

aktiv.
Tar deg videre



Bergerveien 22, 1396 BILLINGSTAD

**Nyere & moderne 4-roms leilighet
med god beliggenhet. 2 bad. Heis.
Solrik balkong. Mulig kjøp av
garasjeplass m/lader**

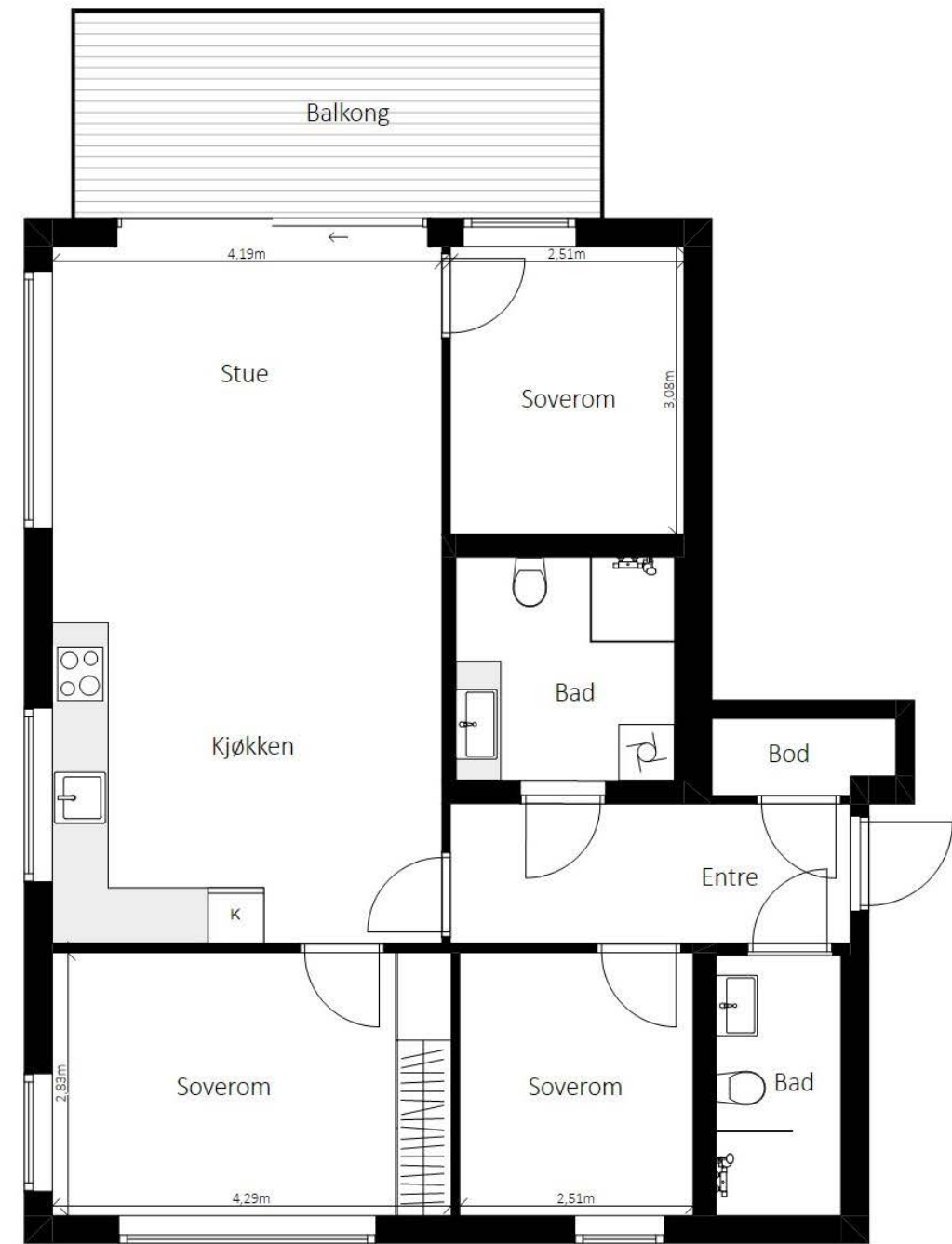
aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Bergerveien 22, 1396 Billingstad
Leilighet



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





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 6 450 000,-
Omkostn.: Kr 175 690,-
Total ink omk.: Kr 6 625 690,-
Felleskostn.: Kr 3 260,-
Selger: Rajat Ahuja
Palak Arora Ahuja

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total: 80/86 m²
Tomtstr.: 21694.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 274
Gnr. 32, bnr. 274
Snr. 62

Oppdragsnr.: 1110240286

Nyere & moderne 4-roms leilighet med god beliggenhet. 2 bad. Heis. Solrik balkong.

Velkommen til Bergerveien 22 – Innbydende 4-roms leilighet med god intern beliggenhet i byggets 2 etasje. Romslig balkong, garasje plass og heis. Området rundt eiendommen byr på gode rekreasjonsmuligheter med kort vei til offentlig kommunikasjon, samt utfart for turstier og skiløyper. Asker sentrum og Sandvika sentrum er enkelt tilgjengelig med buss, lokaltog eller bil.

- Gjeldende garanti fra utbygger
- Romslig sørvendt balkong
- Gode solforhold og fint utsyn
- God intern beliggenhet på feltet
- Praktisk planløsning
- Tre soverom
- Luftig stue med store vindusflater og meget gode lysforhold
- Åpen kjøkkenløsning
- Vannbåren varme
- Helfliset bad med opplegg for vaskemaskin
- Kjellerbod
- Hyggelig fellesarealer
- Garasje plass med lader kan kjøpes med leiligheten

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	23
Om eiendommen	25
Egenerklæring	56
Energiattest	61
Nabolagsprofil	61
Forbrukerinformasjon	285
Budskjema	286

