Heiskontrollen, Grønn Kontakt, Tryg, If, Gjensidige, Franzefoss og Ragn-Sells.



VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

Biterudtunet Sameie

vedtatt 22.04.06
Revidert 02.02.15
Revidert 22.03.22
Revidert 08.04.24

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31 og lov om sameie 18. juni 1965 nr 6

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles

likt mellom sameierne med unntak av de utgifter som er direkte relatert til bruksenhetens størrelse. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av terrassegulv og rekkverk som avviker utover de opprinnelige hustegninger. Hver enkelt seksjonseier må selv påkoste og skifte utvendige lyspærer foran inngangsdør og på terrasse.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr samt trappeoppganger er sameiets ansvar. Sameiet har også ansvar for alle tak, med tilhørende vannavrenningssystemer og vindskier.

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.

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiet gis navnet Biterudtunet Sameie. Sameiet består av 20 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den.....

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendom, gnr.1 bnr. 459 i Asker kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Se også § 22.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

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 karmer
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

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, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

En seksjon kan ikke erverves eller leies ut uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Samtykke til erverv eller utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Erverv med sikte på utleie eller andre erverv som ikke anses forenelig med sameiets formål anses som saklig grunn til å nekte samtykke. Tilsvarende gjelder bl. a. ved utleie som kan medføre hyppig utskifting av leietagere, opptak av flere brukere enn det bruksenheten er beregnet for eller skade, ulempe eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

§ 7 STYRET

Sameiets styre består av 3 til 5 medlemmer etter sameiets nærmere beslutning. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi procura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
5. samtykke til endring av formål for bruksenhet og til resekjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
6. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
7. vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13 OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27

§ 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Ordensregler for Biterudtunet Sameie. 8.3. 2011

1

Beboerne plikter å følge ordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten.

Husk at en lojal oppfølging av husordensreglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø

2

Meldinger fra styret til beboerne som ikke følger av ordensreglene, er å betrakte som midlertidige regler som må endelig vedtas av sameiermøte.

Henvendelser om ordensregler skal skje skriftlig til styret. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

3

Bilkjøring til garasjeplassene under nr 37 bør skje via Biterudveien.

Det er kun tillatt å parkere foran inngangspartiene og stikkveien mellom husene til nødvendig vare- og/eller persontransport.

Parkering skal skje i garasjelegget. Gjesteparkeringsplassene skal kun brukes til gjester med mindre det foreligger avtale om noe annet.

4

Garasjeplassene skal holdes ryddige og rene. Dør og garasjeport skal holdes låste.

5

Kildesorteringen må respekteres. Det må ikke kastes lett antenkelig eller lett knuselig avfall i containerne. Beboerne må selv sørge for å bli kvitt avfall som ikke er beregnet for containerne.

6

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund må skje under kontroll, og hundeekskremer må fjernes.

7

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl 23 til kl 07 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på støy fra de utvendige trappene.

Virksomhet som er til sjenanse for andre beboere (banking og annen støy) skal ikke skje etter kl 2100 på hverdager og kl 1800 på lørdager. Slik virksomhet bør unngås på søn- og helligdager.

Det må vises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene.

Vask av balkonger må utføres slik at det ikke medfører ulempe for naboer.

Beboerne plikter å verne om fellesbeplantningen og uteområdene som er til felles bruk.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemand eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§21 ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREALER

Sameiet disponerer 30 p-plasser. Av disse er 10 plasser avsatt til gjesteparkering. Styret kan fastsette nærmere regler for bruken av disse.

Til plassene i garasjekjeller gis det bruksrett for hver enkelt seksjon. De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har bruksrett til. Det skal ikke svares leie eller annen form for vederlag for den bruksretten. Sameiets styre kan avgjøre den nærmere gjennomføringen av driften.

Bruksretten skal følge seksjonen ved overdragelse. Seksjonseier med slik bruksrett har rett til å omsette bruksretten innad i sameiet. Ved slik omsetning skal selger varsle sameiets styre og innhente styrets godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Sameiet gir eierne av seksjonene i første etasje midlertidig bruksrett over fellesareal utenfor sine leiligheter fram til felles beplantning eller kommunikasjonsområde. Retten forutsetter vedlikeholdsplikt. Planer for disse områdene legges fram for styret. Utleie av garasjeplass kan kun skje til beboere i sameiet.

§ 22 BRUK AV FELLESOMRÅDER

- Bilkjøring til garasjeplassene under nr 37 skal skje via Biterudveien.
- Stikkveien mellom husene skal kun benyttes til nødvendig vare- og/eller persontransport.
- Parkering skal skje i garasjelegget.

§ 23 El. bil

Ønsker en beboer lademulighet for el.bil på sin faste plass i parkeringshuset skal vedkommende bekoste installasjon av ladekontakt ved parkeringsplassen fra sikringsskap samt montere Kwh-måler. Antall ladesteder begrenses av el.anleggets kapasitet.Kapasiteten er økt slik at tilnærmet alle plasser kan installere el-bil lader. Denne leses av hver 6. mnd. og belastets av sameiet etter en avtalt Kwh-pris.

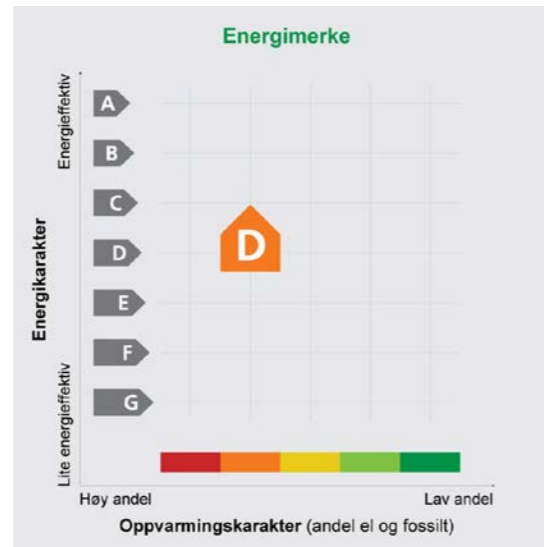
Avsluttende bestemmelse:

Sameierne plikter å tiltre de rettigheter og plikter som følger av disse punktene.

ENERGIATTEST



Adresse	Biterudveien 29 d
Postnr	1383
Poststad	Asker
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	459
Seksjonsnr.	2
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bustadnr.	H0102
Merkenr.	A2015-614157
Dato	05.11.2015



Eigar	Helle Solum /Atle Solum
Innmeld av	

Energiatesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen og kven som eig bygningen, er ikkje stadfesta frå Matrikkelen.

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekingane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekingane, sjå www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i bustaden
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Reduser innetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

- Installering av ventilasjonsanlegg med varmeattvinnar til erstatning for mekanisk ventilasjon

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskarar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår:	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden, kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge seg inn via MinID/Altinn. Dette krev at du er registrert som eigar av denne bustaden i matrikkelen eller har fått delegert løyve til å gå inn på energiattesten.

For å sjå detaljar må du velje "Gjenbruk" av aktuell attest under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Adresse". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Eigaren kan når som helst lage ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Noregs vassdrags- og energidirektorat er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve opplysningar, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den perioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgjeving i samband med energimerkeordninga. Har ein spørsmål om

energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energjeffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta, som blei vedteken i desember 2009, og sist endra i januar 2012.

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eigdommen (vedlegg 1)

Adresse: Biterudveien 29 d

Postnr. og poststad: 1383 Asker

Leilegheitsnr.:

Bustadnr.: H0102

Dato: 05.11.2015 08:43:19

Energimerkenummer: A2015-614157

Ansvarleg for energiattesten: Helle Solum /Atle Solum

Energimerkinga er utført av:

Gnr: 1

Bnr: 459

Seksjonsnr: 2

Festenr:

Bygn. nr.:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg

Ein bør undersøkje om ventilasjonsanlegget gjev høve til trinnvis regulering av luftmengda (1, 2, 3 eller maks/normal/min) og eventuelt har urstyring kopla til denne funksjonen. Ein bør eventuelt ettermontere eit vekeur som styrer luftmengdene avhengig av brukstida. For bustader bør ikkje ventilasjonen stoppast når bustaden ikkje er i bruk, men det bør vere ein minsteventilasjon på ca. 0,2 l/s per kvadratmeter.

Tiltak 2: Installering av ventilasjonsanlegg med varmeattvinnar til erstatning for mekanisk ventilasjon

Bustaden har mekanisk ventilasjon, det vil seie at luftutskiftinga (og det varmetapet som følger med) går føre seg utan varmeattvinning. Ein kan vurdere å installere eit balansert ventilasjonsanlegg, som gjev attvinning av varme frå avkastlufta. Eit nytt anlegg med både ur- og mengdestyring gjev høve til styring etter behov og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha eit vassbore eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kranner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeproessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.



«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Kopi: Biterudtunet Sameie, c/o Birgitte With Holm Biterudveien 33C, 1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.: URASMUS0 S21/4784	Arkivnr.: GBNR 1/459 L35761/21	Dato: 07.12.2021
--------------------	------------------------------------------	---------------------------------------------	----------------------------

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4784

Delegasjonssak: 21/2900

**1/459 Hus A - Ferdigattest Nybygg med 4 leiligheter
Biterudveien 29 - 37 Tiltakshaver: Biterud Sameie**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 25.11.2021.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen.

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 vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Stig Torgersen
teamleder – tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler - tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til. Felix Arkitekter AS, Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO

Asker kommune (Samfunnsutvikling) 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 (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 1, Bruksnr 459, Seksjonsnr 2 **Kommune:** 3203 Asker

Adresse:

Veiadresse: Biterudveien 29 D, gatenr 1013
(fra bruksenhet) 1383 Asker
Oppdatert: 01.01.2024

Grunnkrets: 903 Solvang
Valgkrets: 8 Solvang
Kirkesogn: 1070101 Asker
Tettsted: 801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 2	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	16.12.2005	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	70/1 600
Arealkilde:				Areal felles tomt:	4 877,5 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensing som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/1/459	0,0	
		Mottaker	3203/1/459/0/1	0,0	
	Mottaker	3203/1/459/0/2	0,0		
	Mottaker	3203/1/459/0/3	0,0		
	Mottaker	3203/1/459/0/4	0,0		
	Mottaker	3203/1/459/0/5	0,0		
	Mottaker	3203/1/459/0/6	0,0		
	Mottaker	3203/1/459/0/7	0,0		
	Mottaker	3203/1/459/0/8	0,0		
	Mottaker	3203/1/459/0/9	0,0		
	Mottaker	3203/1/459/0/10	0,0		
	Mottaker	3203/1/459/0/11	0,0		
	Mottaker	3203/1/459/0/12	0,0		
	Mottaker	3203/1/459/0/13	0,0		
	Mottaker	3203/1/459/0/14	0,0		
	Mottaker	3203/1/459/0/15	0,0		
	Mottaker	3203/1/459/0/16	0,0		
	Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3203/1/459	0,0
			Mottaker	3203/1/459/0/1	0,0
Mottaker		3203/1/459/0/2	0,0		
Mottaker		3203/1/459/0/3	0,0		
Mottaker		3203/1/459/0/4	0,0		
Mottaker		3203/1/459/0/5	0,0		
Mottaker		3203/1/459/0/6	0,0		
Mottaker		3203/1/459/0/7	0,0		
Mottaker		3203/1/459/0/8	0,0		
Mottaker		3203/1/459/0/9	0,0		
Mottaker		3203/1/459/0/10	0,0		
Mottaker		3203/1/459/0/11	0,0		
Mottaker		3203/1/459/0/12	0,0		
Mottaker		3203/1/459/0/13	0,0		
Mottaker		3203/1/459/0/14	0,0		
Mottaker		3203/1/459/0/15	0,0		
Mottaker		3203/1/459/0/16	0,0		
Seksjonering		Forretning: 16.12.2005 Matrikkelført:	Avgiver	3203/1/459	0,0
			Mottaker	3203/1/459/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Biterudveien 29 D	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

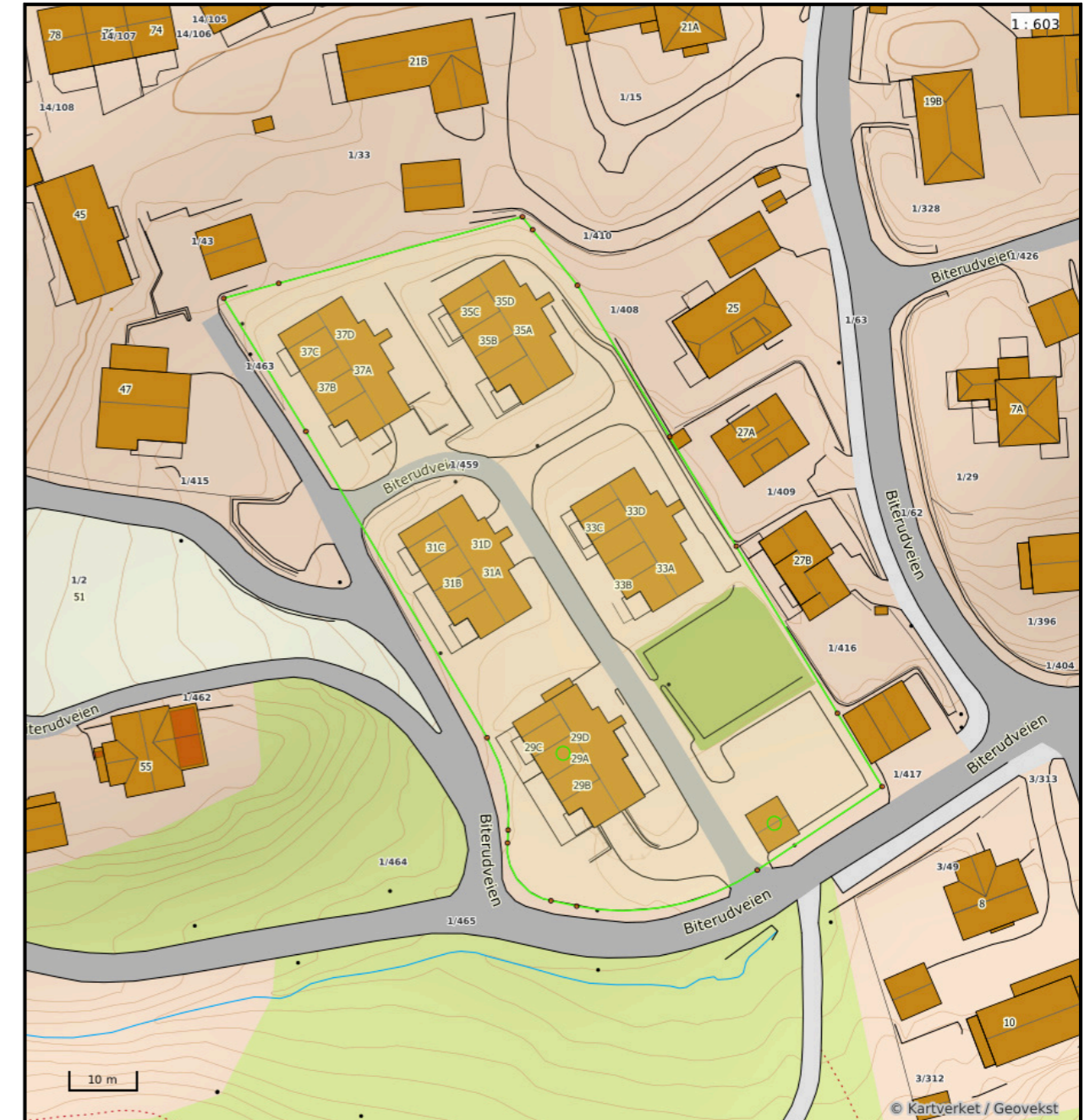
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	12.08.2004
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	610,0	Igangset.till.:	07.06.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	07.12.2021
Oppvarming:		BRA totalt:	610,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.06.2006
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	23098091			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			290,0		290,0				
H01	2		160,0		160,0				
H02	2		160,0		160,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

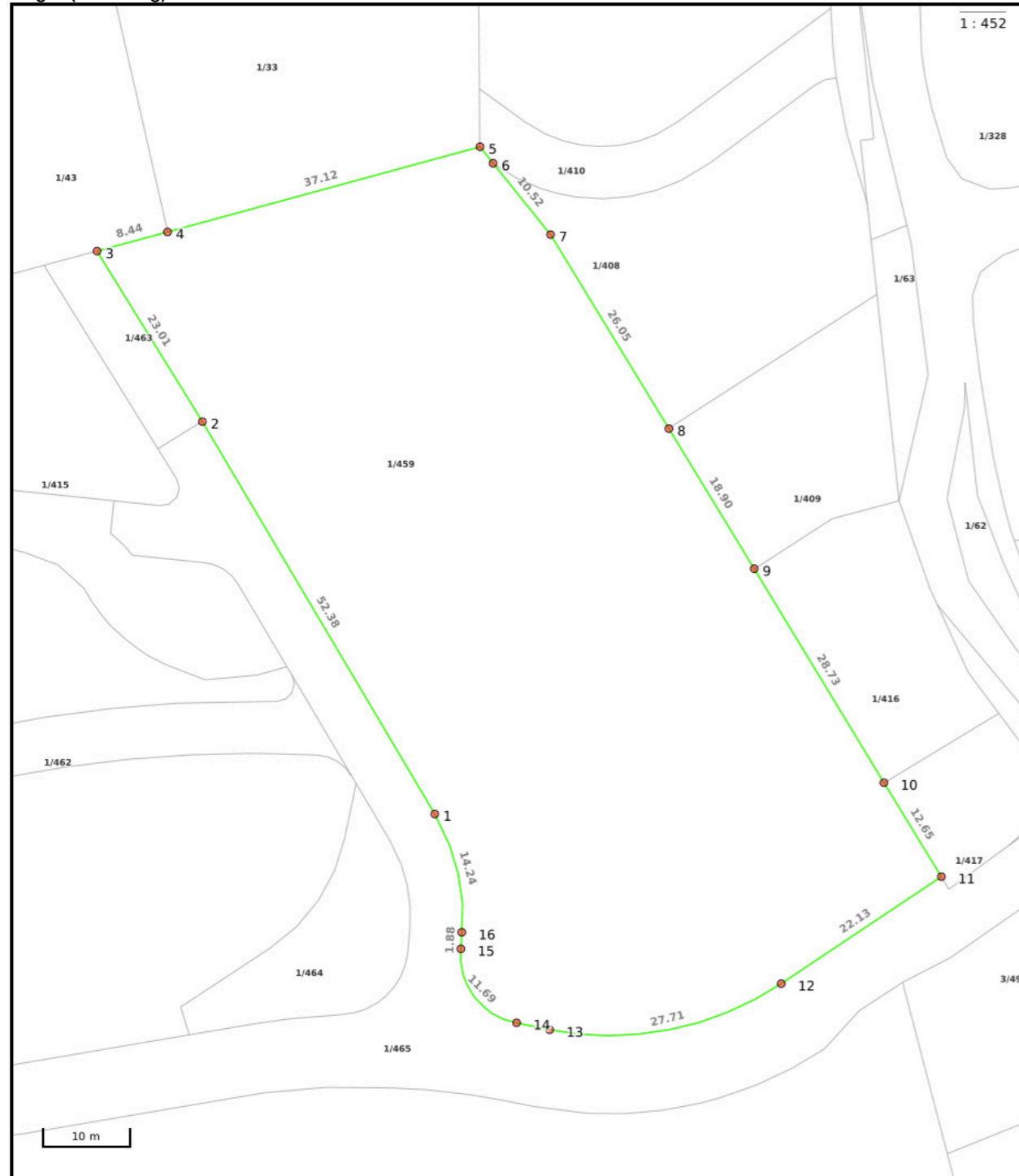
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 4 877,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 576,34	579 842,67	52,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 618,82	579 812,02	23,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 637,20	579 798,18	8,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 640,13	579 806,10	37,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 653,08	579 840,89	2,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 651,33	579 842,60	10,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 643,78	579 849,92	26,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 634 622,84	579 865,41	18,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 607,64	579 876,65	28,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 584,54	579 893,73	12,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 634 574,37	579 901,25	22,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 634 560,49	579 884,01	27,71m	Terrengmålt	10	35,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 634 552,83	579 858,10	3,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 634 553,23	579 854,20	11,69m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 634 561,14	579 847,03	1,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 634 563,02	579 847,02	14,24m	Terrengmålt	10	-23,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 18.12.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	459	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Biterudveien 29D, 1383 ASKER								

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdater1%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal 4 877 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 4 878 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 676 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_1

Delareal 4 878 m²
BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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	02201C
Navn	Biterud
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.2001

Bestemmelser - https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/81/1C_bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal 57 m ² Formål Frisiktsone
	Delareal 3 430 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B2
	Delareal 112 m ² Formål Felles lekeareal Feltnavn FL2
	Delareal 187 m ² Formål Felles avkjørsel Feltnavn FA1
	Delareal 395 m ² Formål Felles lekeareal Feltnavn FL1
	Delareal 739 m ² Formål Felles avkjørsel Feltnavn FA2

Id	02202013005
Navn	Biterud B3
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.05.2016
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/3576/2013005_Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	9 m ²
	RPHensynsonenavn	H140
	RPSikring	Frisikt
	Delareal	9 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Felt navn	B2
	Delareal	4 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Felt navn	o_SKV



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 18.12.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	459	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Biterudveien 29D, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	2 592,50 kr
Feiing	349,00 kr
Vann	2 282,30 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
	Dato: 18.12.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	1	Bnr:	459	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Biterudveien 29D, 1383 ASKER						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

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

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no
	Dato: 18.12.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	1	Bnr:	459	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Biterudveien 29D, 1383 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