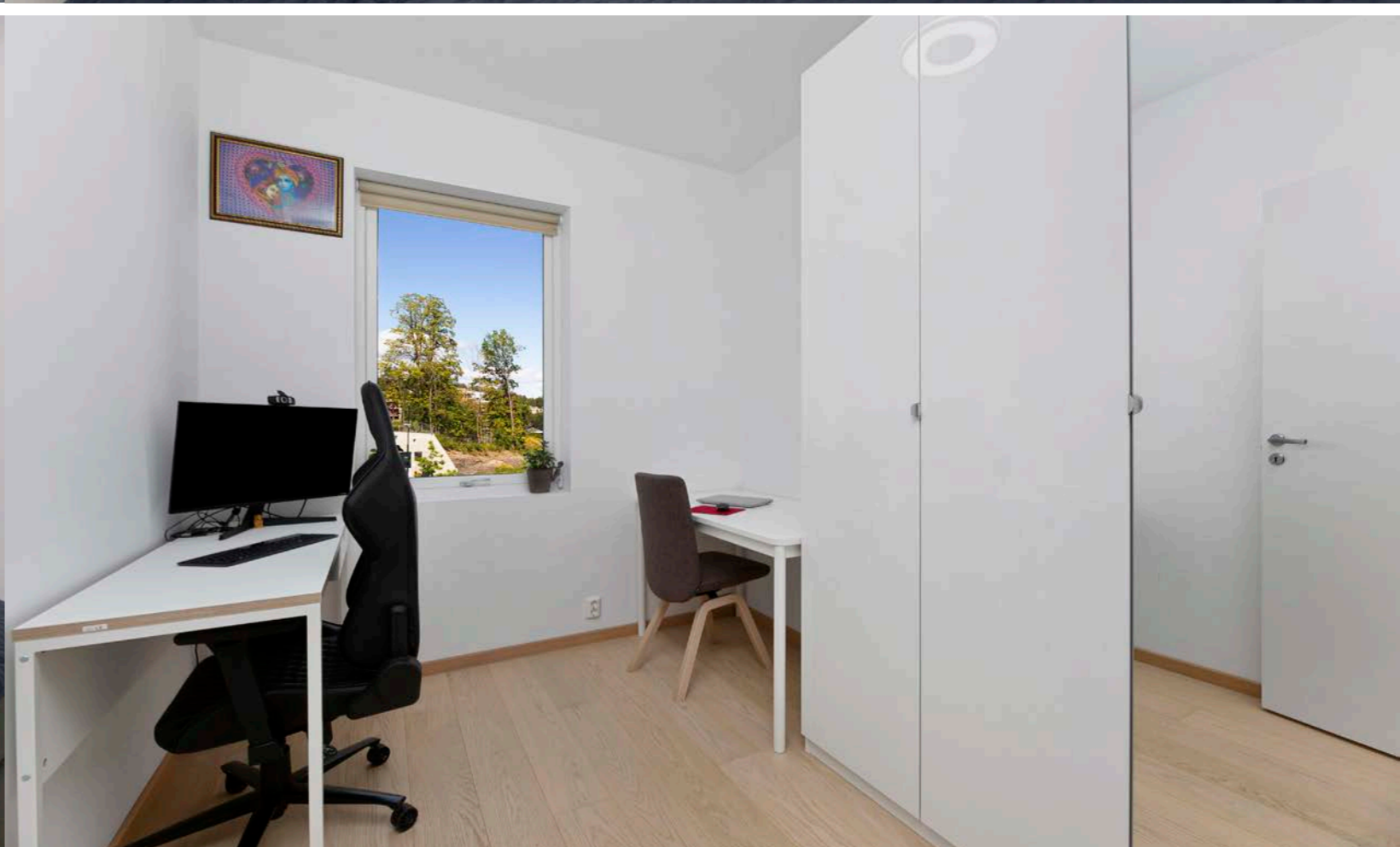
Leiligheten har en lys og luftig stue med store vindusflater og gode lysforhold.





Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen hvor det er plass til et romslig spisebord.





Leiligheten inneholder to delikate bad hvor det største fungerer som et kombinert vaskerom.





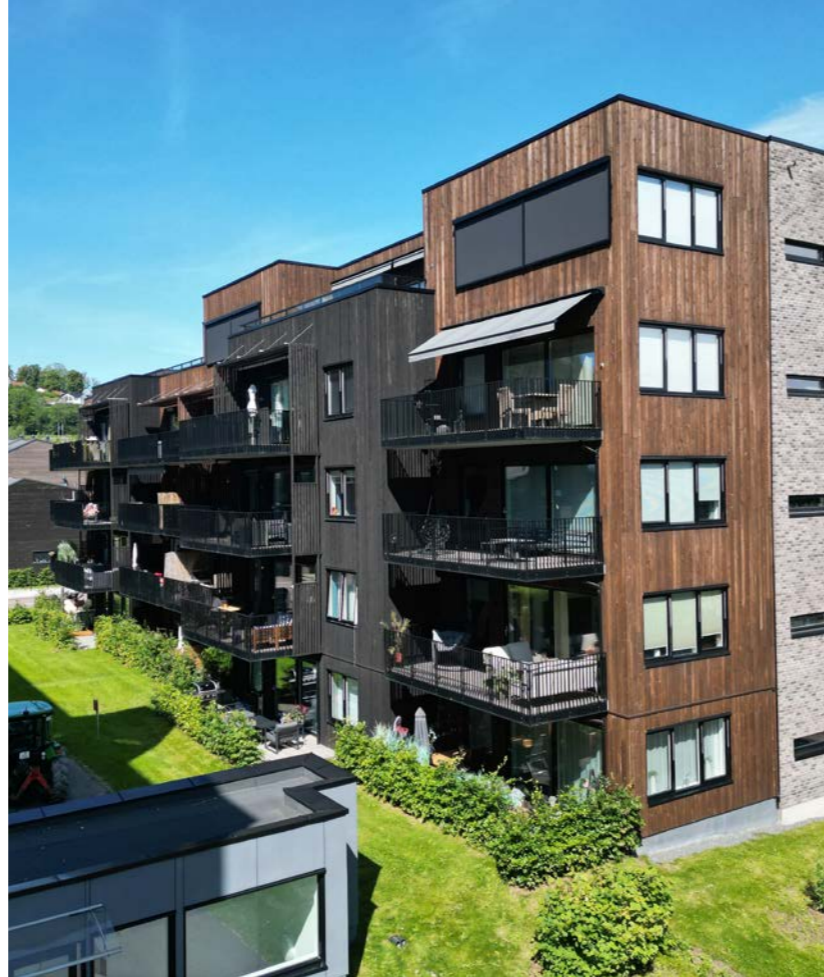
Innredet med moderne baderomsinnredning med skuffeseksjon, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjnische med glassdører.







Flott balkong på hjørnet



Plantegning

1. etasje

Bergerveien 22, 1396 Billingstad
Leilighet



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

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: 80 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Bod i kjelleretg.2. etasje

BRA-i: 80 m² Entrè, bod, 2 bad, 3 soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er ikke fremvist byggetegninger. Egen parkeringsplass i felles anlegg med el-billader kan kjøpes separat.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

21694.1 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt opparbeidet med grøntarealer og prydbusker. Lekeplasser i umiddelbar nærhet. Asfaltert og steinlagt adkomst til leiligheten.

Beliggenhet

Bergerveien 22 ligger flott til i et nytt og spennende boligområde i naturskjønne og landlige omgivelser mellom Hvalstad og Billingstad. Attraktiv beliggenhet med kort vei til det meste. Området er etablert og familievennlig, med et trygt og allsidig bomiljø hvor både unge og eldre finner seg vel til rette. Eiendommen ligger med nærhet til marka, sjøen, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Rekreasjon

Nærområdet har en mengde varierte tur- og rekreasjonsmuligheter å by på. Fra Nesbru videregående kommer man til Kjærlighetsstien opp langs Neselva. Turveien er en forlengelse av Åstadlia og ble anlagt av eier av Åstad gård i 1890-årene. Herfra er det videre turstier til blant annet Sems vann og Skaugumsåsen. Det er milelange turveier på Solli, som er turmulighetenes indrefilet i Asker. Sems vannet er en populær friluftspenning som ble valgt til Askers tusenårssted ved tusenårsskiftet. Rundt vannet er det anlagt en bred og fin turvei som er farbar både til fots, med barnevogn og sykkel. Det er også flere fine badeplasser rundt vannet. Om vinteren er det skiløyper i flere retninger som har utspring fra Sems vannet. Isfiske er også en populær aktivitet på vinterstid.

Eiendommen ligger perfekt til mellom sjøen og marka. De lett tilgjengelige kystområdene gjør det enkelt å løpe treningsrunden langs sjøen eller å rusle søndagstur med familien. I tillegg har man kyststeder som Holmenskjæret med langgrunn badestrand og båthavn, velkjente Holmen Fjordhotell med restaurant og Spa/treningsstudio og Hvalstrand Bad. Kort vei til Holmenskjæret og

Hvalstrand med gode bade og fiskemuligheter i Oslofjorden.

Fritid

I nærområdet finnes det spennende muligheter for aktiviteter som små og store kan nyte godt av. I tilknytning til barneskolen ligger Hvalstad Aktivitetspark, som åpnet i 2019. Parken har raskt blitt en sosial møteplass for store og små, med mulighet for idrett, aktivitet og lek. Aktivitetsparken består bl.a. av en kunstgressbane, rullepark, treningspark og et område for klatring og frilek. Rulleparken er tilrettelagt for sparkesykler, rullebrett, rullestoler, rulleskøyter og bmx. Parken har ført til et fint løft for nærområdet, skolen og for det frivillig drevne idrettslaget - Hvalstad IL.

Holmen IF er en aktiv idrettsforening, og klubben har flere tilbud til store og små. Holmen idrettspark, et av Askers flotteste og mest rikholdige idrettsanlegg. Parken byr på flere fotballbaner, ishall, fjellhall, klatrevegg og tennisanlegg. Innenfor området ligger også en lysløype, skileikområde, barne-hoppbakker og Tuftepark samt gode muligheter for løpeturer på fine skogsstier. I gangavstand fra boligen ligger den nye og moderne Holmen svømmehall, samt Holmenskjæret badeplass med fine bademuligheter, sandvolleyballbaner, ballbinge og minigolfbane.

Handel

Boligen har enkel tilgang til blant annet Kiwi på Billingstad. I tillegg er det få minutter til Holmensenteret med et bredt og spennende utvalg av butikker og restauranter. Her finner man en rekke servicebedrifter som helsestasjon, seniorsenter, frisør, leger, hudpleie, tannlege, dagligvare og vinmonopol. På Slepender er det to nærsentere med et utvalg spesialbutikker, inklusiv Elkjøp,

treningscenter, Clas Ohlson med mer. Det er også kort vei til Sandvika og populære Sandvika storsenter med alle fasiliteter, samt Asker sentrum.

Barnehage/Skole/Fritid

Området er tilrettelagt for barn i alle aldre, og eiendommen ligger særdeles barnevennlig til, med lekearealer like i nærheten. Det er enkel skolevei til Hvalstad barneskole, mens Torstad ungdomsskole ligger ca. 10 minutters gange fra boligen. I tillegg ligger også Steinerskolen på Nesbru innen gang-/sykkelavstand. For de eldre elevene ligger Nesbru Videregående like ved boligen, og det er flere attraktive videregående skoler i Asker, Sandvika og på Rud. Det er flere barnehager i området, blant annet Holmen barnehage, Nesbru barnehage og Hvalstad barnehage. Læringsverkstedet barnehage har avdeling i Bergerveien og oppe ved togstasjonen på Billingstad.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen ligger pendlervennlig til, med nærhet til gode offentlig kommunikasjonsmuligheter. Det er kun noen minutters gange til bussholdeplass med buss retning Asker og Oslo. I tillegg er det ekspresslinje mot Oslo fra busstopp ved Holmen Bru. Gang-/sykkelavstand gjennom vakkert kulturlandskap er det også til Hvalstad stasjon med avganger mot både Drammen og Oslo. Til Oslo S bruker toget ca. 29 minutter fra Hvalstad. Enkel påkjøring til E18 retning Oslo og Drammen ved Holmen og Slepender.

Kun ca. 8 minutter med bil til Sandvika sentrum med et bredt utvalg av restauranter, kafeer og dagligvarebutikker. Sandvika storsenter og en rekke kulturtilbud (kino, teater, bibliotek etc. hvor du bl.a. finner flere store matbutikker, apotek, Sats, flere

restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. I 2025 åpner nye Helgerud-gården med stort utvalg service og aktiviteter.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i betong/stål/mur og tre. Yttervegger med teglstein og detaljer med trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser/belegg.

Leiligheten fremstår nesten som ny og godt vedlikeholdt på befaringdagen. 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.

Vegger: Malte slette plater og malt betong, fliser på baderomsvegger.

Himling: Malte slette plater, malte betongelementer, egen himling i baderomskabin

Gulv: 1-stavs parkett, fliser på bad.

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

Innhold

Leiligheten ligger i bygget 2. etasje og inneholder: Entré, bod, 2 bad, 3 soverom, stue/kjøkken

Standard

Entré:

Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 2. etasje med heisadkomst fra felles inngangsparti. Stor entré med 1-stavs parkett og lysmalte veggoverflater i tidsriktige fargetoner som er gjennomgående for leiligheten. Fra entréen er det direkte adkomst til leilighetens innvendige bod, praktisk for sko- og klesoppheng. Tett ytterdør med ekstra lydetting og porttelefon med kamera.

Stue:

Leiligheten har en lys og luftig stue med store vindusflater og gode lysforhold med fint utsyn mot sameiets fellesområder. Stuen og har 1-stavs parkett med lysmalte veggoverflater og en praktisk planløsning med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisebord i tilknytning kjøkkenet. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning og sammen utgjør de et sosialt og fint allrom med fin flyt mellom sonene. Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong på ca. 12 kvm med gode solforhold og fint utsyn mot nærområdene. Balkong er skjermet og har plass til en sittegruppe og blir en fin forlengelse av stuearealet hvor måltider enkelt kan medbringes ut.

Kjøkken:

Moderne Sigdal kjøkken med slette fronter i hvit utførelse og benkeplate i laminert spon. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter i under- og overskap. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen hvor det er plass til et romslig spisebord.

Bad:

Leiligheten inneholder to delikate bad hvor det største fungerer som et kombinert vaskerom. Begge

badene er helfliset med sandtoner på flisene og gulvvarme. Innredet med moderne baderomsinnredning med skuffeseksjon, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjnise med glassdører.

Soverom:
Leiligheten inneholder totalt tre soverom, alle med store vindusflater, gode lysforhold, 1-stavs parkett og gode møbleringsmuligheter. Lyst og svalt hovedsoverom med romslig skyvedørsgarderobe. Leilighetens øvrige soverom er noe mindre og egner seg utmerket som gjesteværelse, kontor, eller barnerom.