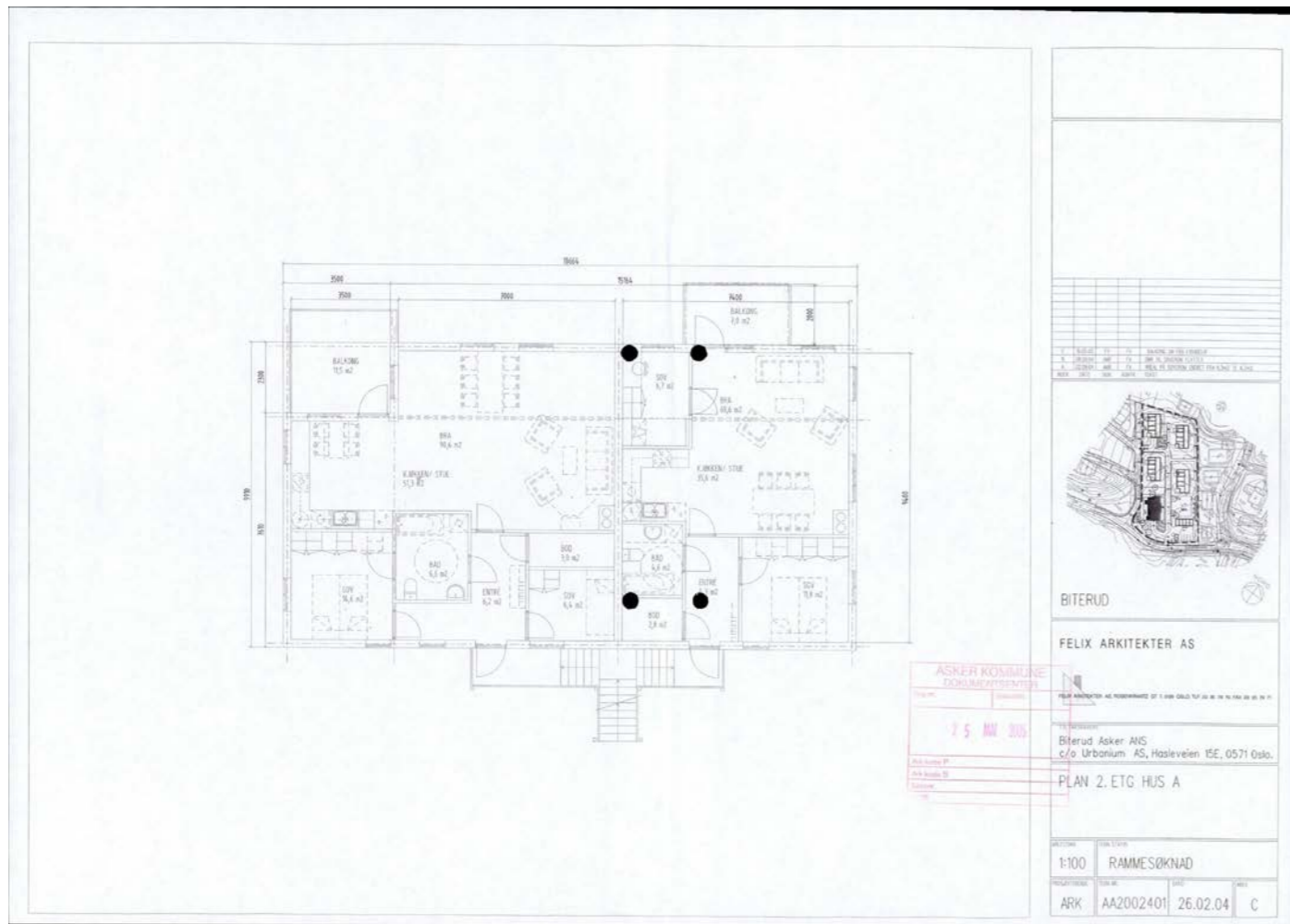
<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

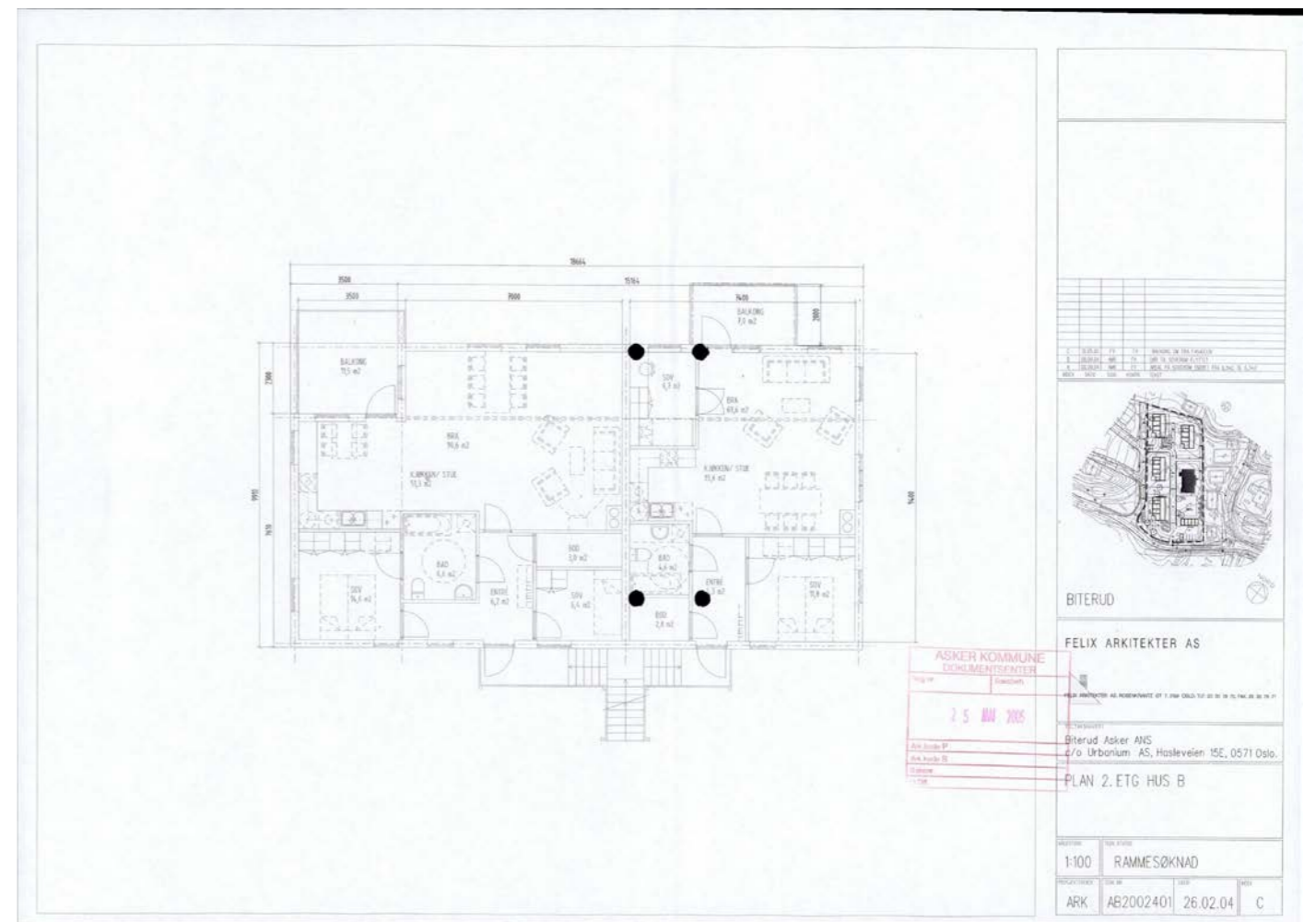
Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:	<input type="checkbox"/>	
Ikke tilknyttet:	<input type="checkbox"/>	

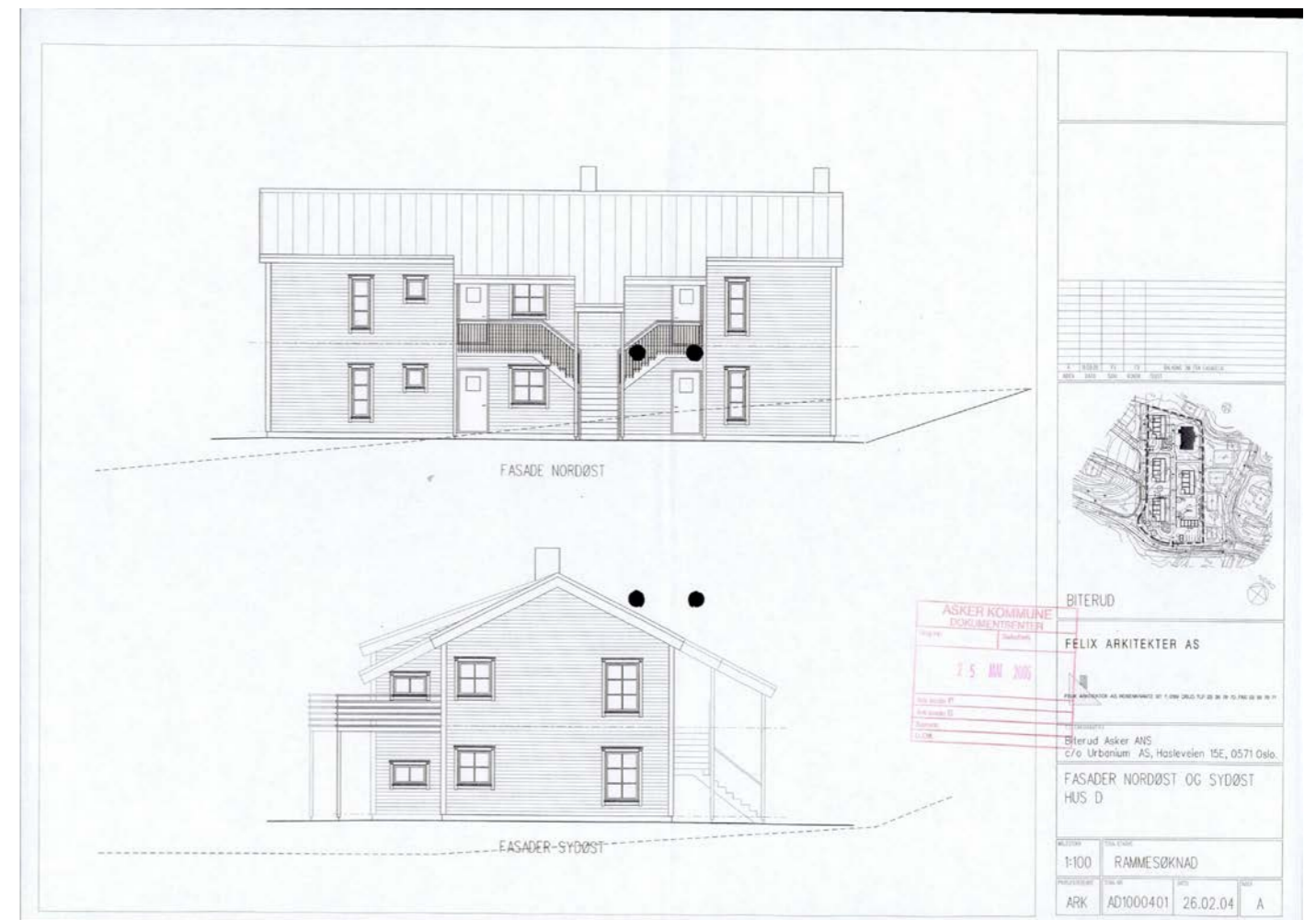
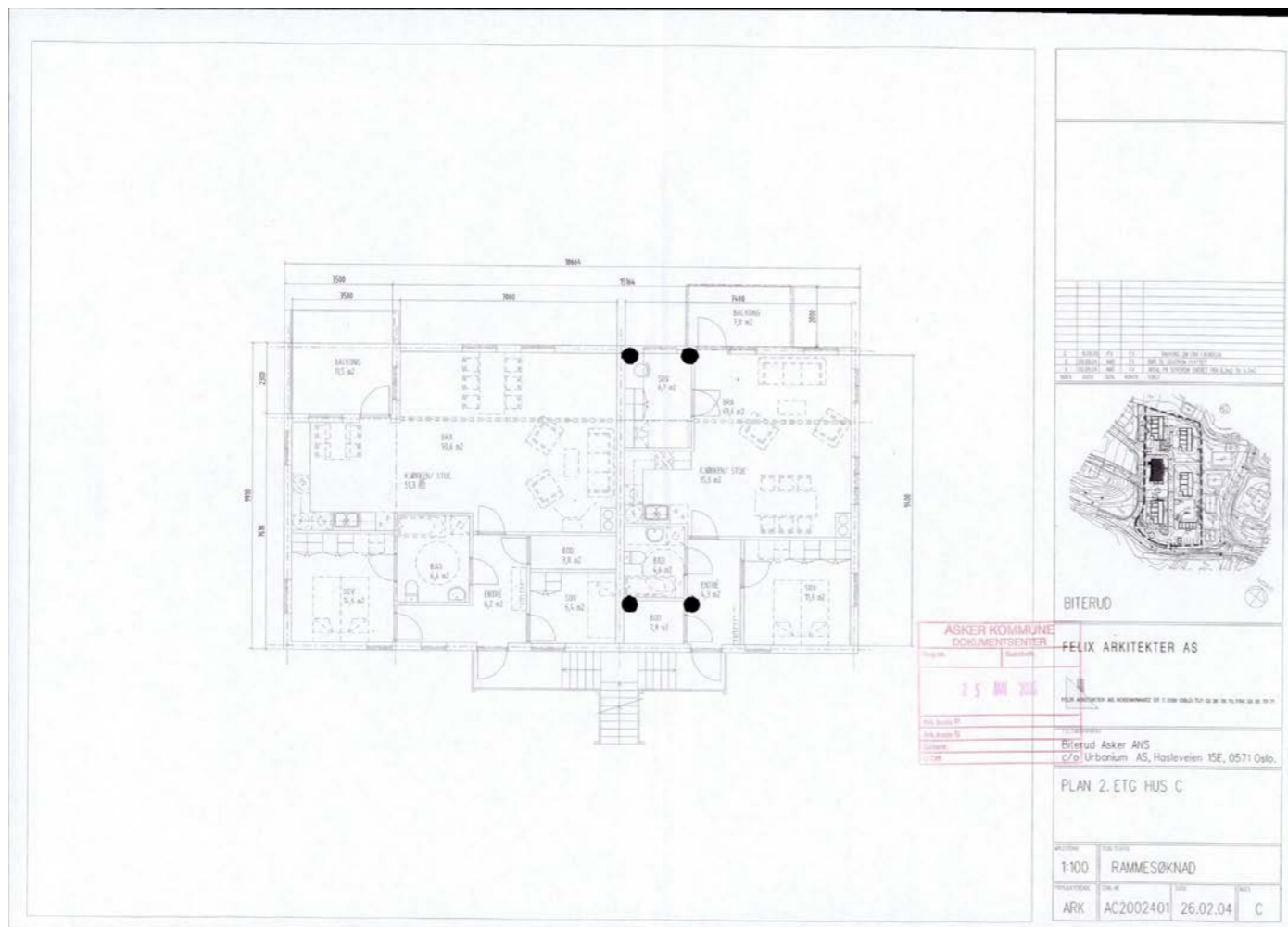
Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

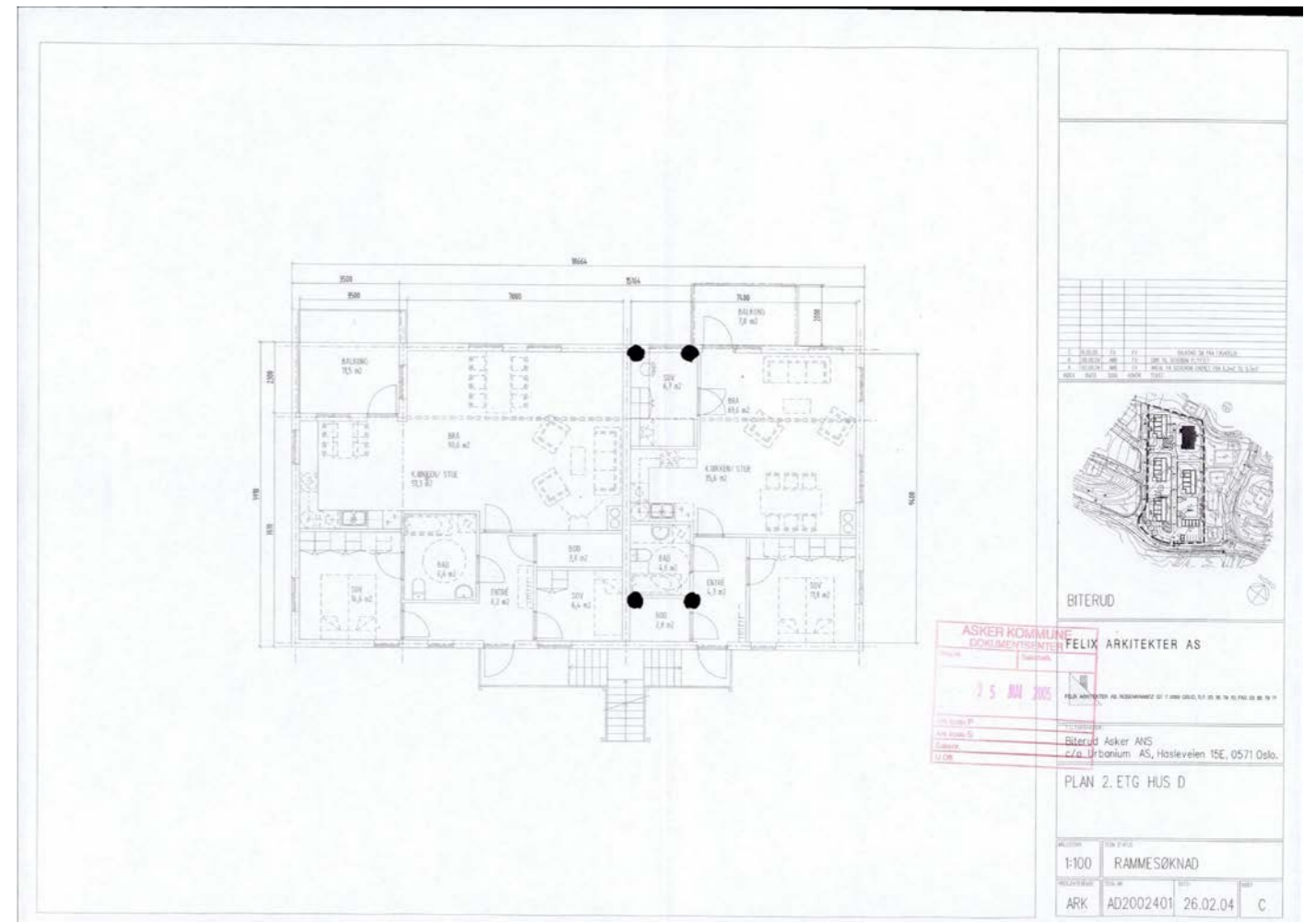
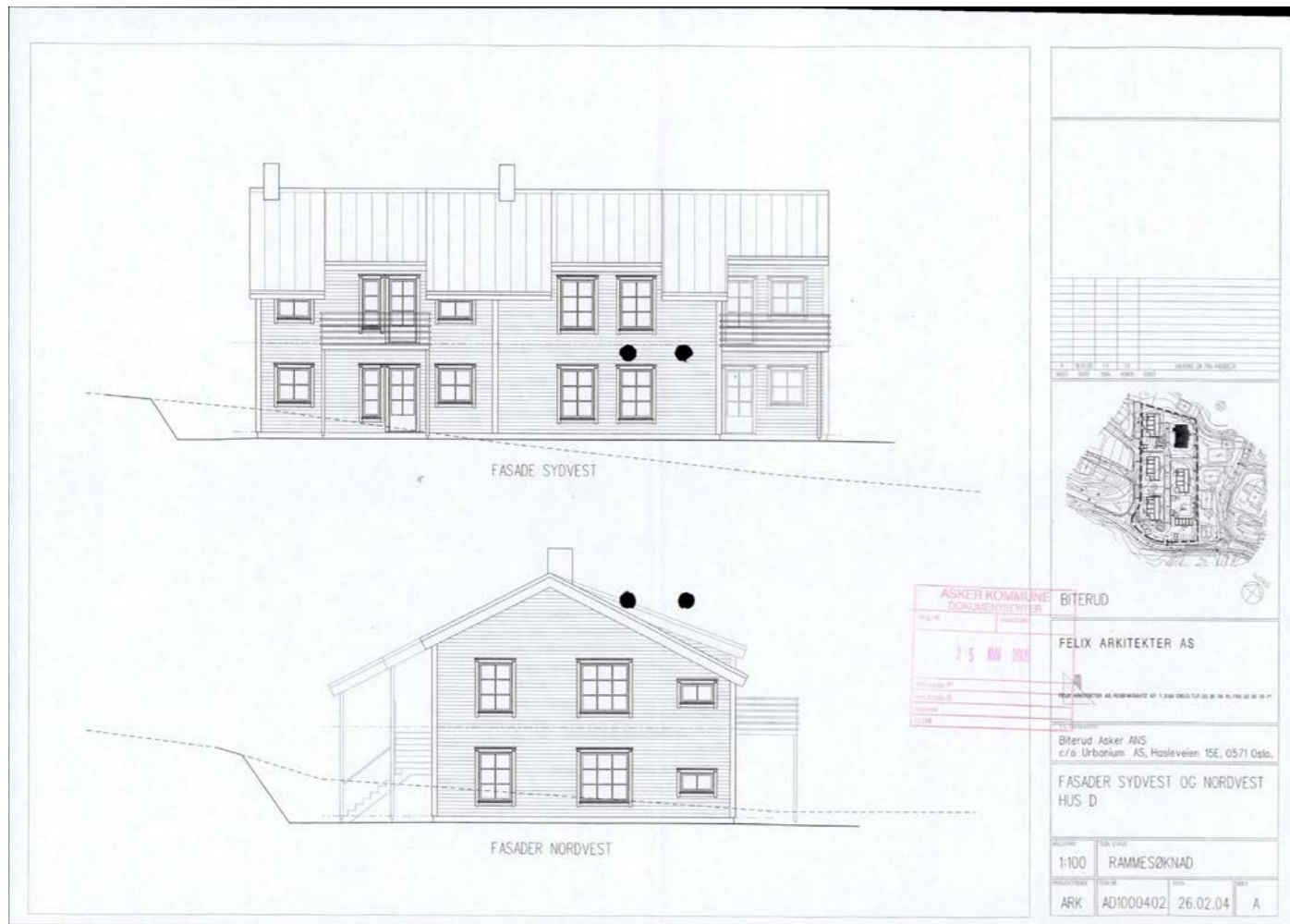