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 1 (baderomskabin)
Overflate vegger og himling
Settes da riss i fuger er et avvik ihht NS 3600:2018

Bad 1 (baderomskabin)
Overflate gulv
Avvik på fall/membranoppkant
Riss i fuger

Bad 1 (baderomskabin)
Membran, tettesjiktet og sluk
Manglende dokumentasjon på våtrom. (avvik ihht NS 3600:2018)

Bad 2
Overflate vegger og himling
Tilstandsgrad 2 velges da bom er ett avvik ihht.

NS3600:2018.
*Det gjøres oppmerksom på at ifølge Norsk byggkeramikkforening faktablad 4-2022 at flisene likevel kan ha nødvendig limvedheft mot underlaget og innfrir funksjonskravene i N3420.

Bad 2
Overflate gulv
Avvik på fall/membranoppkant

Bad 2
Membran, tettesjiktet og sluk
Ingen dokumentasjon på membran /fuksikring

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Manglende dokumentasjon på VVS. (sisterner)

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet inngår kollektiv avtale om internet med Global Connect.

Parkering

Det er mulig å kjøpe parkeringsplass med elbil lader sammen med leiligheten for kr. 500.000,-. Parkeringskjelleren er organisert som næringsseksjon med egen matrikkel.

Parkeringsplass kan kun selges eller leies ut internt i sameiet eller til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg med kr. 150,- pr mnd.

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

Vannbåren varme, bortsett fra bad som har varmekabler.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per dags dato.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som

primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk
80/14987

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr. 3.410,- pr. mnd, herav Felleskost brøk 2.208,-
Felleskost likt 822,-
Internett 230,-

Felleskostnadene inkluderer:
Forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring og styrehonorarer m.m. (Fra 1.10.2021 vil Smartly avregne og fakturere energi til seksjonseierne hver mnd)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3260

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

Andel fellesformue

Kr 12 298

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Åkerholmen Boligsameie

Organisasjonsnummer

826420952

Om sameiet

Åkerholmen Boligsameie ligger i enden av Bergerveien i flotte grønne omgivelser og med utsikt til Skaugumåsen. Sameiet består av totalt 168 enheter.

- Ved eierskifte må selger melde fra til Smartly i eget skjema på <https://support.smartly.no/hc/no/articles/4413772011665-Eierskifte>
- Hekk mot gjesteparkering vedtas iht tilbud git av ABVK hvor arbeidet i sin helhet utføres av ABVK, pris

kr 68.500 eks. mva.
- Ikke lov å sete opp blinkende utelys, og det må innarbeides i husordensreglene.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 274, seksjonsnummer 62 i Asker kommune. Gårdsnummer 32, bruksnummer 274, seksjonsnummer 167 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:

3203/32/274/62:

28.02.2019 - Dokumentnr: 247967 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298

Ferdselsrett til fots/på sykkel
Rettighetshaver allmennheten

Kan ikke endres uten samtykke fra Asker kommune
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2020 - Dokumentnr: 2414827 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298

Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bruksrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298

Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:284

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298

Bruksrett til sykkelparkering og 20 boder i garasjekjeller
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om overvannsledning
Bestemmelse om spillvannsledning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om felles renovasjonsløsning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2020 - Dokumentnr: 3287379 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Billingstad Energi AS
Org.nr: 921 660 944
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2020 - Dokumentnr: 3302214 - Erklæring/

avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:1
Bestemmelse om opparbeiding og vedlikehold av overvanns-/fordrøyningsgrøft
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2021 - Dokumentnr: 838488 - Jordskifte
Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD
Oslo og Østra Viken Jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Ni eiendommer ble uteglemt ved førstegangstinglysing. Jordskiftesaken er nå også tinglyst på gnr. 32 bnr. 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 290 og 291.

08.12.2020 - Dokumentnr: 3454268 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/14987

28.02.2019 - Dokumentnr: 247967 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Ferdelsrett til fots/på sykkel
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Asker kommune
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2020 - Dokumentnr: 2414827 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:284
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bruksrett til sykkelparkering og 20 boder i garasjekjeller
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om overvannsledning
Bestemmelse om spillvannsledning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om felles renovasjonsløsning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2020 - Dokumentnr: 3287379 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Billingstad Energi AS
Org.nr: 921 660 944
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2020 - Dokumentnr: 3302214 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:1
Bestemmelse om opparbeiding og vedlikehold av overvanns-/fordrøyningsgrøft

Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2021 - Dokumentnr: 838488 - Jordskifte
Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE
BILLINGSTAD
Oslo og Østra Viken Jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Ni eiendommer ble uteglemt ved førstegangs
tinglysing. Jordskiftesaken er nå også tinglyst på
gnr. 32 bnr. 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 290 og
291.

17.06.2024 - Dokumentnr: 1577505 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Solli & Partnere AS
Org.nr: 888 622 152
Hefter i ideell 1/288 av matrikkelenhet tilhørende:
Berven Vibeke Duus
Hefter i ideell 1/288 av matrikkelenhet tilhørende:
Bjørge Nicolai Engelsen
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

08.12.2020 - Dokumentnr: 3454268 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 167
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 144/14987

3203/32/274/167:
28.02.2019 - Dokumentnr: 247967 - Bestemmelse
om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Ferdseisrett til fots/på sykkel
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Asker kommune
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2020 - Dokumentnr: 2414827 - Bestemmelse
om vann/kloakk
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bestemmelse
om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:284
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bruksrett til sykkelparkering og 20 boder i
garasjekjeller
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bestemmelse
om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om overvannsledning
Bestemmelse om spillvannsledning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Erklæring/
avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om felles renovasjonsløsning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2020 - Dokumentnr: 3287379 - Erklæring/
avtale
Rettighetshaver: Billingstad Energi AS
Org.nr: 921 660 944
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298

Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur
angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2020 - Dokumentnr: 3302214 - Erklæring/
avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:1
Bestemmelse om opparbeiding og vedlikehold av
overvanns-/fordrøyningsgrøft
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2021 - Dokumentnr: 838488 - Jordskifte
Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE
BILLINGSTAD
Oslo og Østra Viken Jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Ni eiendommer ble uteglemt ved førstegangs
tinglysing. Jordskiftesaken er nå også tinglyst på
gnr. 32 bnr. 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 290 og
291.

08.12.2020 - Dokumentnr: 3454268 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/14987

28.02.2019 - Dokumentnr: 247967 - Bestemmelse
om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298
Ferdseisrett til fots/på sykkel
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Asker kommune
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2020 - Dokumentnr: 2414827 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:284
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bruksrett til sykkelparkering og 20 boder i garasjekjeller
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om overvannsledning
Bestemmelse om spillvannsledning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3191864 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om felles renovasjonsløsning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2020 - Dokumentnr: 3287379 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Billingstad Energi AS
Org.nr: 921 660 944
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2020 - Dokumentnr: 3302214 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:1
Bestemmelse om opparbeiding og vedlikehold av overvanns-/fordrøyningsgrøft
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2021 - Dokumentnr: 838488 - Jordskifte
Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD
Oslo og Østra Viken Jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Ni eiendommer ble uteglemt ved førstegangs tinglysning. Jordskiftesaken er nå også tinglyst på gnr. 32 bnr. 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 290 og 291.

17.06.2024 - Dokumentnr: 1577505 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Solli & Partnere AS
Org.nr: 888 622 152
Hefter i ideell 1/288 av matrikkelenhet tilhørende: Berven Vibeke Duus
Hefter i ideell 1/288 av matrikkelenhet tilhørende: Bjørge Nicolai Engelsen
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

08.12.2020 - Dokumentnr: 3454268 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 167
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 144/14987

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler blokk og rekkehusbebyggelse med parkeringskjeller.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.02.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei (Gang/sykkelvei mellom vei og eiendom).
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Regulerings og arealplaner

PlanID:
02202014003
Plantype:
Områderegulering
Planstatus:
Endelig vedtatt arealplan
Lovreferanse:
Pbl. 2008
Planbestemmelser:
Planbestemmelser både kart og tekst
Plannavn:
Vestre Billingstad
Ikrafttredelsesdato:

2018-01-31T00:00:00

PlanID:

2020100

Plantype:

Kommuneplanens arealdel

Planstatus:

Endelig vedtatt arealplan

Plannavn:

Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Ikrafttredelsesdato:

2023-06-13T00:00:00

Planbestemmelser:

Planbestemmelser både kart og tekst

Lovreferanse:

Pbl. 2008

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsopp-gaven.

Adgang til utleie

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.

Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest to dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med

Husordensreglene og avfallshåndteringen i sameiet. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsopp-gaven. 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

6 450 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
161 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 450 000,00))

175 690,- (Omkostninger totalt)

6 625 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 175 690

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

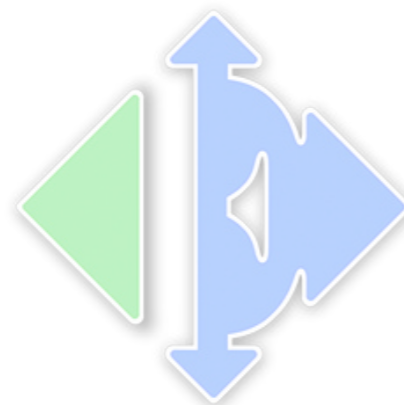
Håkon Dybvad
Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

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

Salgsoppgavedato

02.09.2024

4-roms leilighet
Bergerveien 22
1396 Billingstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 22/07/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. 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 analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 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 godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:32, Bnr: 274
Hjemmelshaver:	Rajat Ahuja og Palak Arora Ahuja
Seksjonsnummer:	62
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2021/2022
Tomt:	Felles 21694 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	19.07.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Kommunal

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med grøntarealer og prydbusker. Lekeplasser i umiddelbar nærhet. Asfaltert og steinlagt adkomst til leiligheten.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført i betong/stål/mur og tre. Yttervegger med teglstein og detaljer med trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser/belegg

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår nesten som ny og godt vedlikeholdt på befaringdagen. 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.

ANNET:

OPPVARMING:

Vannbåren varme, bortsett fra bad som har varmekabler

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Samsvarserklæring i sikringskap.

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

VEGGER: Malte slette plater og malt betong, fliser på baderomsvegger.

HIMLING: Malte slette plater, malte betongelementer, egen himling i baderomskabin

GULV: 1-stavs parkett, fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst

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
2.etg	80			12	78	2
Bod i kjelleretg.		6				
SUM BYGNING	80	6		12	78	2
SUM BRA	86					

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, 2 bad, 3 soverom, stue/kjøkken

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26
Det er ikke fremvist byggetegninger.

Det er tilknyttet egen parkeringsplass i felles anlegg med el-billader.

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

-Det er påvist svelling i underkant av dørblad til lite bad.
-Stedvis "knirk" (friksjonslyd) i parkettgulv.

Forøvring normal bruksslitasje ihht alder.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. +21 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Sameiets fellesdeler er ikke vurdert.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

22/07/2024



Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad 1 (baderomskabin)****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.

Flislagte vegger, malte plater i himling

60 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Speil med LED over vask

Dusjnische med glassvegg

Vegghengt WC

Opplegg for vaskemaskin

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg

Merknader: -Det ble påvist riss i enkelte fuger.

Ellers normal bruksslitasje.

TG 2:

Settes da riss i fuger er et avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader: -Det ble målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 20mm. Hovedgulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall i dusjsonen.

-Det er ikke mulig å påvise tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen uten destruktive inngrep. Det skal være membranoppkant på minimum 15 mm ved terskel ihht preaksepterte ytelser i TEK 17.

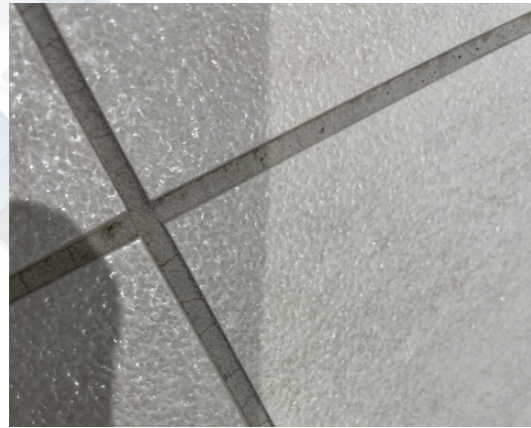
-Det er påvist riss i fugemasser i overgang vegg/gulv i dusj samt på hovedgulvet.

-Det er liten klaring ved terskel. Dette vil forhindre god luftgjennomstrømning ved lukket dør. Tiltak bør vurderes.

TG 2:

Avvik på fall/membranoppkant

Riss i 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 ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Prefabrikkert baderomskabin av ukjent leverandør.

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.

Merknader: -Det er synlig membran/slukmansjett under klemring i sluk

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/prefabrikkert baderomskabin.

-Det er ikke boret hull i tilstøtende rom pga badets oppbygging.

*Badet var nyvasket med synlig fukt på overflater, fuktmåling på overflater var ikke mulig å utføre.

TG 2:

Manglende dokumentasjon på våtrom. (avvik ihht NS 3600:2018)



1.2 Bad 2

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og plater i himling
60 cm innredning med vask og ettgreps armatur
Speil over vask med lys
Vegghengt WC
Dusjnische med svingbar glassdør

Merknader: Det er påvist hulrom (bom) bak enkelte fliser mot trappeløp, årsaken er mest sannsynlig partier hvor flislim ikke

har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.

Forøvrig normal bruksslitasje.

TG 2:

Tilstandsgrad 2 velges da bom er ett avvik ihht. NS3600:2018.