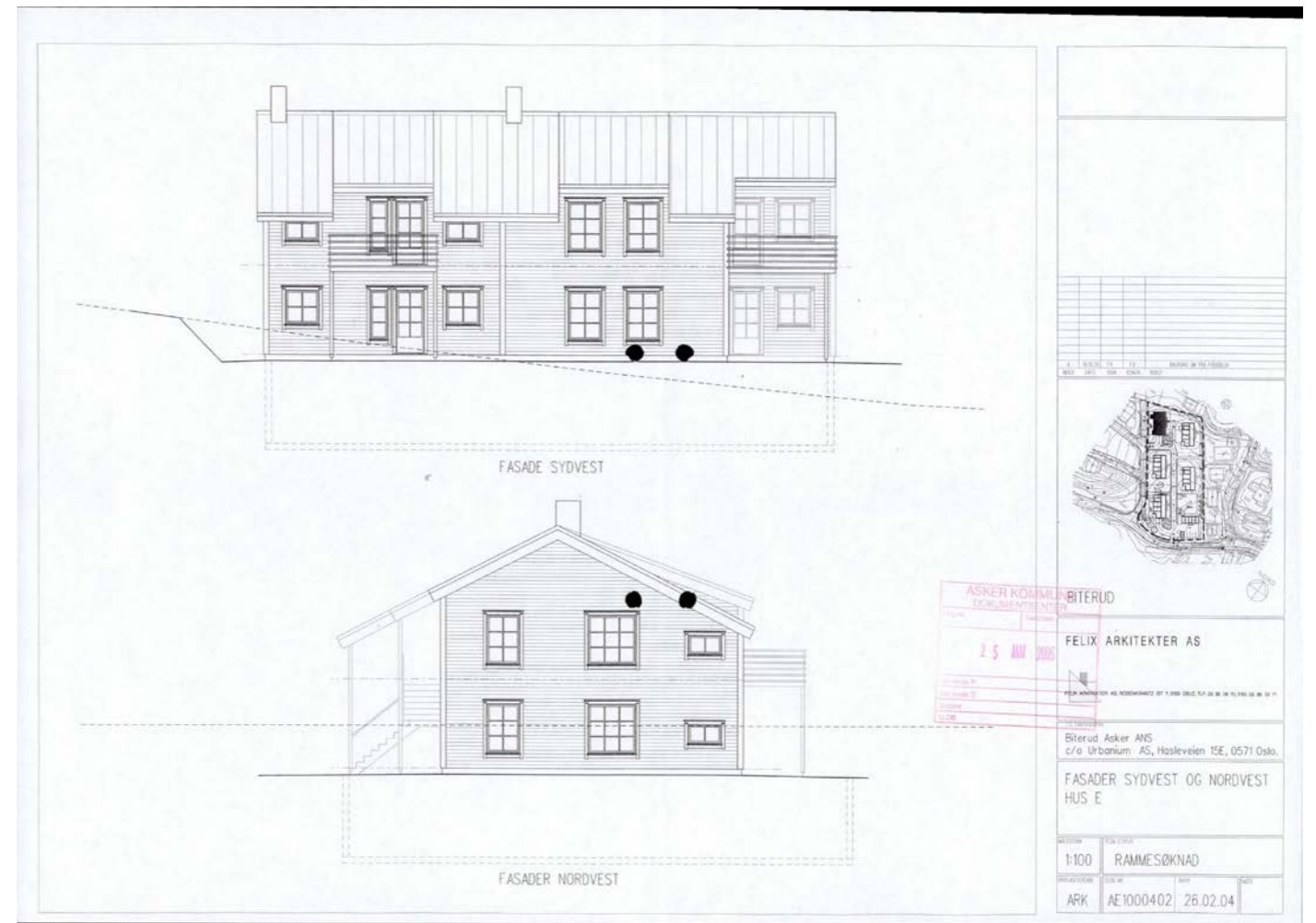


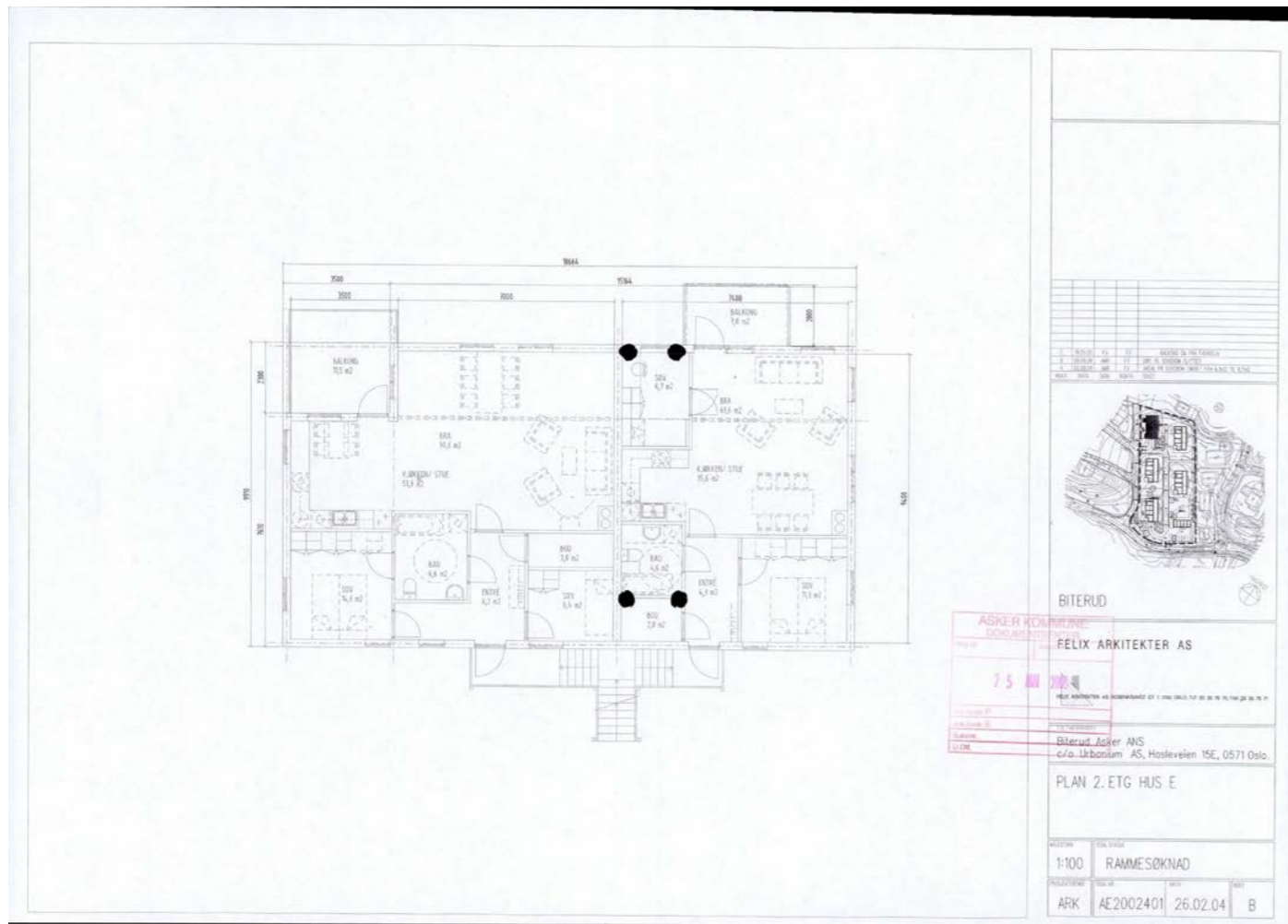


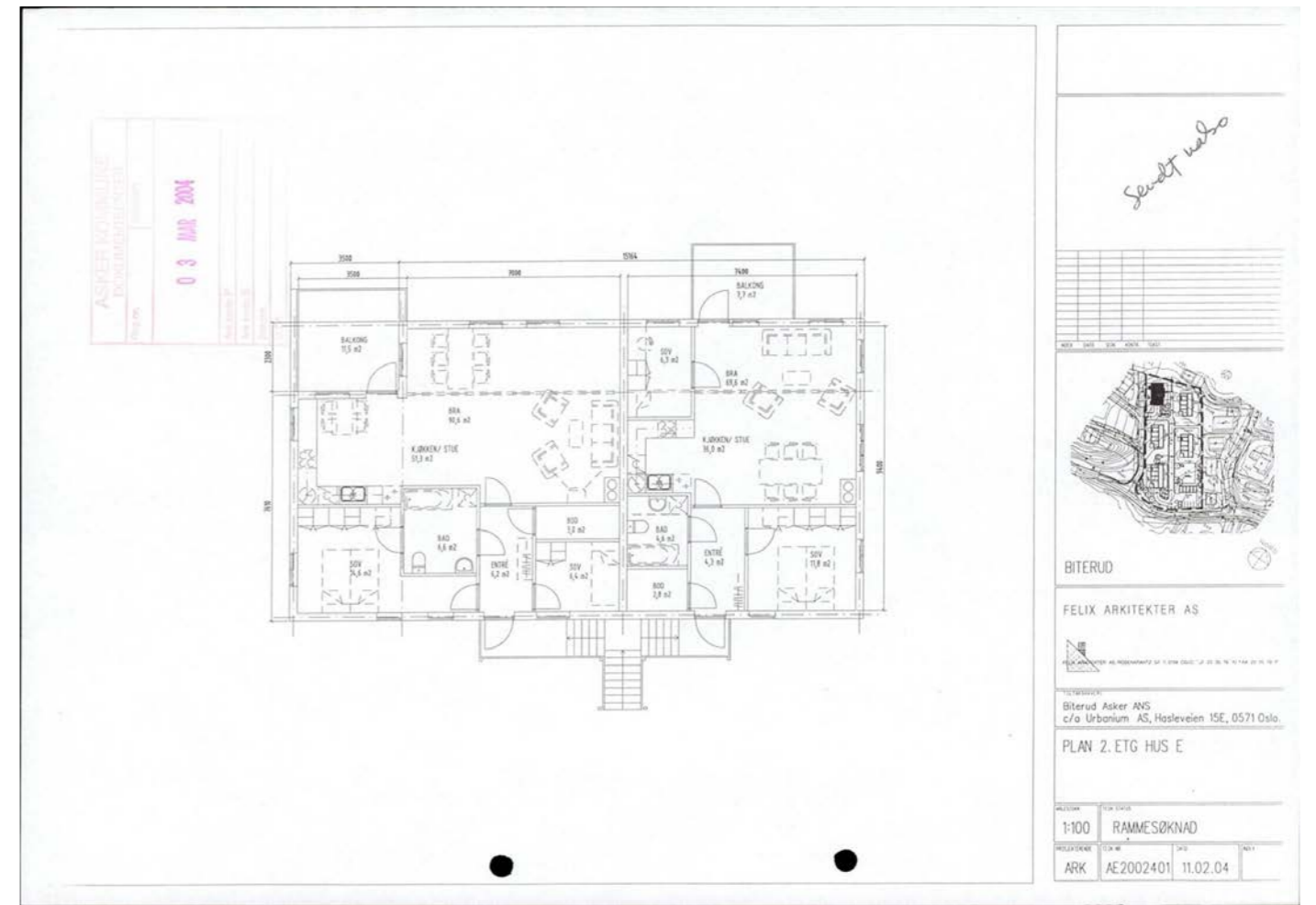
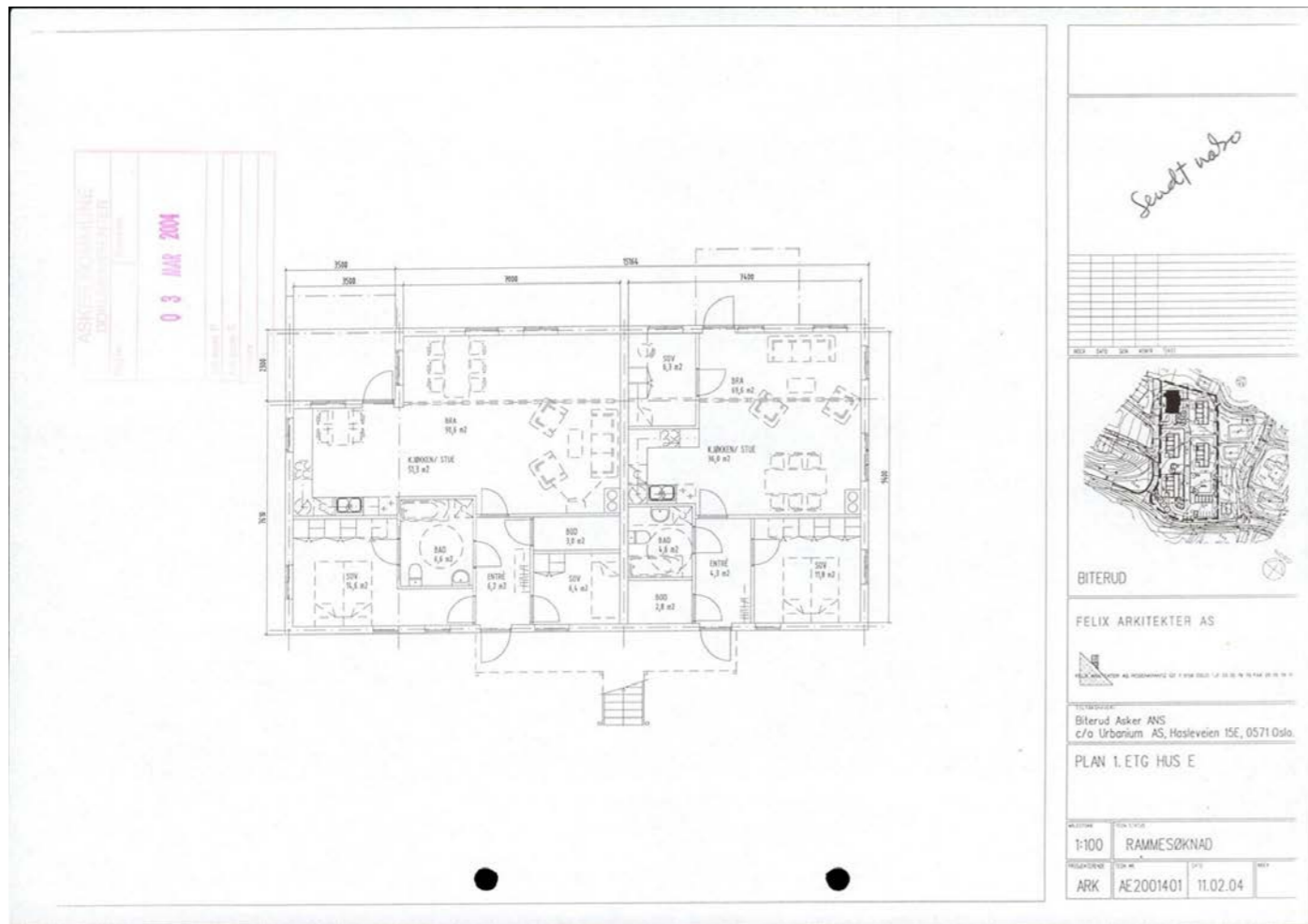