*Det gjøres oppmerksom på at ifølge Norsk byggkeramikklforening faktablad 4-2022 at flisene likevel kan ha nødvendig limvedheft mot underlaget og innfrir funksjonskravene i N3420.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler. Nedsenk i dusjsonen.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser mellom topp flis ved terskel og topp slukrist på 35 mm.

-Ihht preaksepterte ytelser i TEK 17, så er det små avvik ihht krav til fall når det ikke er membranoppkant ved terskel. Badet fungerer likevel godt med dette lille avviket avviket.

TG 2:

Avvik på fall/membranoppkant

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er 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.

Merknader: -Det er påvist membran under klemring i sluk. Membranen bør tilpasses slukringen bedre for lettere renhold av vannlås.

-Det ble boret hull i vegg i tilstøtende rom mot våtsone. Det ble ikke funnet tegn til forhøyede fuktverdier.

*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. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adgang til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

TG 2:

Ingen dokumentasjon på membran /fuksikring



2. Kjøkken

TG 1 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, varmtvannsbereder 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.

Sigdal kjøkken i direkte tilknytning til stuen.

Slette fronter

Laminert benkeplate i spon

Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl-/frys

Keramisk platetopp

Ventilator i veggskap

Waterguard i benk

Komfyrvakt

Merknader: Ingen merknad.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Parkett på gulv.

Merknader: -Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.

-Stedvis "knirk" (friksjonslyd i parkett)

*Man skal være observant med tanke på parkettgulv i nye boliger da det erfaringsmessig kan bli for "tørt" innneklima med fare for kuvinger/sprekker. Sjekk ut anbefalte verdier fra leverandør og skaff deg evt et hygrometer.

4. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

11/14

www.bmtf.no

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 i treverk med energiglass fra byggeår.

Tett ytterdør med ekstra lydtepping

Merknader: -Slark i hengsler på vindu i stue. Justeres for bedre funksjon.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong mot SØR. Bærekonstruksjon i betong. Toppmontert terrassebord på tilfarere. Rekkverk i glass og metall
Rekkverkhøyder er ihht forskrifter 102 cm.

Merknader: Ingen merknader.

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 inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er kun beskrevet synlige rør inne i leiligheten.

Vannrør i plast (Rør-i-rør).

Vannfordelingsskap i entrè

Avløpsrør og sluk i plast

Merknader: -Det er påvist lekkasjesikring på vegghengt sisterner på det ene badet.

-Sisterner i baderomskabin har ikke synlig spalte. Det kan være laget egen løsning for evt. lekkasjevann. Dokumentasjon er ikke forelagt.

-Det er anbefalt å sette godt inn i brukerhåndbok for leiligheten.

TG 2:

Manglende dokumentasjon på VVS. (sisterner)

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

12/14

www.bmtf.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021/2022
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg.
 Ventilator over platetopp.

Merknader: (Felles ventilasjonsanlegg er trolig plassert sentralt i bygget.)

Det anbefales å bytte filter til ventilasjonsanlegg 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsending av filter.
 Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innelima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg.

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 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.

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

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

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Downlights er ikke demontert for sjekk.

-Det er samsvar mellom antall sikringer og kursfortegnelse.

-Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

-Det er ikke fremlagt byggetegninger. Kun prospekt med salgstegninger som samsvarer med dagens plan.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad 1 (baderomskabin) Overflate vegger og himling

Settes da riss i fuger er et avvik ihht NS 3600:2018

1.1.2 Bad 1 (baderomskabin) Overflate gulv

Avvik på fall/membranoppkant

Riss i fuger

1.1.3 Bad 1 (baderomskabin) Membran, tettesjiktet og sluk

Manglende dokumentasjon på våtrom. (avvik ihht NS 3600:2018)

1.2.1 Bad 2 Overflate vegger og himling

Tilstandsgrad 2 velges da bom er ett avvik ihht. NS3600:2018.

*Det gjøres oppmerksom på at ifølge Norsk byggkeramikforening faktablad 4-2022 at flisene likevel kan ha nødvendig limvedheft mot underlaget og innfrir funksjonskravene i N3420.

1.2.2 Bad 2 Overflate gulv

Avvik på fall/membranoppkant

1.2.3 Bad 2 Membran, tettesjiktet og sluk

Ingen dokumentasjon på membran /fuktsikring

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Manglende dokumentasjon på VVS. (sisterner)

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240286	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Palak Arora Ahuja	Rajat Ahuja
Gateadresse	
Bergerveien 22	
Poststed	Postnr
BILLINGSTAD	1396
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PAA, RA

1

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

Initialer selger: PAA, RA

2

Document reference: 1110240286

Document reference: 1110240286

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Palak Arora	33614302bb348b762fa1a18 c0b758e06afa419ab	29.07.2024 17:38:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rajat Ahuja	4fbc47bce30577fc55d3f99 8e7832daba6a2ca1e	26.07.2024 10:49:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

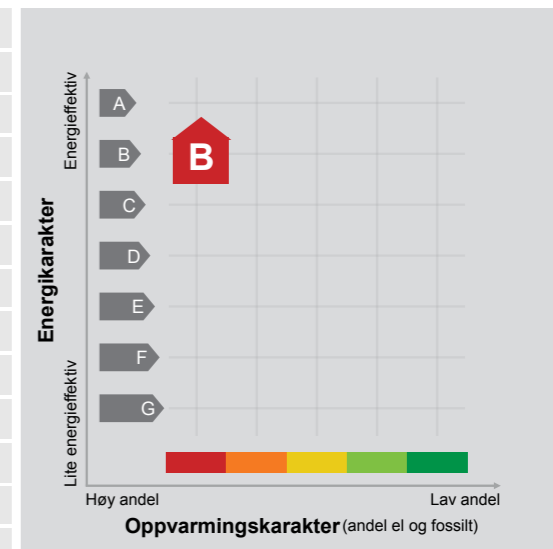
Document reference: 1110240286

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Bergerveien 22
Postnummer	1396
Sted	BILLINGSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	62
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300744356
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-2854
Dato	31.07.2024



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

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

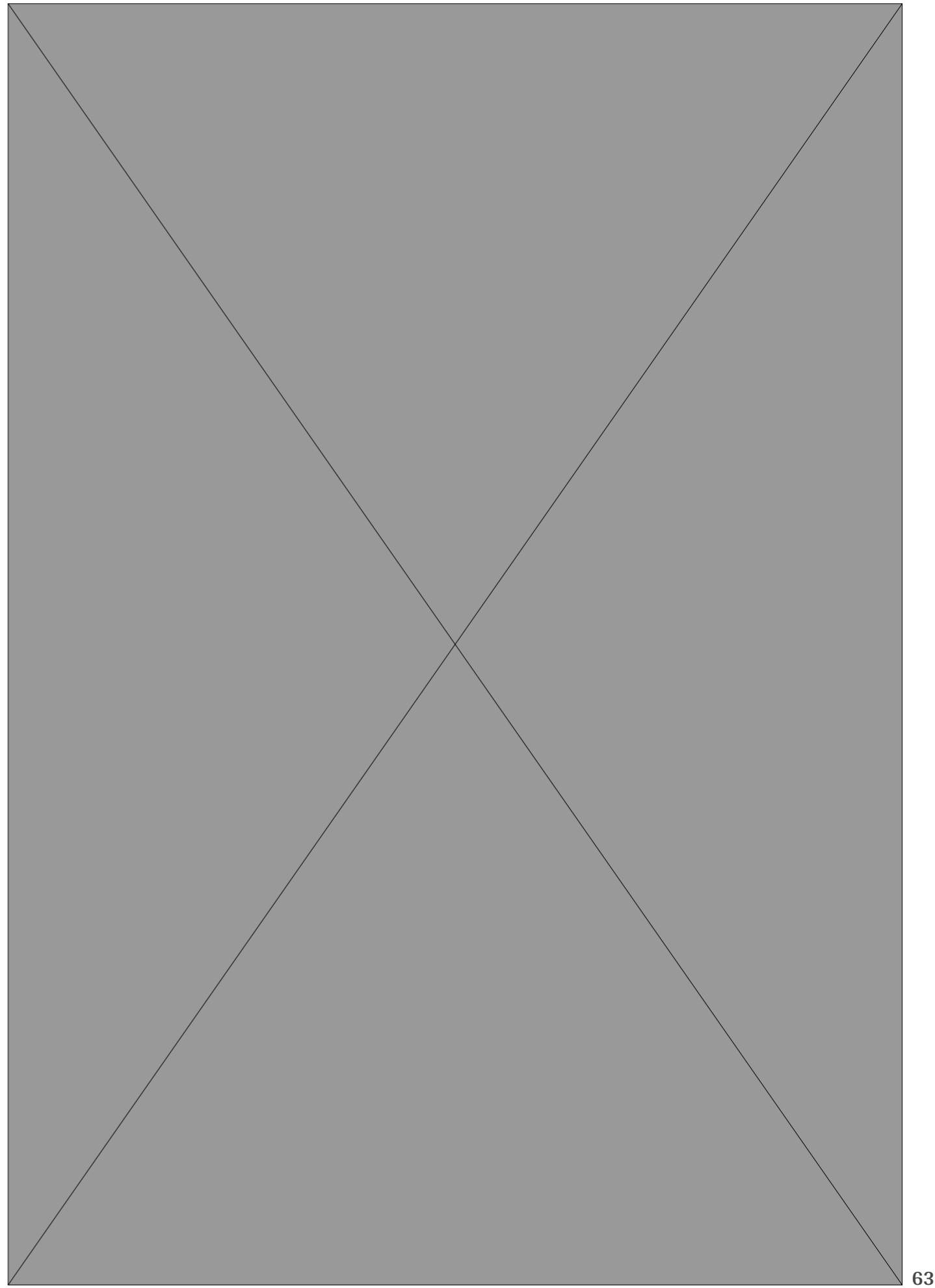
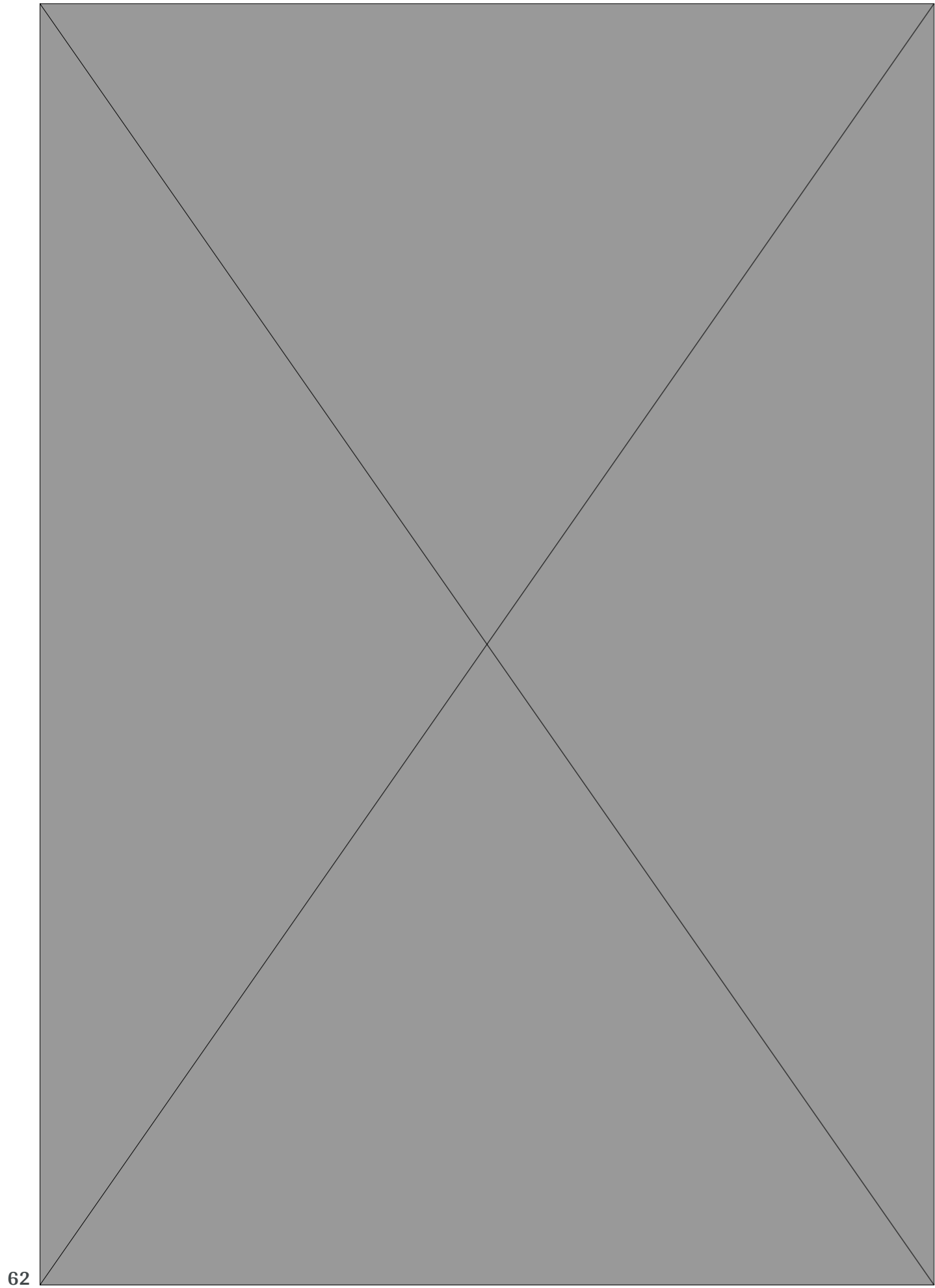
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Eie Asker
v/Joakim Lundquist
Asker, 1383 ASKER
E-post: jol@aktiv.no

7946918

2570/62

22.07.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.07.2024.

Boligselskap: 2570, Åkerholmen Boligsameie
Organisasjonsnr: 826.420.952
Eier: Rajat Ahuja Palak Arora
Leieobjekt: 62
Seksjonsnummer: 62
Adresse: Bergerveien 22, 1396 BILLINGSTAD
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 7777991.
- 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.
- Parkeringsplass kan kun selges eller leies ut internt i sameiet eller til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre billingstad. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.
- Fra 1.10.2021 vil Smartly avregne og fakturere energi til seksjonseierne hver mnd.
- Ved eierskifte må selger melde fra til Smartly i eget skjema på <https://support.smartly.no/hc/no/articles/4413772011665-Eierskifte>
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.260,- pr. md.

Herav:
Felleskost brøk 2.208,-
Felleskost likt 822,-
Internett 230,-

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	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	192,-	0,-	12.298,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran tlf.22 89 62 77 ev. pr. e-post: henry.tran@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
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 videreføres til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024



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

Protokoll til årsmøte 2024 for Åkerholmen Boligsameie

Organisasjonsnummer: 826420952

Møtet ble avholdt 15. april kl. 19:00, Læringsverkstedet barnehage - Bergerveien 17.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Henry Tran er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner og protokollfører

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Det skal også velges protokollfører. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Iris Pretorius og Jan Digranes er valgt som protokollvitne. Henry Tran er valgt som protokollfører.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000

✓ Vedtatt.

6. Kollektiv avtale om internett fra Global Connect

Styret har forhandlet frem et kollektivt internett-tilbud fra Global Connect for sameiet. I dag betaler mange over 500 kr per måned for en hastighet på 1000/1000 mbs (megabyte per sekund i opplasting og nedlasting). Selv beboere med lavere hastigheter betaler flere hundre kroner i måneden for internett.

Ny avtale som skal stemmes over:

- 1000/1000 mbs
- 36 måneders kollektiv avtaleperiode for sameiet
- 230 kr per måned per boenhet
- Kostnaden betales av beboere ved økning i husleien med 230kr/mnd

Beboere som abonnerer på Wifi Premium, en tjeneste fra Global Connect, vil få en ekstra kostnad på 49 kr per måned.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer til å stemme ja, da dette er en svært god avtale sammenlignet med hva som ellers er tilgjengelig i markedet.

Forslag til vedtak:

Sameiet inngår kollektiv avtale om internett med Global Connect.

✓ Vedtatt.

7. Endring av vedtekter for kortidsutleie

Det er lov til å drive kortidsutleie i opptil 90 døgn i sameiet. For eksempel gjennom AirBnB eller Finn.no.

For å sikre at ikke antall dager ikke overskrides, og at leietaker er kjent med sameiets husordensregler, foreslår styret at vedtektene endres slik at også kortidsleie må varsles styret, og ikke kun langtidsutleie som i dag. Styret foreslår at paragraf 2-1 Rettslig disposisjonsrett (4) i sameiets vedtekter endres til følgende tekst:

4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest to dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med Husordensreglene og avfallshåndteringen i sameiet. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

Se vedtektene for opprinnelig tekst. Paragraf 2-1 Rettslig disposisjonsrett punkt (4)

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 2-1 Rettslig disposisjonsrett punkt (4) endres til foreslått tekst.

✓ Vedtatt.

8. Endringer på uteområdet og redusering av blomster-/kløvereng

Styret har siden sameiets oppstart fått jevnlig spørsmål om hva som skal gjøres med kløver- og blomsterengene på området. Kløverengene stortrives og spres seg overalt, men blomsterengene som skal bestå av sommerblomster er dessverre vanskelig å få til. Vi har konferert med flere fagfolk, og i følge dem er det vanskelig å få til en perfekt blomstereng hos oss. Årsaken er at jorden er for god, og at vi holder til ved siden av en gård og skogsområde, og vekster fra herfra vil naturlig spre seg til oss. Gartnerne sa også at blomsterengene våre så egentlig ganske bra ut. Det vil si at hvis sameiet ønsker å beholde blomsterengene så må vi lære oss til at det er slik blomsterenger ser ut. Det tar også tid å etablere en blomstereng.

Styret har gått en runde med gartner i ABVK for å få innspill til hva vi bør/kan gjøre

Blomsterengene: Gartner foreslår at vi reduserer arealet med blomstereng til kun å være på avgrensede områder. Øvrig areal klippes ned, utjevnes litt hvor det er behov for det, og fremover klippes like ofte som plenene. Da vil på sikt gresset overta. Det vil også bli lettere å stelle resterende blomsterenger når arealet er mindre, jord fjernes for å gi blomsterenga bedre vekstforhold.

Kløverenger: Enkelte kløverenger beholdes som i dag og klippes 2 ganger i året. Resterende klippes like hyppig som plenene for å la gresset overta.

Gresset vil ikke bli like fint som om man bytter ut med ferdig plen, men vil på sikt bli ett grønt fint område. Det er også mye rimeligere enn å bytte ut med ferdigplen.

Andre forslag til forbedringer:

- fjerne sandkassen utenfor Blokk C, friske opp plenen der. Anlegge bed foran ventilasjonsbygget med bie vennlige busker/trær som harmonerer med eksisterende plantevalg.
- Lage grus sti fra blokk C og frem til gangveien. Det det allerede er tråkket opp en naturlig sti.
- fjerne blomstereng/ugress i skråningen rundt lekeplassen mellom rekkehusene. (foran og på siden. Erstatte dette med gress som klippes jevnlig.
- Slå skiløypa 1 gang i sesongen

Se vedlagte bilder som viser de foreslåtte endringene i utenomhus plan. Merk at hvor stor del av blomsterenga som beholdes vil avgjøres i samråd med gartner, men styret vil etterstrebe å beholde noe av den din glede for insektene.

Forslag til vedtak:

Styret gjennomfører foreslått endringer.

✓ Vedtatt.

9. Belysning rekkehusgatene

Fremmet av: Torjus Prestegård Kristoffersen og Marcus Forsman Ludvigsen

Denne saken meldes inn som et forslag til årsmøte i Åkerholmen Boligsameie i 2024. Saken:

Rekkehusgatene har ikke gatebelysning (vi er kjent med den enkelte seksjonseiers mulighet til å montere et lyspunkt ved inngangspartiet), noe vi mener er et problem. Vi opplever å måtte benytte lommelykt for å bevege oss i gatene store deler av året og det er liten eller ingen sikt etter mørkets frembrudd. Dette gjelder naturligvis også muligheten for biler og andre kjøretøy å oppdage gående.

På lik linje med behovet for bom eller fartsdumper, mener vi at gatebelysning er et nødvendig sikkerhetstiltak i sameiet vårt.

Til sammenligning med andre tilsvarende boligområder er det ikke vanlig at man har ikke-opplyste gater (tillatt for bilkjøring) som