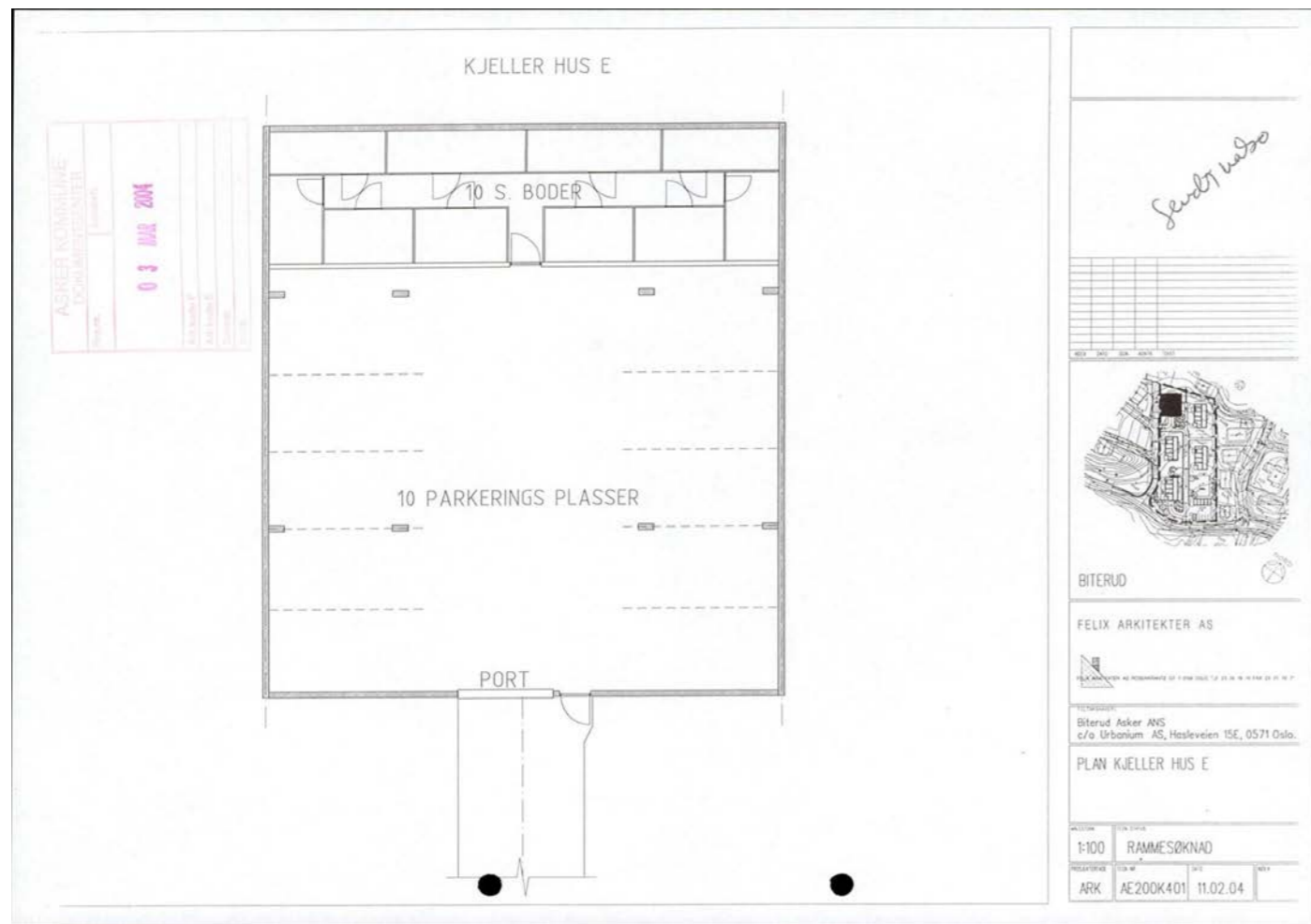


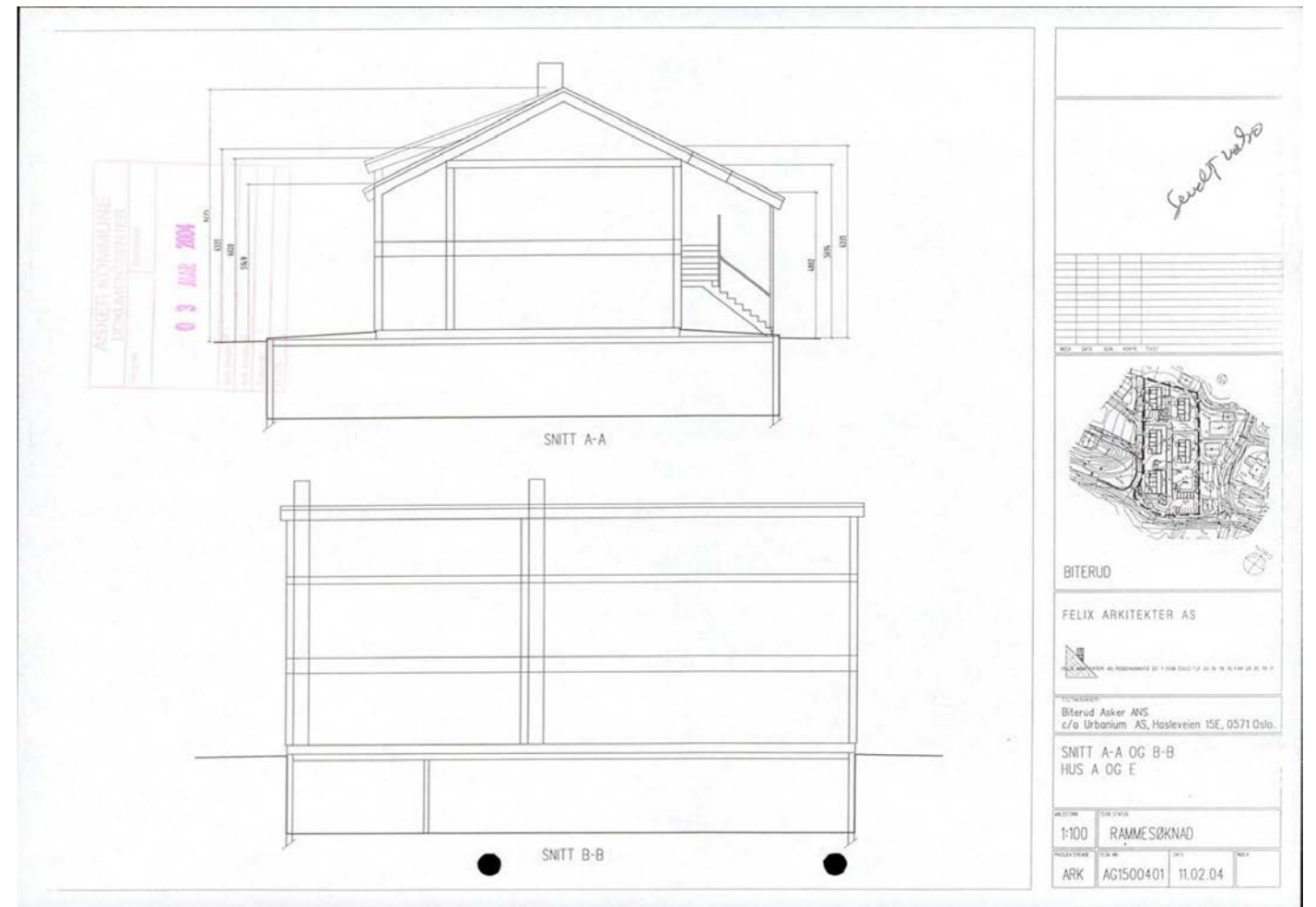
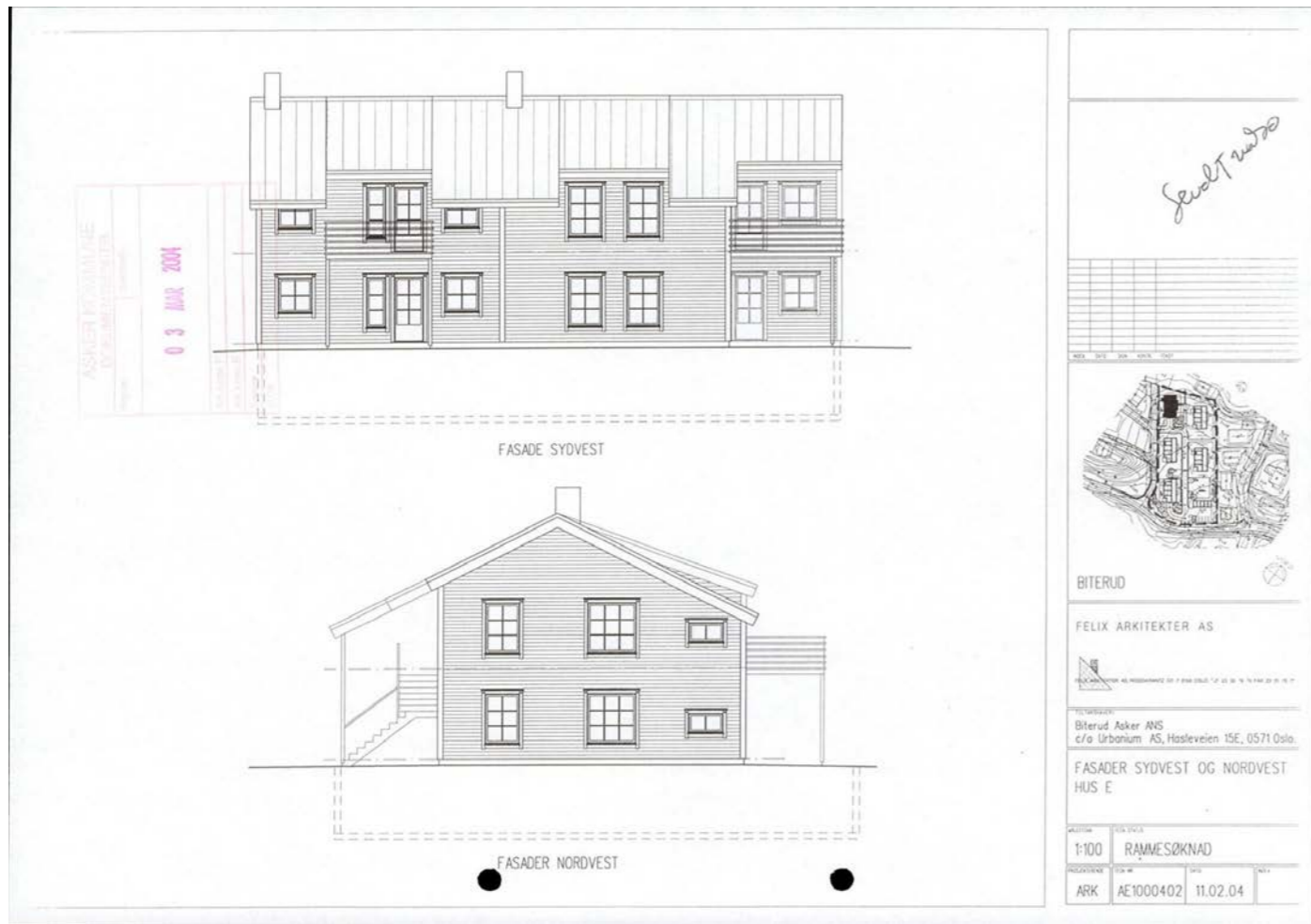


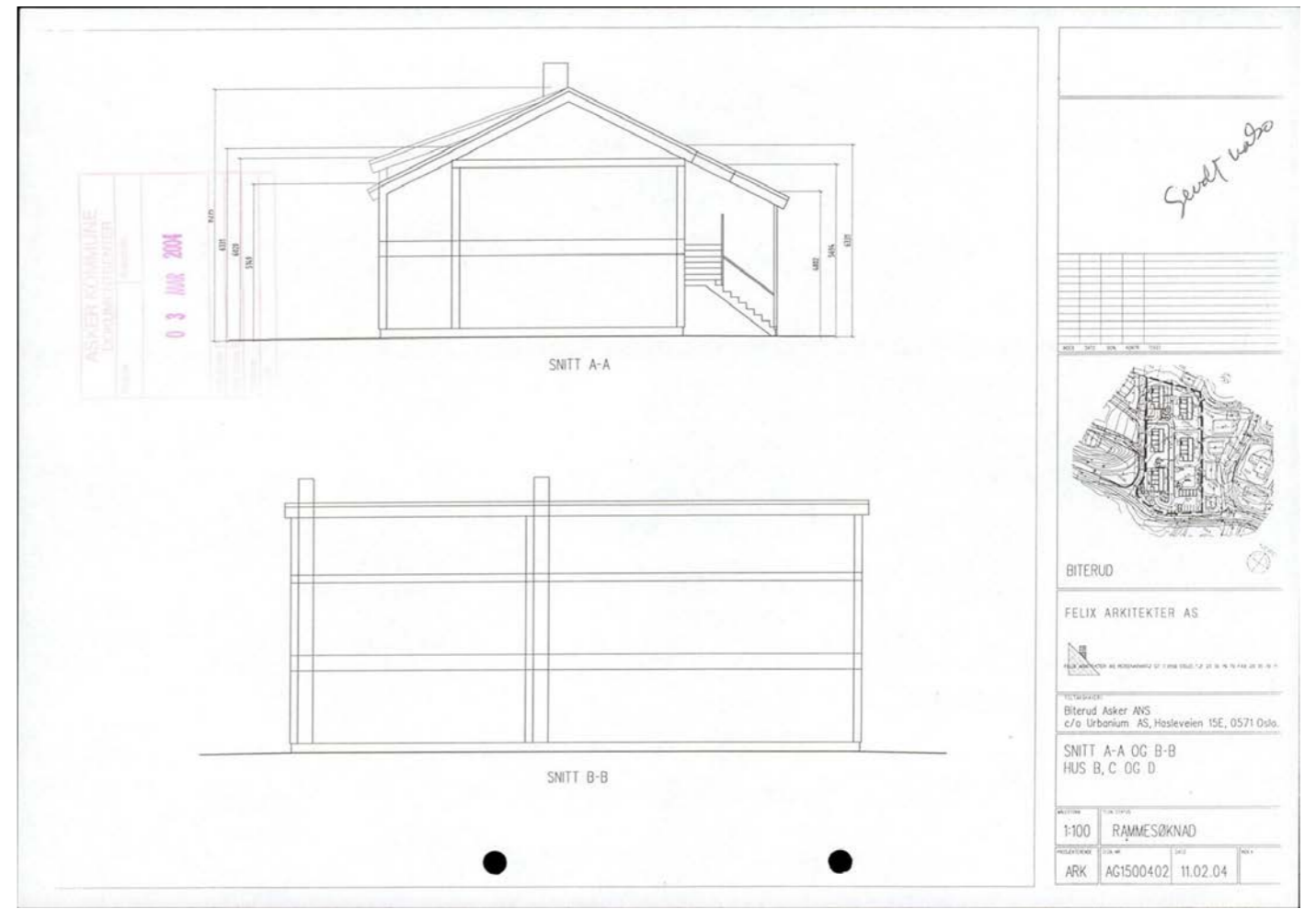
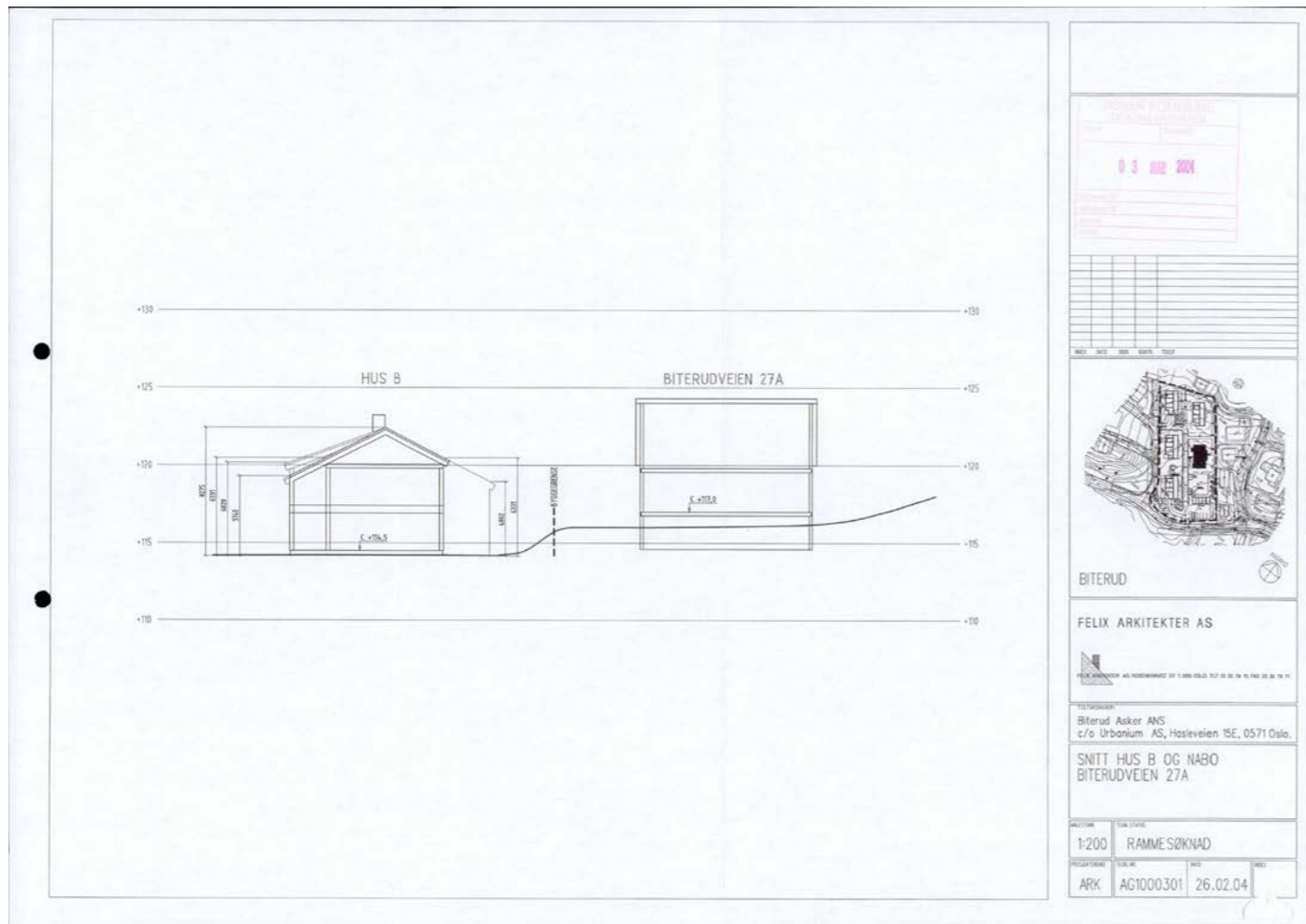


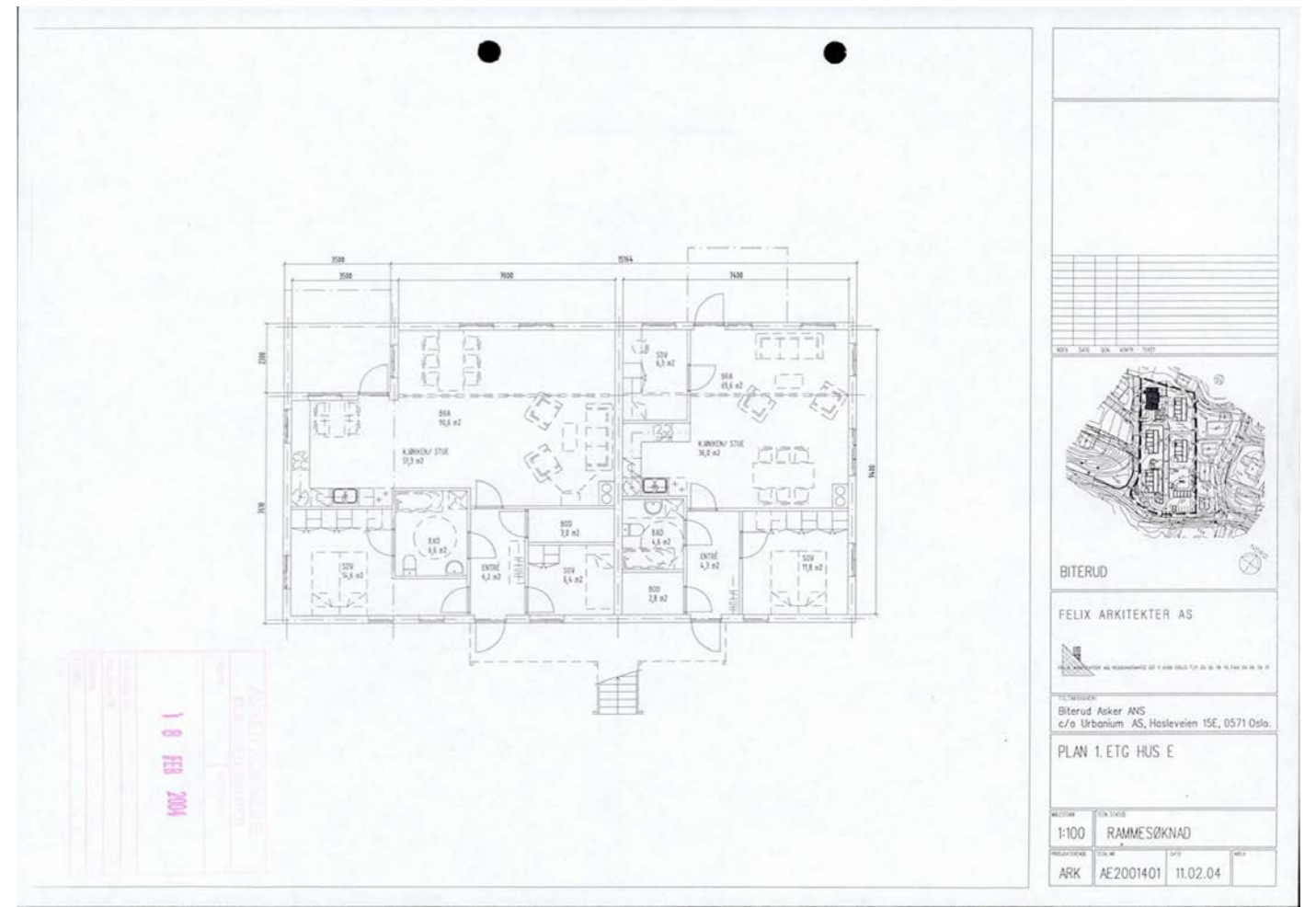
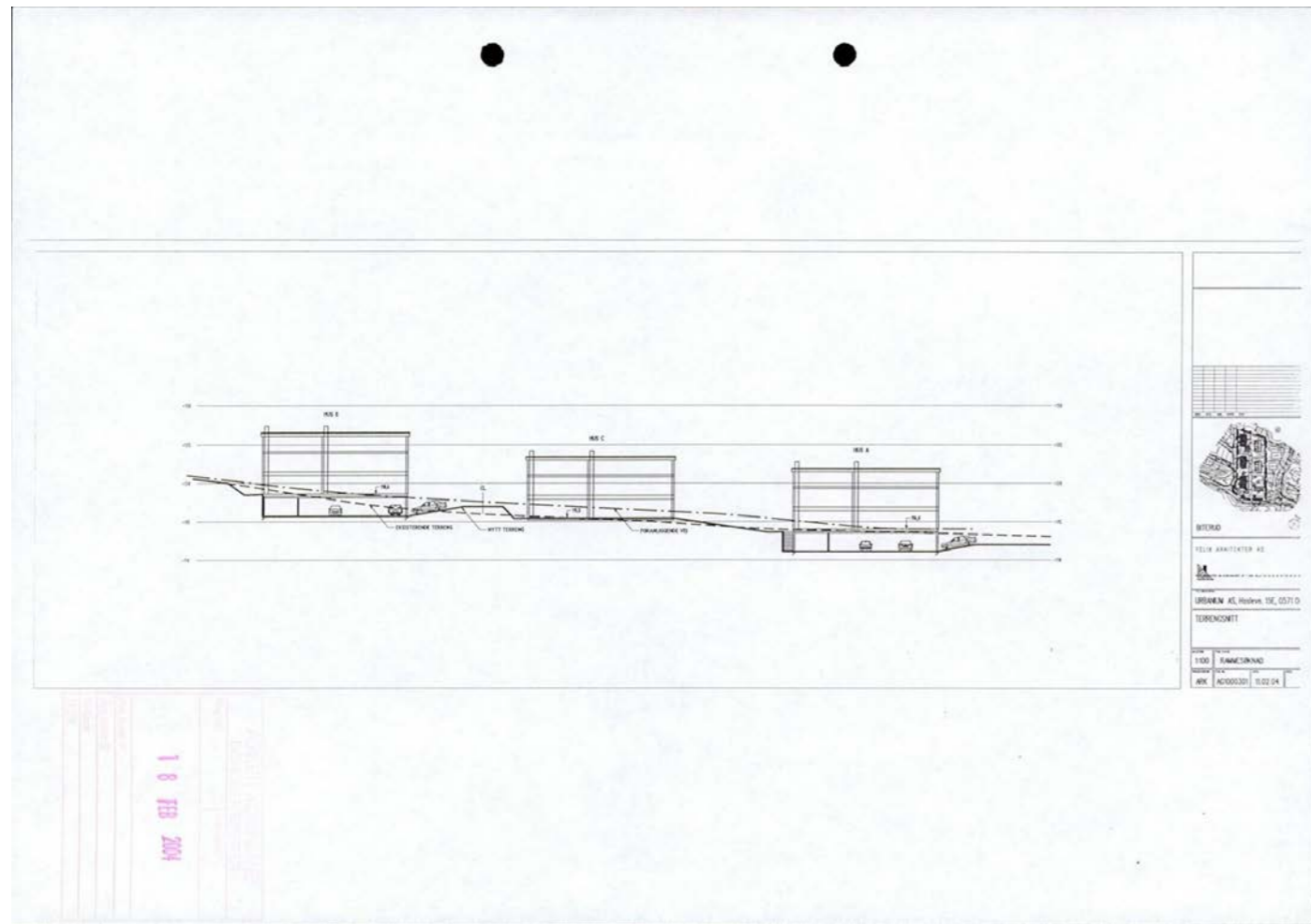


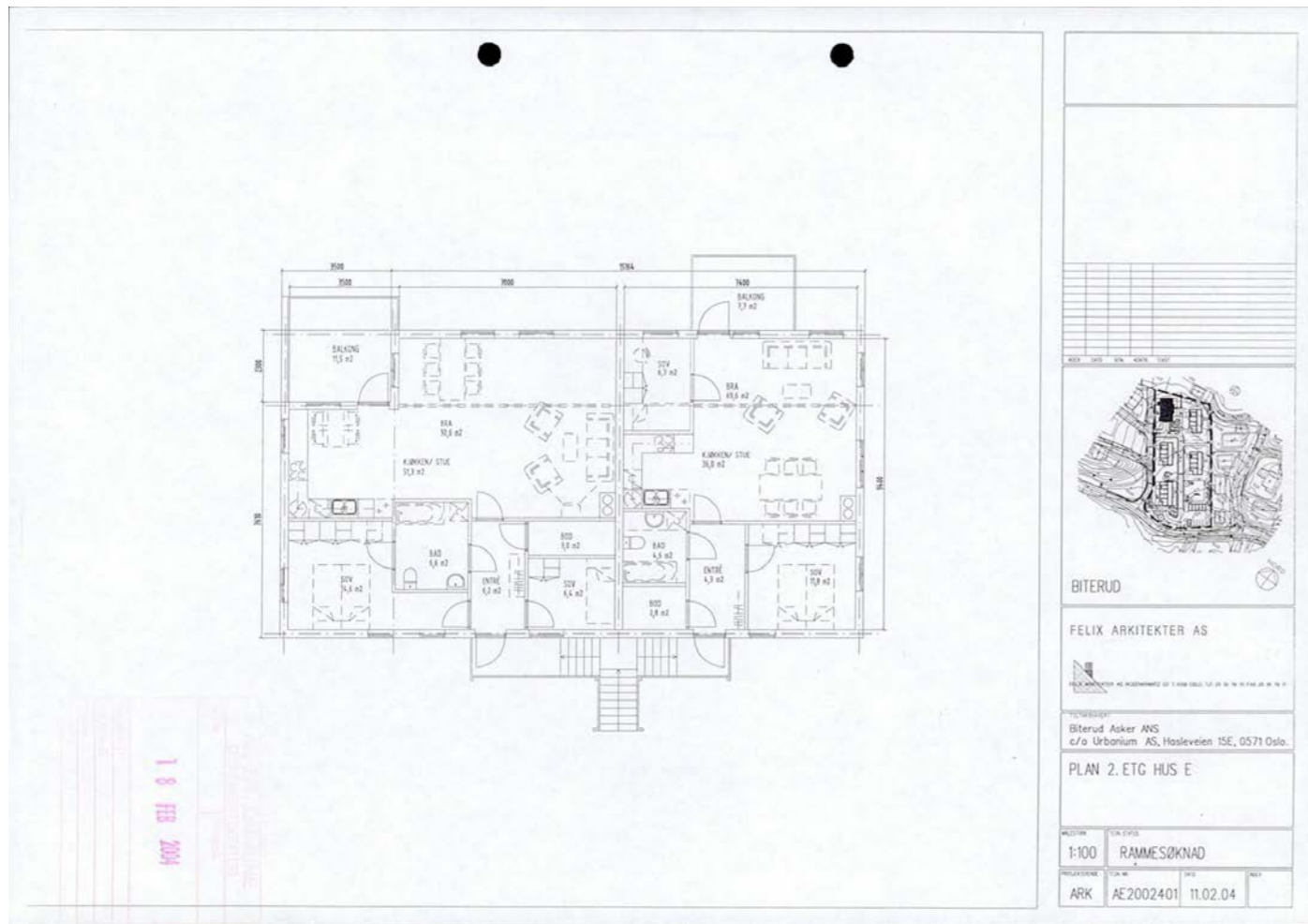












BITERUD

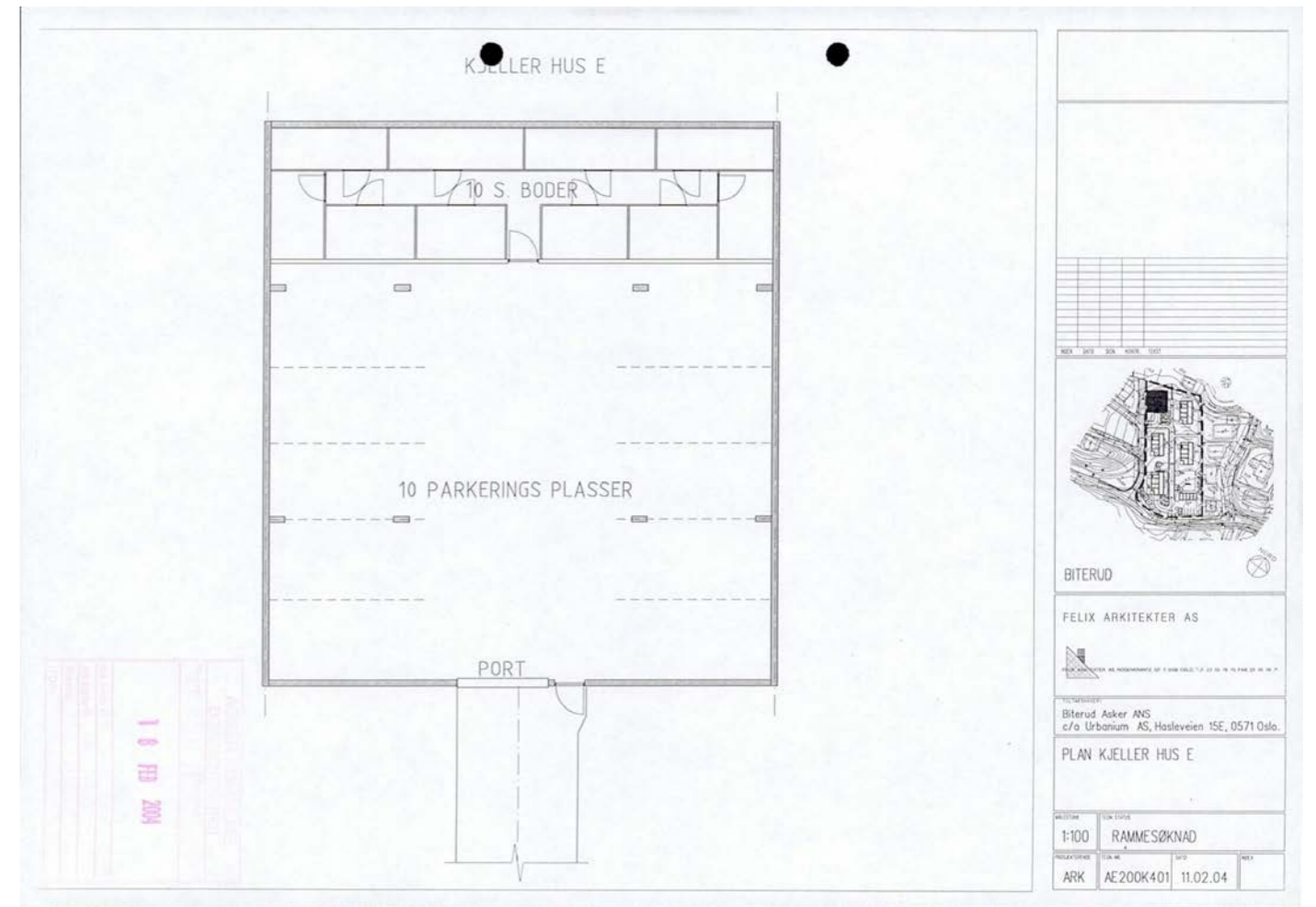
FELIX ARKITEKTER AS

PROSJEKTLEDER: Biterud Asker ANS
c/o Urbanium AS, Hasleveien 15E, 0571 Oslo.

PLAN 2. ETG HUS E

SKALA: 1:100
RAMMESØKNAD

PROJEKTNR: ARK AE2002401
DATO: 11.02.04



KJELLER HUS E

BITERUD

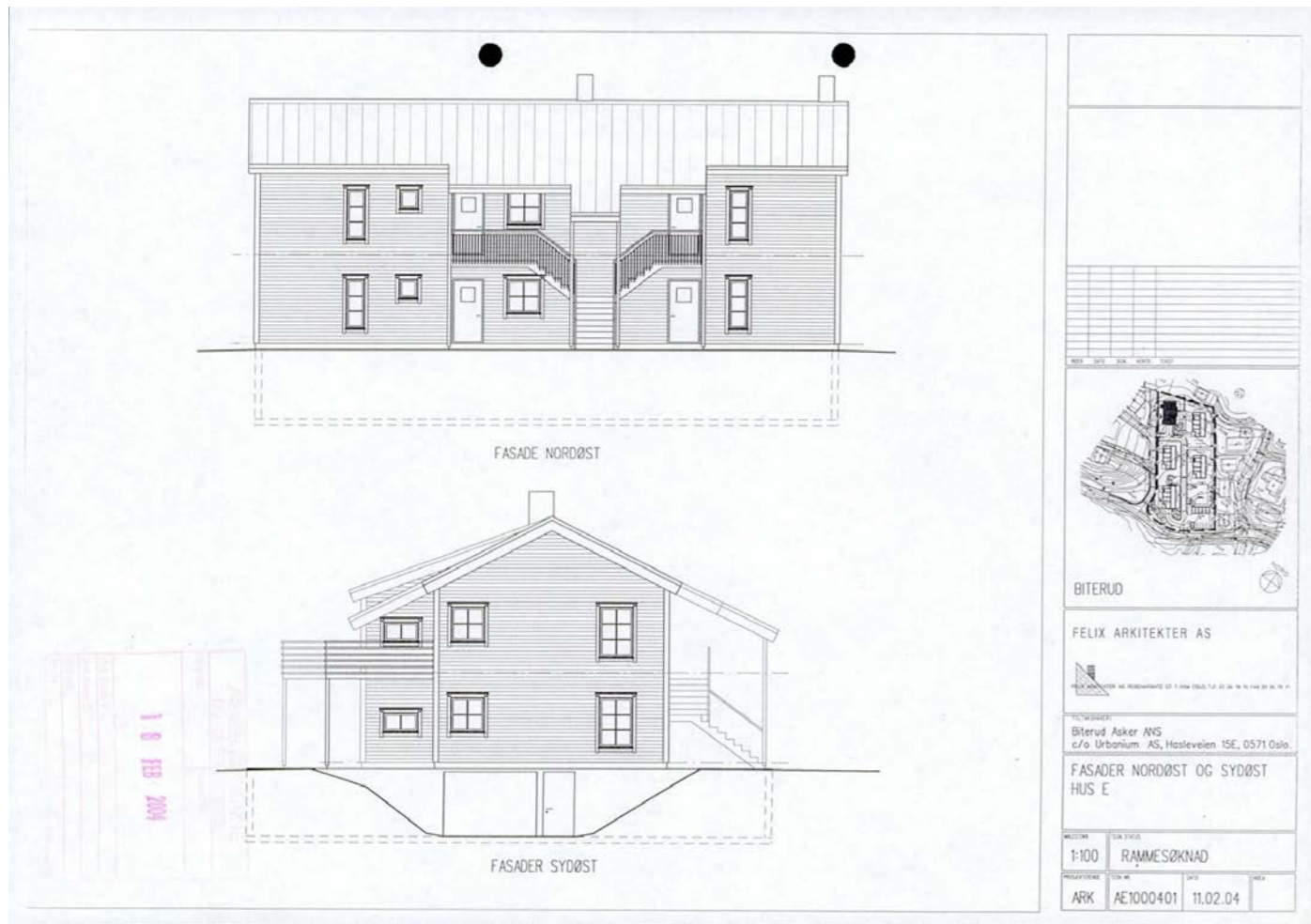
FELIX ARKITEKTER AS

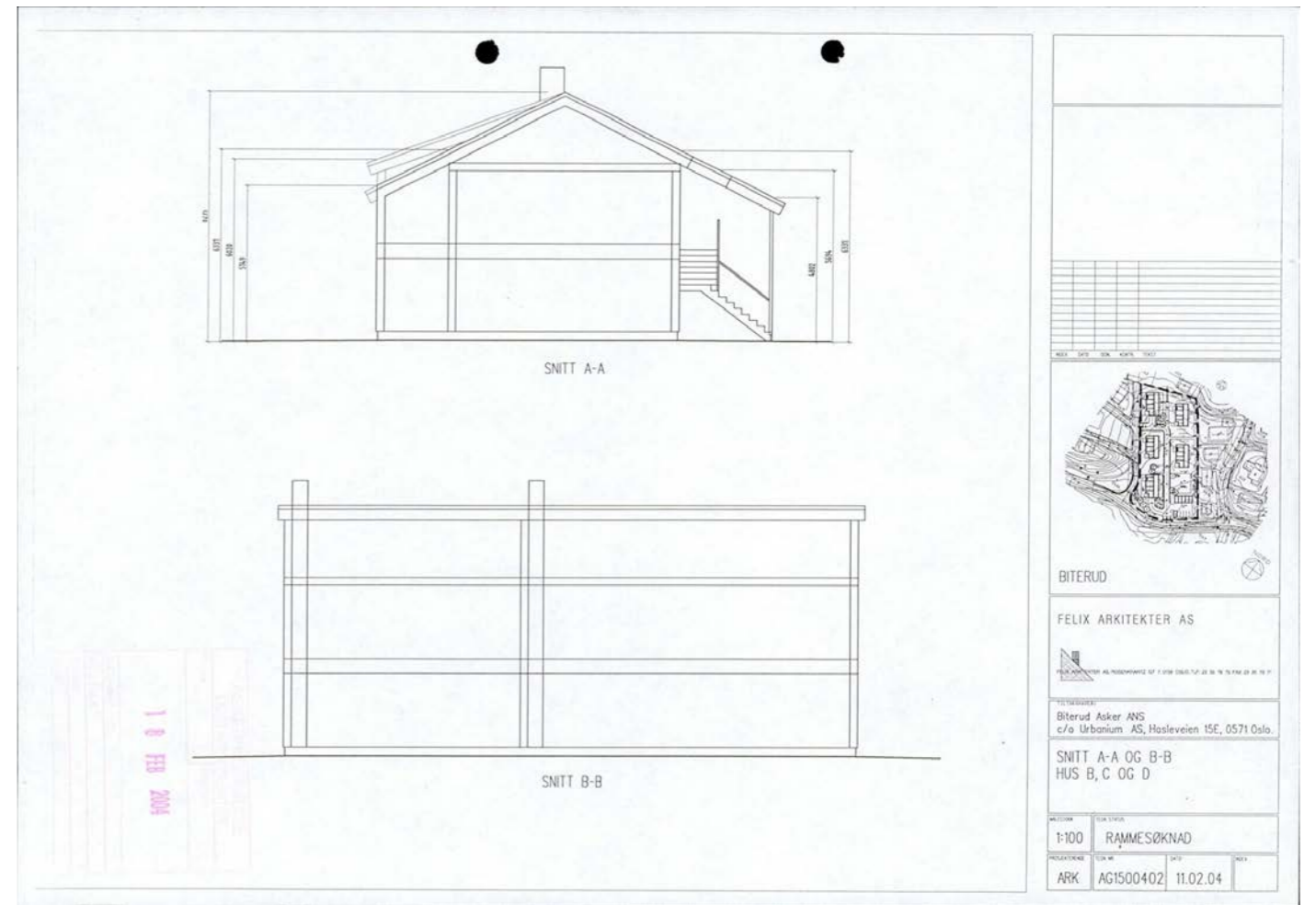
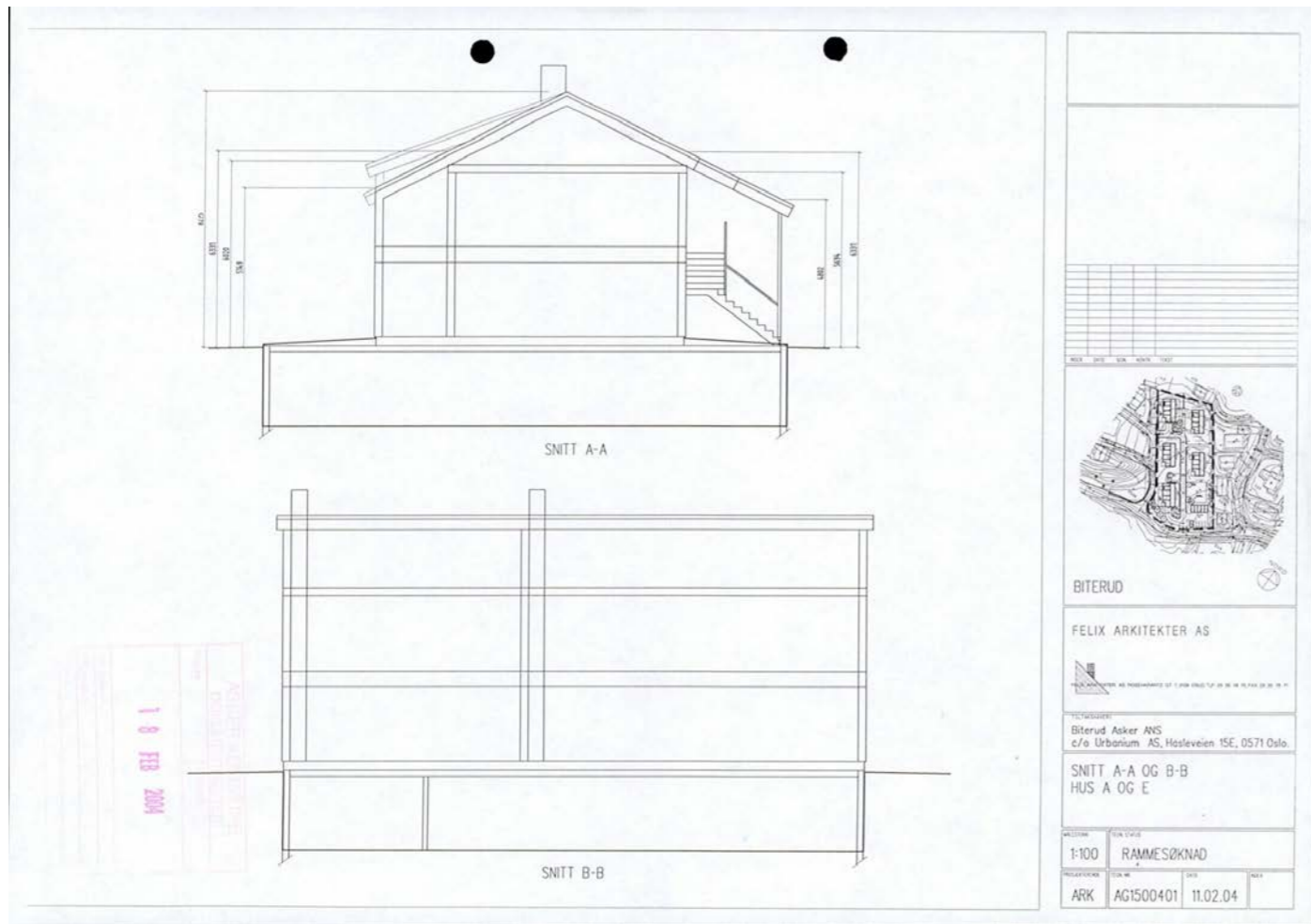
PROSJEKTLEDER: Biterud Asker ANS
c/o Urbanium AS, Hasleveien 15E, 0571 Oslo.

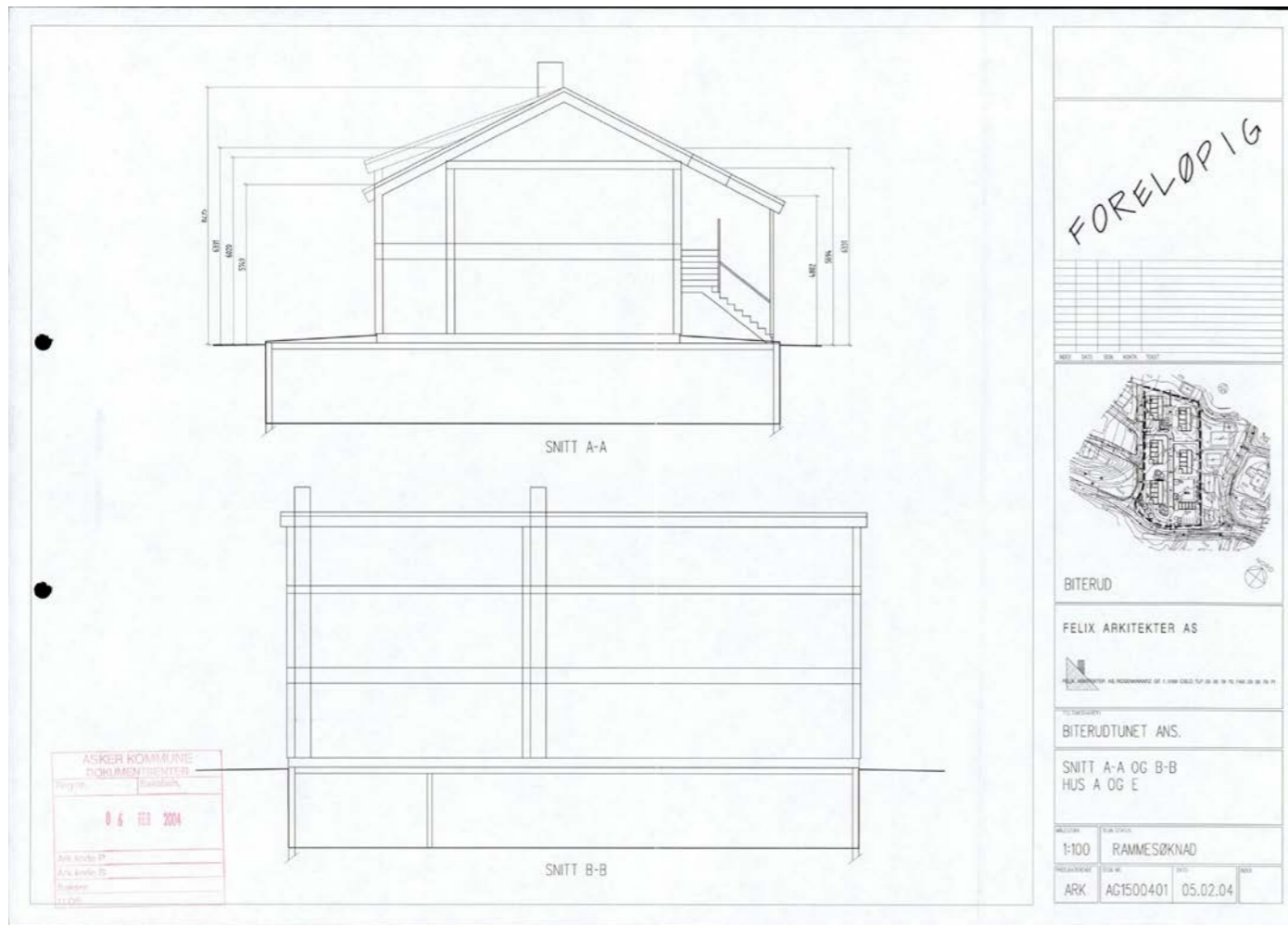
PLAN KJELLER HUS E

SKALA: 1:100
RAMMESØKNAD

PROJEKTNR: ARK AE200K401
DATO: 11.02.04

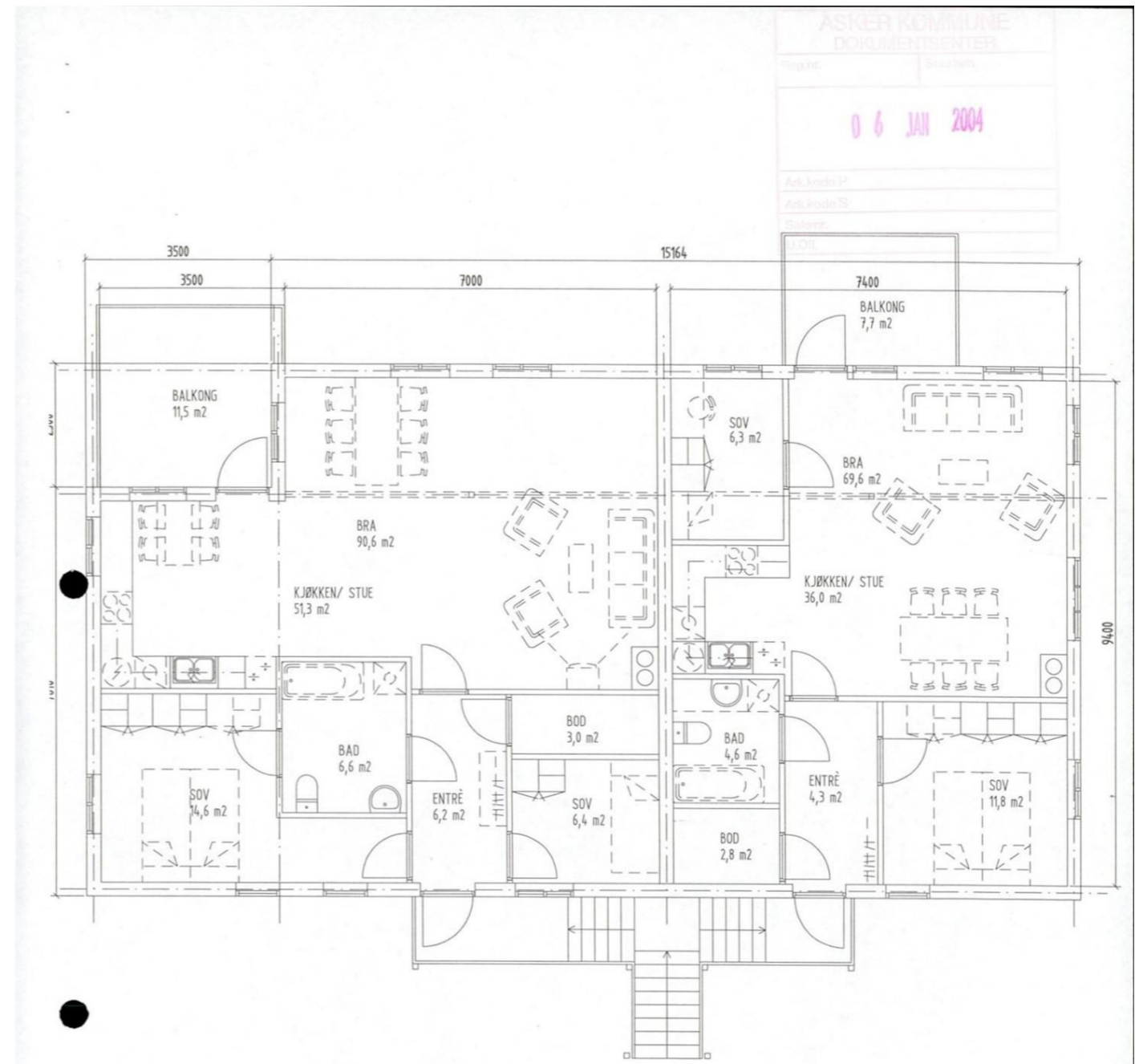




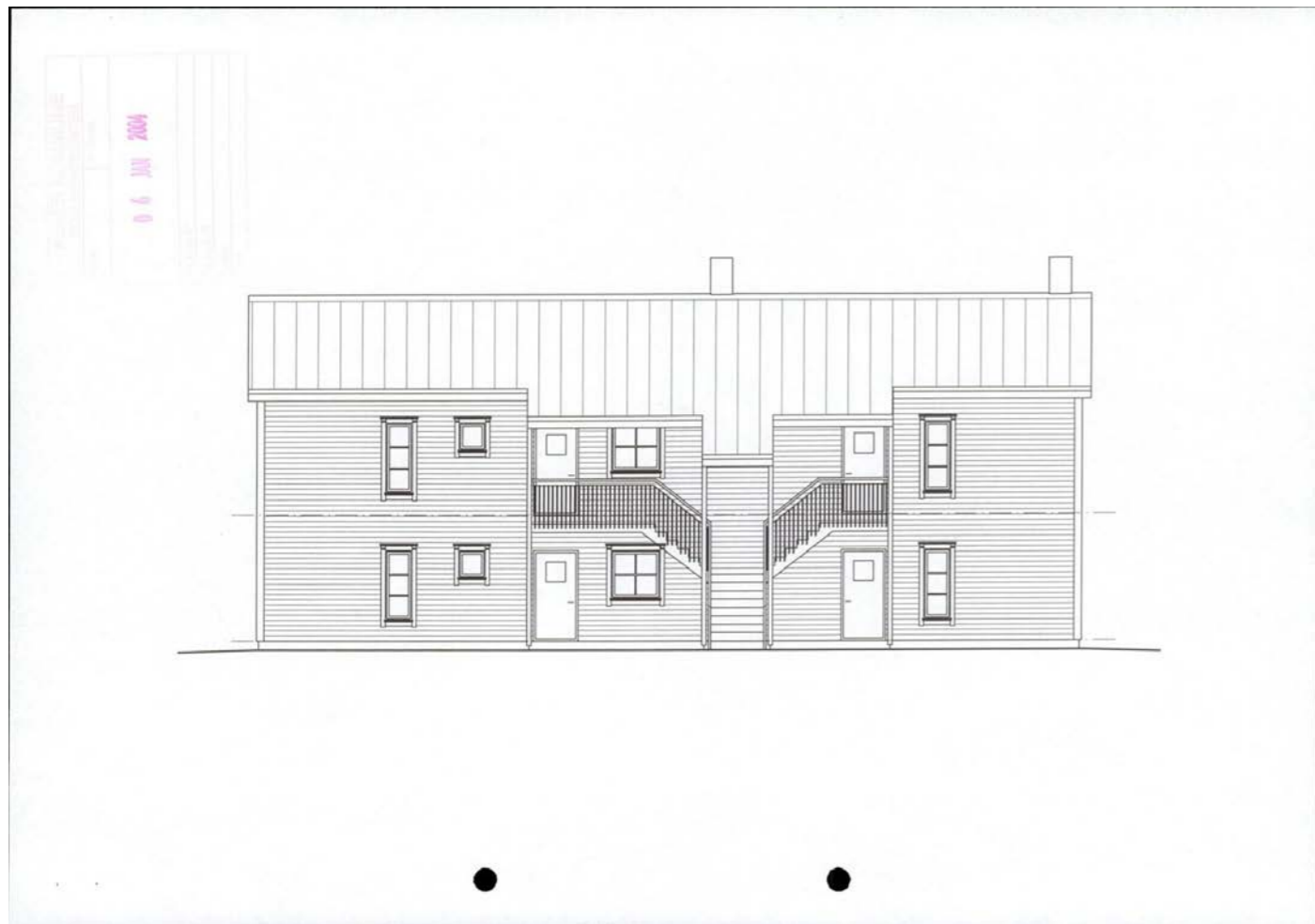


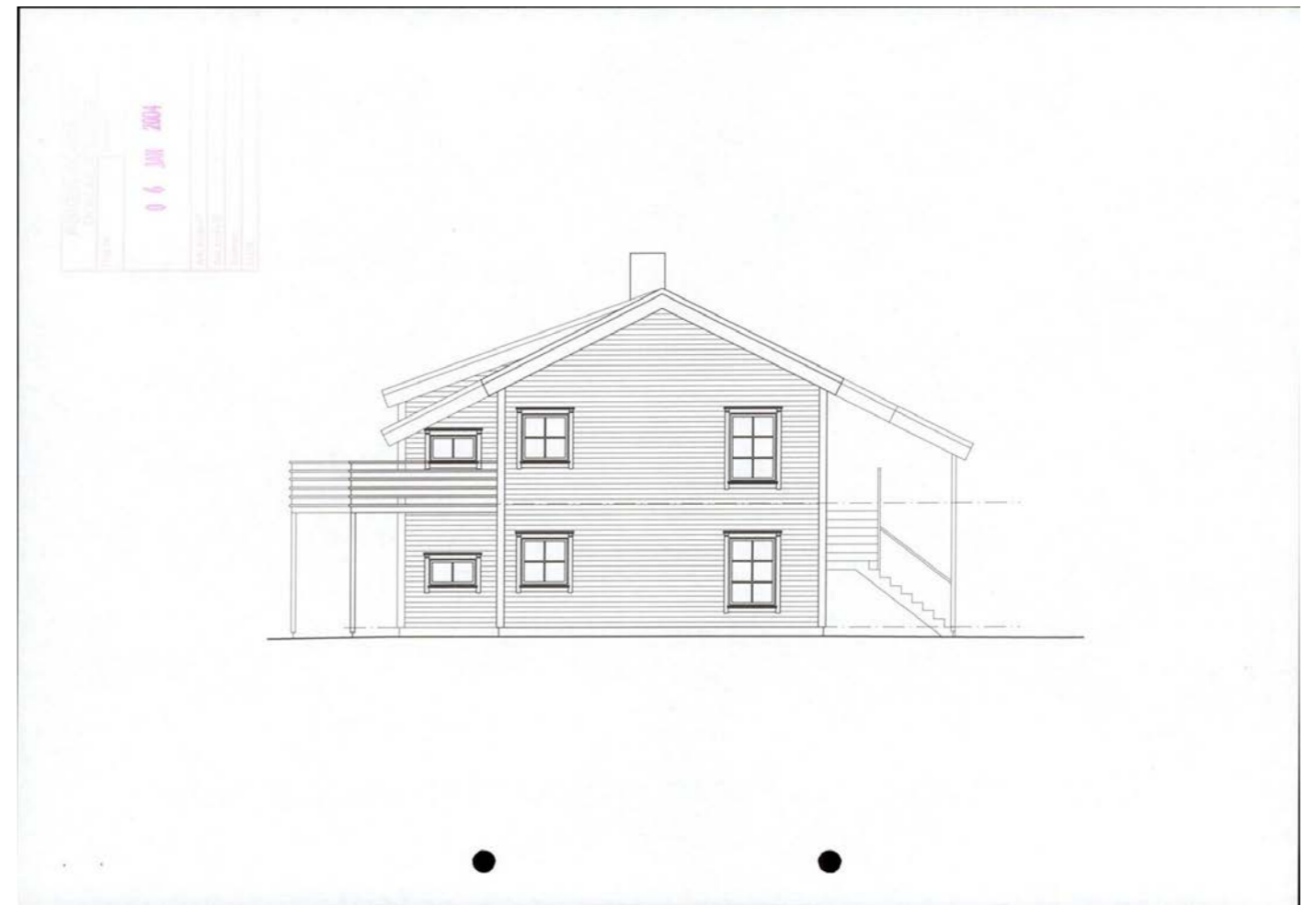
FORELØPIG

ASKER KOMMUNE
 DOKUMENTENTER
 06 JAN 2004

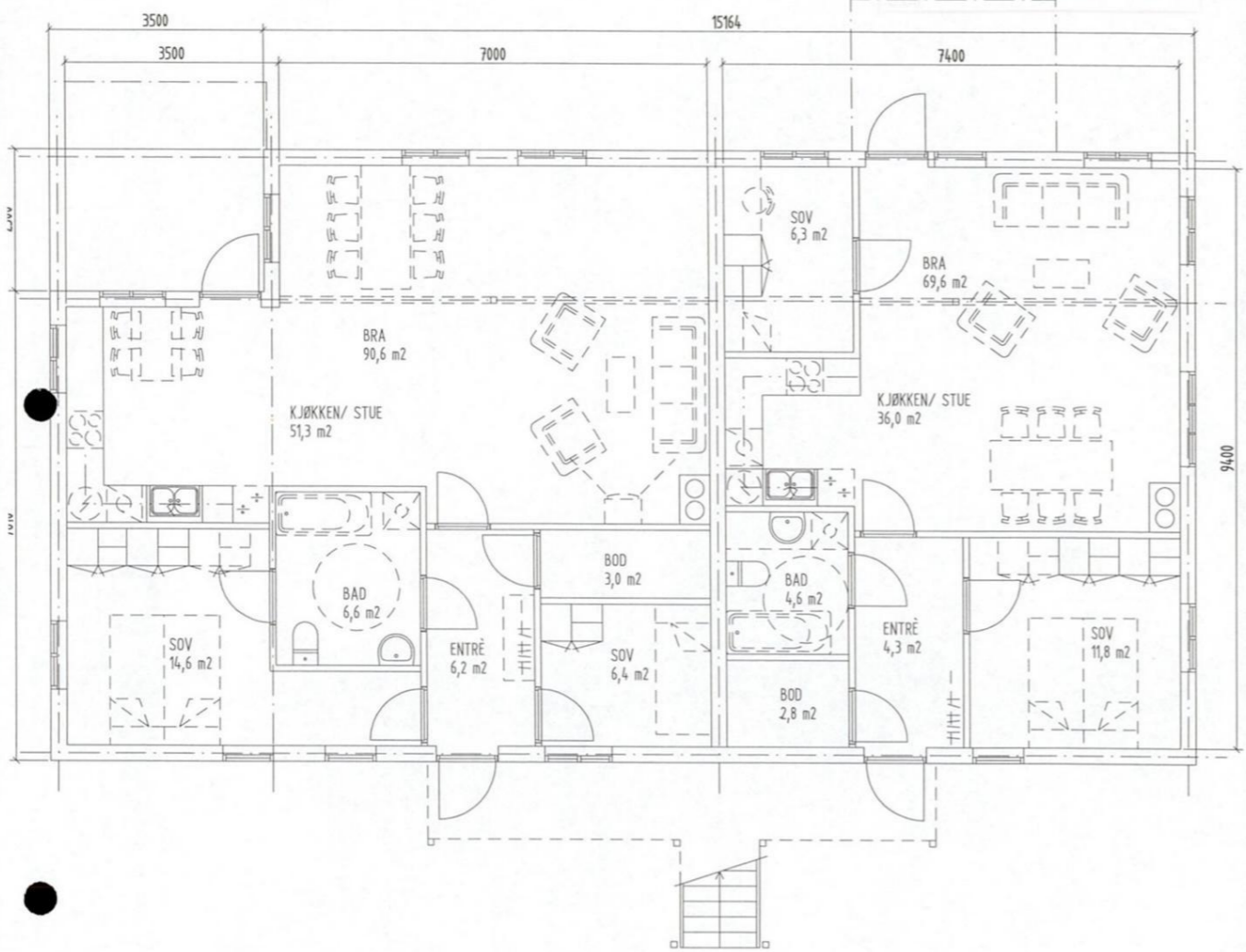


BYA=176,9m² EKSL. BALKONGER OG TRAPP

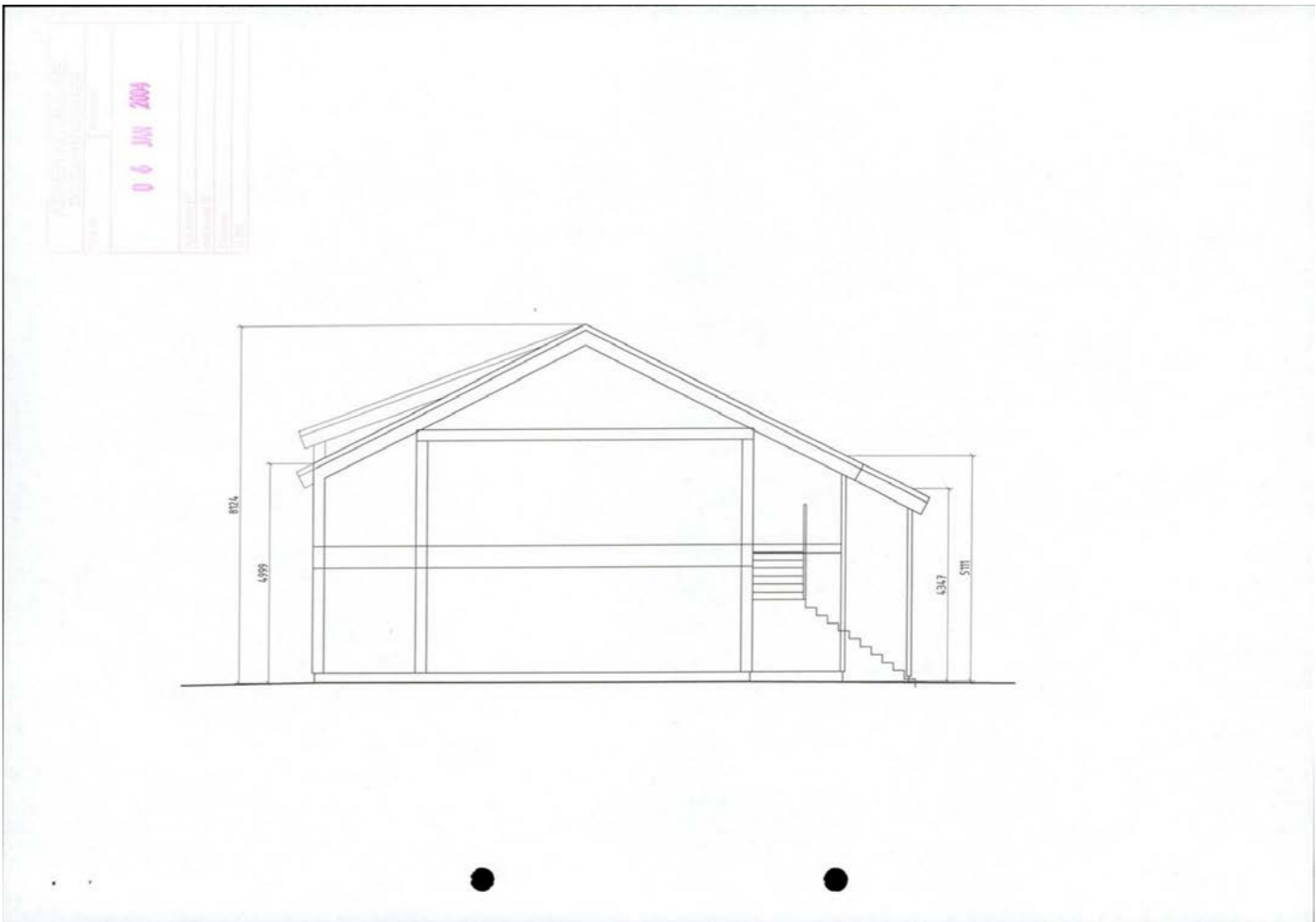


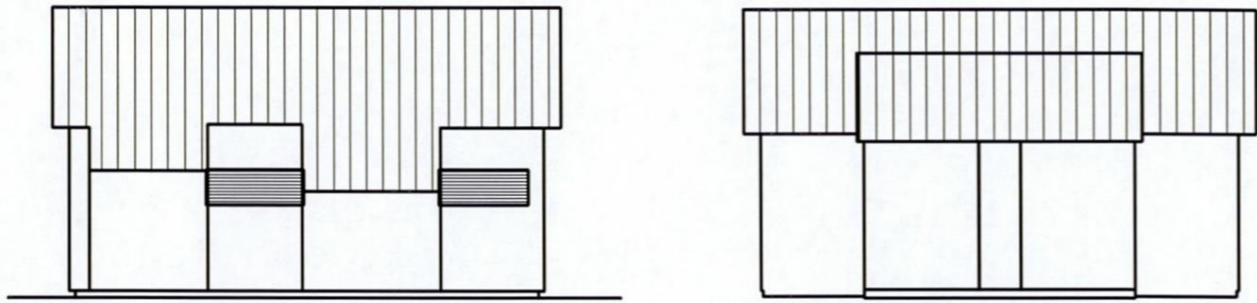


ASKER KOMMUNE
 DOKUMENTSENTER
 06 JAN 2004

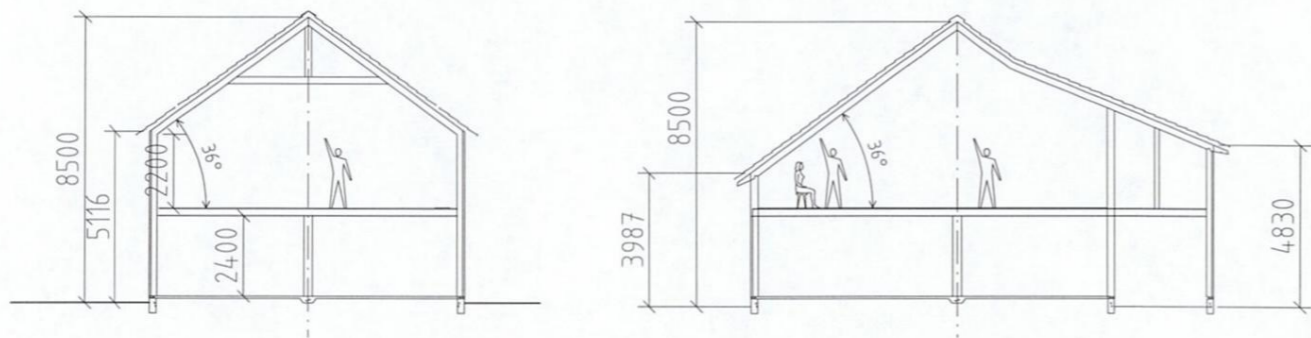
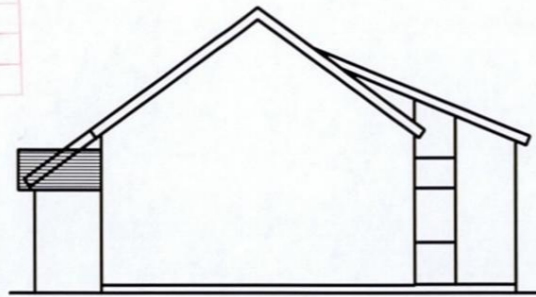


BYA=176,9m2 EKSL. BALKONGER OG TRAPP

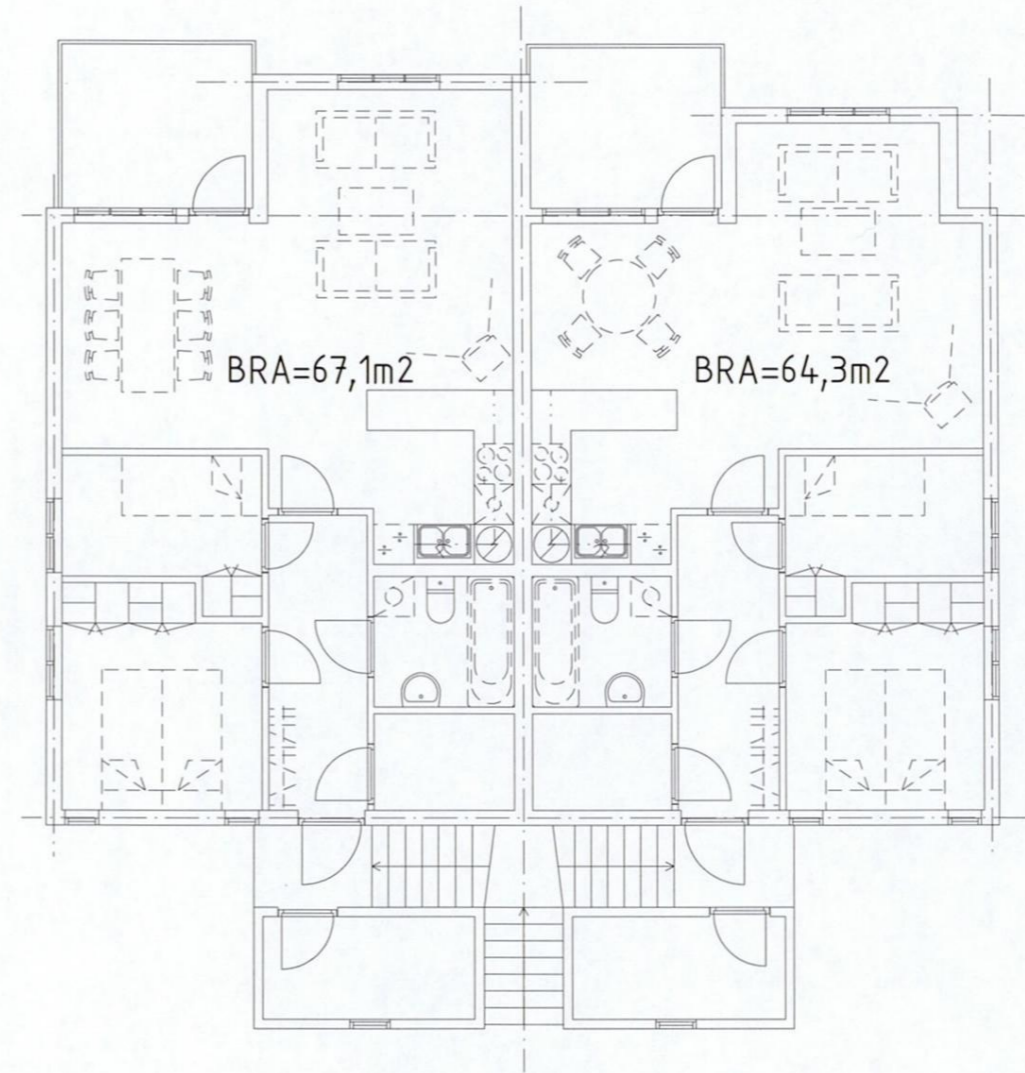




ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER	
Reg.nr.	Saksbeh.
27 AUG 2003	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
U.Off.	



ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER	
Reg.nr.	Saksbeh.
27 AUG 2003	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
U.Off.	



BYA=171,6m2 EKSL. BALKONGER

1c

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 31.10.2001 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2.

Asker kommune, 21.11.2001.
For rådmannen

Per Christian Hauge

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BITERUD
ASKER KOMMUNE
PLAN DATERT 02.05.01, SIST REVIDERT 03.08.04.**

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbygging i henhold til kommuneplanen og å bevare tunet på Biterud gård.

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Bygeområder	-	frittliggende småhus
	-	konsentrert småhusbebyggelse - firemannsboliger
	-	boliger - konsentrert småhusbebyggelse
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
Spesialområder	-	bevaring - verneverdig bebyggelse
	-	naturområde
Fellesområder	-	felles adkomst
	-	felles avkjørsel (for felt B2)
	-	felles leke-/oppholdsområde
	-	felles naturområde
	-	fellesareal for avfallsbeholdere

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

§ 3 Område for frittliggende småhus

- 3.1 Område B1 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt hybel/ generasjonsbolig på maks. 80 m² bruksareal, BRA, der ikke annet fremgår av plankartet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens nettoareal for parsell 1-2 og BYA = 15 % av tomtens nettoareal for parsell 3-10.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m², medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.

- 3.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 3.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
1 ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.
- 3.4 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.
- 3.5 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.
Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

§ 4 Område for konsentrert småhusbebyggelse - firemannsboliger

- 4.1 Område B2 kan bebygges med 5 frittliggende firemannsboliger, med til sammen maksimalt 20 stk 3-romsleiligheter.
Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 28 % av tomtens nettoareal.
Balkonger regnes ikke med i tillatt bebygd areal og kan tillates plassert utover angitt byggegrense. Balkonger skal dog begrenses til 2 stk. à maksimalt 12 m² per hus.
Garasjekjeller regnes ikke med i tillatt bebygd areal, forutsatt at den ikke stikker opp over terreng.
- 4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6,5 m regnet fra ferdig planert terreng. Mønehøyden må ikke overstige 8,5 m.
- 4.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Det tillates to mindre takoppløft per hus innenfor maks gesims.
- 4.4 Innen området kan det tillates oppført mindre konstruksjoner i form av takoverdekninger for felles parkering av sykler, barnevogner etc.
Konstruksjonene regnes ikke med i tillatt bebygd areal og kan tillates plassert utenfor angitt byggegrense, men de skal dog begrenses til inntil 5 stk à maksimalt 10 m² og ha en avstand til nabogrense på minimum 4 m.
Konstruksjonene skal ha en diskret utforming og plassering og for øvrig være arkitektonisk tilpasset boligbebyggelsen. Plassering skal framgå av utomhusplanen.

4.5 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 5 Område for boliger - konsentrert småhusbebyggelse

5.1 Område B3 kan bebygges med boliger i konsentrert småhusbebyggelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 35 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse. Underetasjer, unntatt parkeringskjellere, medregnes i sin helhet.

5.2 Det skal avsettes plass til trafostasjon.

§ 6 Offentlig kjørevei

6.1 Enkelttomter skal ikke ha direkte adkomst til offentlig kjørevei, der annen adkomst er mulig.

6.2 Regulert boligvei B2 til område B3 skal beplantes som del av veianlegget.

6.3 Plan for beplantningen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av veianlegget tar til. Planen skal gjøre rede for hvordan man skal behandle terrenget, ta vare på og reetablere vegetasjon i utbyggingsfasen og hvordan et naturlig bekkeleie skal reetableres. Bekken skal legges om så kort strekk som mulig. Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak.

§ 7 Spesialområde for bevaring - verneverdig bebyggelse

7.1 Området skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates der det etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensynet til de regulerte bygningers eller bygningsmiljøers historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.

7.2 De verneverdige bygningene er særskilt avmerket på plankartet. Det er ikke tillatt å rive disse bygningene. Bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.

7.3 Bygninger og anlegg, som særskilt avmerket på plankartet, kan tillates om- eller påbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens eller anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge samt tilpasses detaljer i vindu- og dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning, malingstype mm.

7.4 Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller påbygging.

7.5 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.

7.6 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, herunder frukthage, skal søkes bevart. Spesielt angitte bevaringsverdige trær kan ikke fjernes uten tillatelse fra bygningsrådet.

7.7 Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

7.8 Ny bygning på parsell 9 skal tilpasses eksisterende tunmiljø i volum, farger og materialbruk, og underordne seg dagens våningshus. BYA skal være maks. 120 m².

§ 8 Spesialområde – natur

8.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

8.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt, men forskyvning av bekkeleie kan tillates.

8.3 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.

§ 9 Felles adkomst

9.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

9.2 Adkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

9.3 Adkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

9b. Felles avkjørsel, felt B2

9b.1 Områdene FA 1 og FA 2 skal nyttes til felles avkjørsel – inklusiv adkomst til parkeringskjeller, for boligene i felt B2. Område FA 2 skal i tillegg nyttes til felles parkering for boligene i felt B2.

Områdene, fortrinnsvis FA 2, skal også romme areal for renovasjon – plassert i eget bygg tilpasset boligbebyggelsen. Bygget skal være lokalisert på en diskret måte med god avstand til lekeareal og offentlig vei.

9b.2 Innen området FA 2 tillates oppført carport for inntil 5 biler. Carport skal utformes som et skille mot lekeplassen og nabo i nord, den skal holdes så lav som mulig og

- skal i utforming, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig. Oppføring av garasjer er ikke tillatt.
- 9b.3 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.
- 9b.4 Ved evt deling skal FA 1 og FA 2 etableres som felleseiendom, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 9b.5 Arealene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.
- § 10 Felles leke-/oppholdsområde**
- 10.1 Området FL1 og FL2 skal nyttes til felles lekeareal for boligene i B2.
- 10.2 Området FL3 skal nyttes til felles lekeareal for B1 og B2. Området skal sikres mot trafikkarealene samtidig med opparbeidelse av adkomstveiene.
- 10.3 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.
- 10.4 FL3 skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen. Ved evt deling skal FL1 og FL2 på samme vis etableres som felleseiendom, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 10.5 Området skal ferdigstilles før brukstillatelse gis.
- 10.6 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som lekeplass.
- 10.7 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt.
- § 11 Felles naturområde**
- 11.1 Området skal nyttes til felles naturområde for B3.
- 11.2 Området skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 11.3 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt.
- § 12 Fellesbestemmelser**

- 12.1 Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m² opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
- 12.2 For område B3 er planen fremstilt som en forenklet flateregulering, der endelig utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av detaljert bebyggelsesplan. Planen skal fastlegge arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg, og være godkjent av bygningsrådet før området tillates delt eller bebygget.
- 12.3 Før byggetillatelse gis for B3 og adkomstveien til området, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Utomhusplanen skal gjøre rede for hvordan man skal behandle terrenget, ta vare på og reetablere vegetasjon i utbyggingsfasen, hvordan et naturlig bekkeleie skal reetableres. Bekken skal legges om så kort strekk som mulig. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.
- 12.4 Innen område B2 og B3 skal utbyggingen gjennomføres i 1 byggetrinn. Terrasser og støttemurer skal bygges samtidig med bebyggelsen.
- 12.5 Område B3 kan ikke påbegynnes utbygd før Biterudveien med fortau er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.
- 12.6 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- 12.7 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.
- 12.8 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig. For område B2 skal parkeringsdekningen per 3-romsleilighet være 1,5 plass, hvorav minimum 1 plass skal være i parkeringskjeller. For område B3 skal all parkering ligge under terreng.
- 12.9 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 12.10 Innenfor avmerket vernesone er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, ikke tillatt.
- 12.11 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles samtidig med denne. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting.
- 12.12 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.
- 12.13 Forstøtningsmurer skal lages av eller forblendes med naturstein med farge og dimensjon tilpasset området. Murene skal ha en maks. skifthyde på 50 cm.

Bjørn Orhagen
for rådmannen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringsjef

0220 2013005

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 10. mai 2016 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For rådmannen

Per Chr. Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
BITERUD B3 GBNR 1/ 460 M.FL.
ASKER KOMMUNE

Forslag til reguleringsbestemmelser datert 30.03.2016.

§13 vedtatt av kommunestyret 10.05.2016

§ 1 Planens hensikt

- å legge til rette for bygging av boliger, med tilhørende atkomst, parkering og leke-/uteoppholdsarealer.
- å ivareta natur- og kulturminneverdier.
- å sikre turveiforbindelser og opparbeidelse av fortau langs Biterudveien.

§ 2 Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg PBL § 12-5

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse
Energianlegg - trafo
Uteoppholdsareal – lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 12-5

Kjørevei

Grønnstruktur PBL § 12-5

Naturområde
Turdrag - turvei

Hensynssone PBL § 12-6

Grønnstruktur
Frisikt

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

§ 3 Vilkår for gjennomføring

3.1 Rekkefølgekrav

3.1.1 Beskyttelsestiltak herunder nødvendig inngjerding for trær og vegetasjon som skal bevares, skal være etablert og dokumentert før bygg- og anleggsarbeider kan igangsettes.

3.1.2 Felles leke-/uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis.

3.1.3 Fortau langs Biterudveien 8 (gbnr.3/49) som vist i reguleringsplan for Biterud av 21.11.2001 skal opparbeides i henhold til kommunens veg- og gatenummer og ferdigstilles samtidig med ny kjøreveg.

3.1.4 Stiforbindelser i henhold til utomhusplan i naturområdene GN2, GN3 og GN4 skal ferdigstilles samtidig med utomhusanlegget.

3.1.5 Før det gis brukstillatelse, skal tekniske anlegg være etablert i samsvar med planer godkjent av kommunen.

3.1.6 Før veianlegget lovlig tas i bruk, skal bekkeløp og kantvegetasjon være reetablert i henhold til godkjent utomhusplan.

3.2 Dokumentasjonskrav

3.2.1 Utomhusplan skal inngå i rammesøknaden. Planen skal vise plassering og utforming av uteoppholdsarealer med lekeapparater, vegetasjon og grøntanlegg inkludert eksisterende vegetasjon (herunder spesifisering av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart) og inngrepsfrie soner, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, avgrensning av private hager, interne gangveier, biloppstillingsplasser på terreng og vendehammer, overvannshåndtering, reetablering av bekkeløp og beplantning langs veianlegg, turveiforbindelser, samt løsning for renovasjon.

3.2.2 Teknisk plan skal inngå i byggesøknaden. Teknisk plan skal omfatte offentlige og felles veger, fortau, utendørs belysning og tekniske installasjoner. Tekniske planer skal avklare strømbehov, nettilknytning og alternativ energiforsyning. Alle ledninger, herunder kabler for strøm, telefon og TV skal ligge under bakken.

3.2.3 Før rammetillatelse gis, skal det foreligge skjøtelsesplan for området.

3.2.4 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge plan for gjennomføring i anleggsperioden. Marksikring skal fremgå av planen herunder vegetasjon og trær som skal bevares, grense for våtmark, og beskyttelsestiltak. Rigg og anleggsvei skal tilpasses eksisterende naturverdier som skal bevares. I planen skal massehåndtering inngå, herunder håndtering av fremmede arter, og stedlige masser som skal gjenbrukes. Overvannshåndtering i anleggsfasen skal fremgå av planen.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

4.2 Parkering

4.2.1 Det stilles krav til minimum 1,2 biloppstillingsplasser per boenhet hvorav 0,2 gjesteplass. Minimum 5% av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Det skal være 2 sykkelplasser per boenhet. Minst 50% av sykkelplassene skal være overdekket.

4.2.2 Parkering skal hovedsakelig legges til garasjekjeller under terreng. Gjesteparkeringsplasser tillates plassert på terreng. Parkering for kjedehus B3j skal løses ved den enkelte bolig. Minst 1 bilplass per bolig skal være i carport/garasje.

4.3 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 80 m² felles uteoppholdsareal per boenhet (MUA), hvorav minimum 25 m² per boenhet som nærmiljøanlegg/lekeareal. Arealet skal ha en hensiktsmessig arrondering, ligge på terrengnivå og ikke være brattere enn 1:3, med unntak av akebakker og lekearealer anlagt i terrenget.

§ 5 Bebyggelse og anlegg/

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse / blokkbebyggelse

5.1 Type bebyggelse

Felt B3 tillates bebygd med konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse og tilhørende anlegg.

I plankartet er det angitt husbenevnelser for hver enkelt avgrenset byggegrense (polygon):

B3a: Leiligheter i lavblokk

B3b: Rekkehus

B3c: Rekkehus

B3d: Rekkehus

B3e: Rekkehus

B3f: Rekkehus

B3g: Rekkehus

B3h: Rekkehus

B3i: Rekkehus

B3j: Kjedet enebolig

5.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som vist på plankartet.

Sportsboder inntil 5 m² per bolig for hus B3e, B3f, B3h og B3i tillates plassert utenfor byggegrensene.

5.3 Utnyttelse

Grad av utnyttelse skal ikke overstige BRA = 5000 m².

Parkeringsareal som ligger under bygning/terreng, regnes ikke med i grad av utnyttelse. Parkering på terreng inngår i beregningen med 18 m² per plass.

5.4 Høyder

5.4.1 Hustyper skal varieres for å oppnå god terrengtilpasning. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak. Ved pulttak skal takvinkel ikke være større enn 18 grader.

5.4.2 Tillatt maksimal høyde på bebyggelsen er som følger:

B3a: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 130,5.

B3b: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 130,0.

B3c: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 130,0.

B3d: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 129,5.

B3e: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 128,5.

B3f: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 128,0.

B3g: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 133,5.

B3h: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 133,5.

B3i: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 132,0.

B3j: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 137,5.

5.4.3 Det tillates underetasje for hus i skrånende terreng B3a, B3b, B3c, B3d og B3g.

5.4.4 For hus på flatmark B3e, B3h og B3i tillates påbygg med gesimshøyde opptil 3,0 m over angitt kote på maksimalt 30 % av underliggende etasjes bruksareal, regnet for den enkelte bolig. Transparente sikkerhetsgjerder på tak regnes ikke med i høyden.

5.4.5 For eneboliger B3j skal bruksareal for plan 2 være maksimalt 80% av plan 1. Bruksareal for plan 3 skal være maksimalt 40% av plan 1. Plan 3 skal ha pulttak.

5.4.6 Maksimal gesims- og mønehøyde for sportsboder er 3,0 m.

5.5 Utforming

5.5.1 Bebyggelsen skal ha dimensjoner og materialbruk i samsvar med terreng og omkringliggende bebyggelse. Blokk- og småhusbebyggelse skal ha et visuelt enhetlig formspråk. Fasadene skal brytes opp og gis et variert preg gjennom horisontale og vertikale sprang, samt variasjon i detaljering og materialbruk. Fasader og takflater skal ha avdempede farger og matt overflate.

5.5.2 Det tillates etablering av takterrasser, unntatt på tak over øverste etasje. Takterrasser skal være en integrert del av bygningsvolumet. Private uteplasser skal skjermes ved bruk av spilevegger, pergola og lignende som harmonerer med øvrig utforming.

5.5.3 Private uteplasser på terreng skal fysisk avgrenses mot naturområdet GN4 ved bruk av gjerder, store natursteiner eller lignende, slik at uønsket privatisering/opparbeidelse av naturområdet forhindres. Avgrensningens utforming skal framgå av utomhusplanen.

5.5.4 Sportsboder skal utformes som del av boligens arkitektur.

§ 6 Bebyggelse og anlegg/ Lekeplass

6.1 Lek 1-3 skal utformes med vekt på allsidig lek for flere aldersgrupper, og skal være felles for alle boligene.

6.2 Lek 1 skal særlig tilrettelegges for småbarnslek, i tillegg til annet uteopphold med bord, benker, grillplass eller lignende.

6.3 Lek 3 skal utformes slik at lekeplassen integreres som en del av det eksisterende naturområdet ved bruk av lekeapparater i naturmaterialer, sklier eller lignende plassert i terrenget og naturlig dekke.

§ 7 Bebyggelse og anlegg/ Trafo

7.1 Nettstasjon skal plasseres som vist i plankartet.

7.2 Nettstasjon skal tilpasses bebyggelsen i materialbruk og farge.

7.3 Det skal være 5 m byggegrense rundt nettstasjon.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur/ Kjøreveg

8.1 Boliger B3a-i skal ha adkomst via kjørevei avmerket som o_SKV i plankartet. Kjøreveien o_SKV skal være offentlig vei, veiklasse B2.

8.2 Boliger B3j skal ha adkomst via kjørevei avmerket på plankartet som f_SKV. Kjøreveien f_SKV skal være fellesadkomst for eiendommer langs veien.

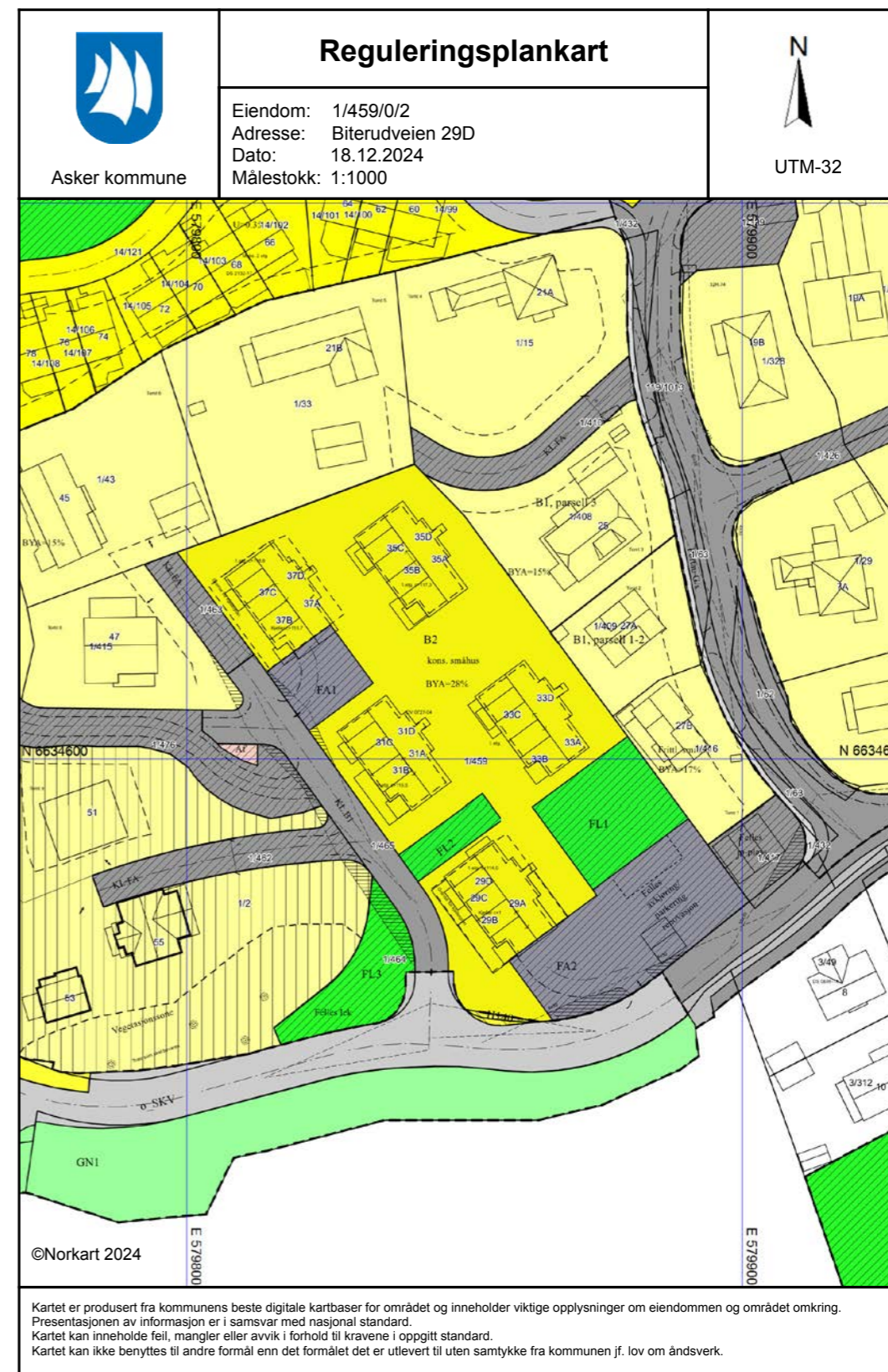
8.3 Ved opparbeidelse av kjørevei o_SKV skal det tas hensyn til kulturmiljøet til Biterud gård, gjennom skånsom terrengbehandling.

§ 9 Grønnstruktur/ Naturområde

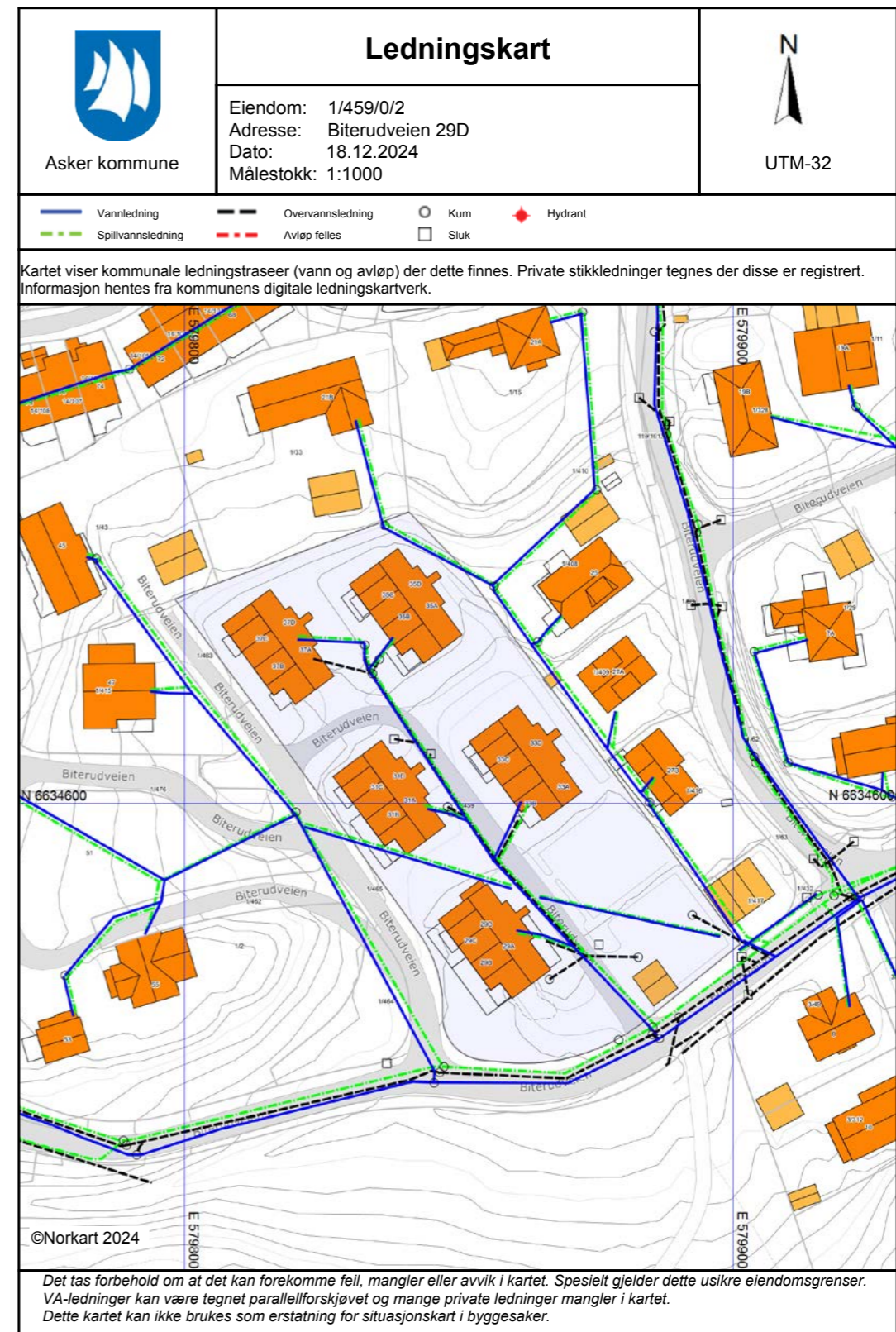
9.1 Områdene skal være felles naturområde for alle beboerne innenfor felt B3.

- 9.2 Det tillates skjøtsel av naturområdene i henhold til skjøtelsesplanen som følger rammesøknaden. Innenfor naturområdene er det forbud mot dumping av hageavfall, utsetting av nye arter, gjødsling og tilsåing, uttak av løsmasser, planering og lagring av masser, bruk av kjemiske plantevernmidler eller andre kjemiske midler som kan skade flora og fauna, flatehogst og deponering.
- 9.3 Ved reetablering av bekk i GN1 skal stedeagne masser mellomlagres og gjenbrukes. Det tillates spredt tresetting langs kantsonen og tilsåing av stedstypisk vegetasjon langs vei ved reetablering, i henhold til utomhusplan. Bekken skal legges om så kort strekk som mulig.
- 9.4 Innenfor GN2 tillates det etablering av mindre nærmiljøanlegg/lekearealer og gangstier dersom vernehensyn kan dokumenteres.
- 9.5 Det tillates opparbeidelse av turstiforbindelse i naturområde GN3 og GN4. Tursti skal anlegges skånsomt i terrenget med bredde inntil 1,0 m. Det tillates bruk av påler/lett brokonstruksjon ved opparbeidelse av sti der terrenget gjør det nødvendig.
- 9.6 Innenfor GN4 skal kantsonen og markdekket bevares, og skjøttes som kulturmark. Dersom det er nødvendig med midlertidige inngrep i forbindelse med gravearbeider, skal berørt areal tilbakeføres. Eksisterende marksjikt av stedeagne masser skal mellomlagres og gjenbrukes, og legges tilbake. Inngrep i våtmark tillates ikke.
- § 10 Grønnstruktur/ Turdrag – turvei
Det skal sikres gangforbindelse innenfor formålet i plankartet. Stien skal opparbeides skånsomt med bredde inntil 1,0 m. Det tillates bruk av påler/lett brokonstruksjon ved opparbeidelse av sti der terrenget gjør det nødvendig. Turstien skal være tilgjengelig for allmennheten.
- § 11 Hensynssone/ Grønnstruktur
Skjøtsel tillates i henhold til skjøtelsesplanen. Kollens funksjon som grønn buffer mot Biterud gård skal legges til rette for i utomhusplanen.
- § 12 Hensynssone/ Frisikt
Ved avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.
- § 13 Krav til vern av naturområder skal sikres i byggfasen. Utbygger er ansvarlig for oppfølging av kravene og for å sikre at alle entreprenører utfører arbeid i henhold til gjeldende retningslinjer.

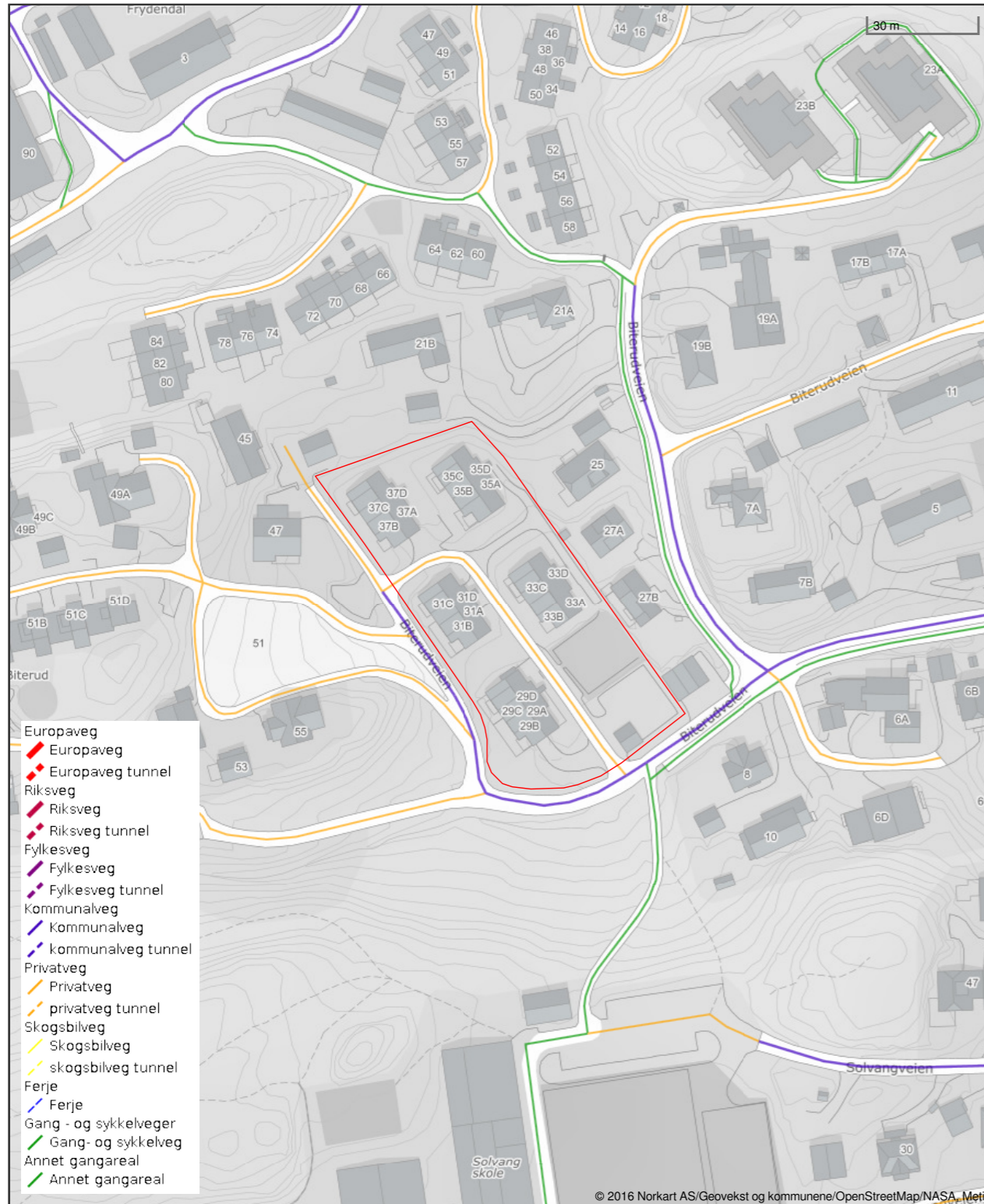
Dersom bekken må legges om må det foreligge avtale med grunneier.



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av landskap og vegetasjon
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Naturområde
	Sikringsone - Frisikt
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandlinje
	Avkjørsel
	Ekstisterende tre som skal bevares
	Regulert møneretning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør



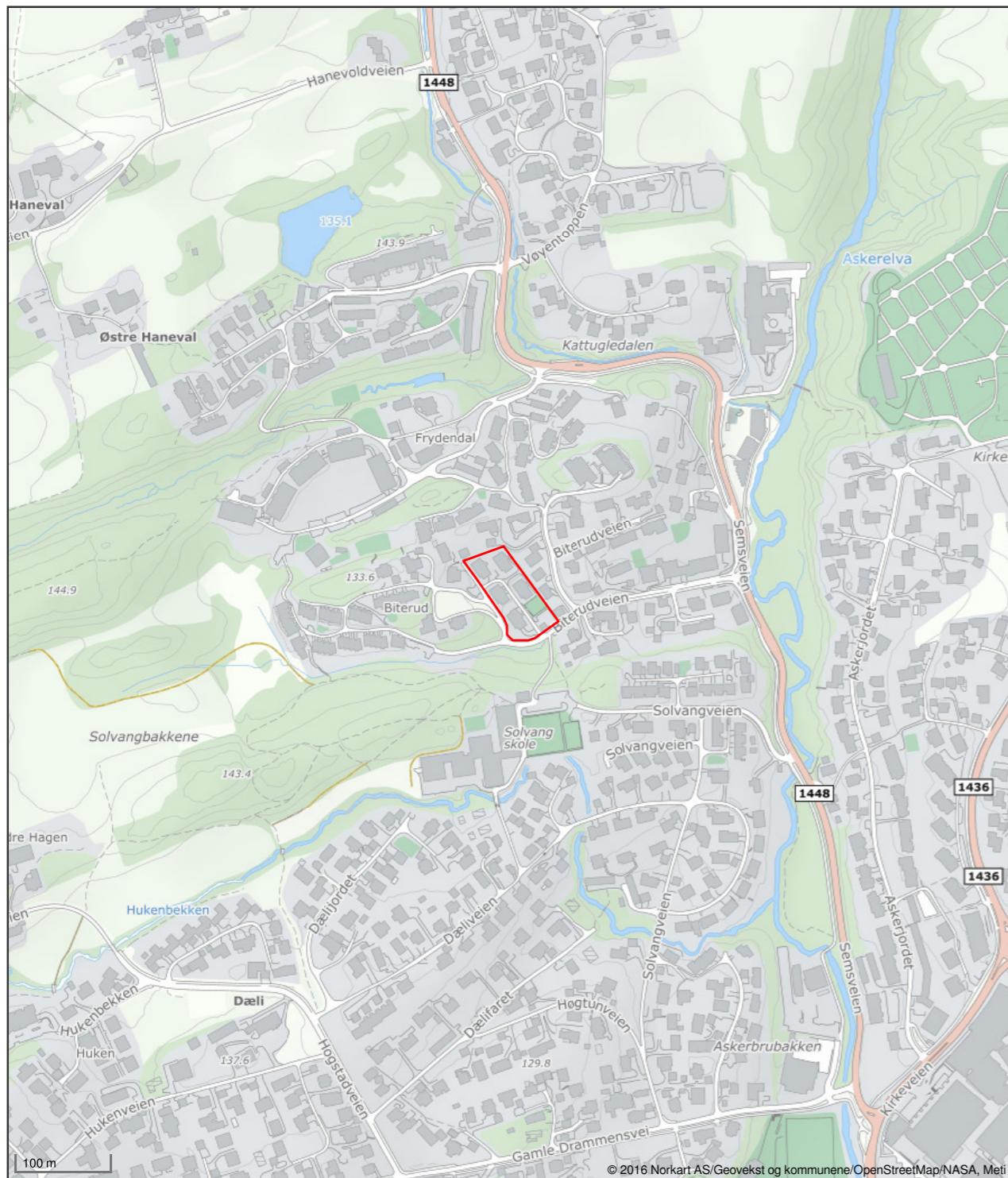
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 1/459//



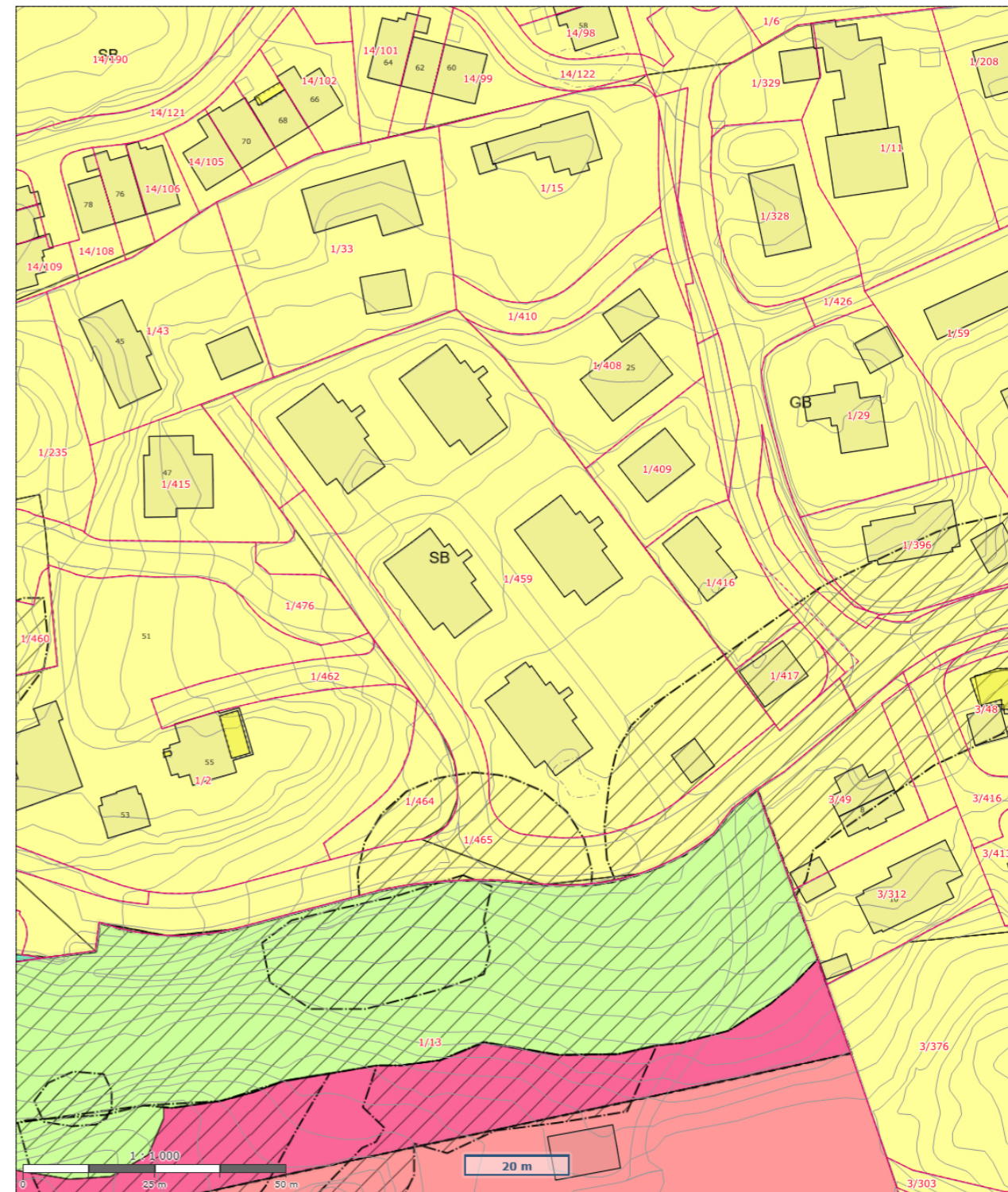
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Oversiktskart for eiendom 3203 - 1/459//



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	Kommuneplankart		 N

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Kommuneplan - Arealformål

- AZ** Generell påskrift - Linje
-  Planområde kommuneplan
-  KpArealGrense
-  KpAngittHensynGrense
-  KpBestemmelseGrense
-  KpAngittHensynSone
- AZ** KpBestemmelseOmråde
-  1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
-  1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
-  1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
-  3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje

-  Kyststi
-  Kyststi (ikke bindende)

Eiendomsgrense

-  Sikker eiendomsgrense
-  Ikke sikker eiendomsgrense

Godkjent byggetiltak

-  Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

- Eiendom

Informasjon - Arealformål

-

Informasjon - Hensynssoner

-

Informasjon - Bestemmelsesområder

-

Informasjon - Juridiske linjer

-  Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense

-  Toollip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

- Bygning

Informasjon og plandokumenter

-  Endelig vedtatt plan

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Kommunegrense

Matrikelnummer

- Matrikelnummer

Kommuneplan - Båndleggingssoner

Kommuneplan - Faresoner

Kommuneplan - Hensynssoner

Kommuneplan - Bestemmelsesområder

Kommuneplan - Infrastruktursoner

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. Samfunnsikkerhet	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 friluftformål (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 Båstø, 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 reguleringsplanens 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 strandsoner, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenheter, 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 ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper (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.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

- 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.
- 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
- Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vetrest 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.
- Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 4 Rekkefølgekrav.
- 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

- Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
 - Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
 - Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- 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:

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

Opplysning:

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

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 – Slependsen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

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

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse. Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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 tillat 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 SEFRAK-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 SEFRAK-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.

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- 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).
- 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.
- Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- 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.
- Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- 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)

- 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.
- Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- 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.
- 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:

- Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- 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.
- Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- 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:

- 15 meter i LNFR-områder
- 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:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for henting og levering
- 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:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- 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:

- 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.
- 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 båndleggingsone H720, H730 og H735.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- 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).
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- 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, frisikt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot 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:

- Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggiv).
- Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggiv).
- For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt 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* (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 byggegroper 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

- 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:

- 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- 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.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus 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:

- 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.
- 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. Én 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 overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 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:

- 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.
- 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:

- Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 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

- Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
- Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
- Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
- Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
- 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:

a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.

c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.

d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

f. 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.

- Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune
- 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 strøkgater¹ 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.

- Se tillegg 4, definisjon av strøkgate.

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 helserelevante 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 Nærnes 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.

- 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 allmenhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftformål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for 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, slåtteeenger, 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:

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
- LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
- 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:

- Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- 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.
- Krav til biloppstillingsplasser utover garasje plasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- 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.
- Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
- 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

- Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
- 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.
- 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. 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

- Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
- Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
- Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
- 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

- 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.
- Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
- Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumentert sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- 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:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- 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 drikkevannskildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- Fisking, pilking etc.
- Vasking av gjenstander
- Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- Etterlate seg søppel/avfall
- Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- 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 byggt teknisk 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:

- 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.
- 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 hensynsone 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 hensynsone 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 - Avvikstøy #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.

2020/804268-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 1 BNR: 459 FNR: 0 SNR: 2

2024/59206-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 1 BNR: 459 FNR: 0 SNR: 2

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 tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 459, Seksjonsnummer 2 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 29.01.2025 kl. 14.17
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 29.01.2025 kl. 14.16

Adresse (r) :

Gateadresse: **Biterudveien 29 D**
Gatenr: **1013**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1383 ASKER**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/92974-1/200 02.02.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 3 620 000
Omsetningstype: Fritt salg
BOTNEN LARS
FØDT: 17.02.1937

Andel i realsameie:

990605-1/100 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 1 BNR: 464 IDEELL: 7/260

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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

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

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2006/114497-1/200 18.01.2006 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 70/1600



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 eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Biterudveien 29D
1383 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Håkon Dybvad

Telefon: 976 90 852
E-post: hakon.dybvad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre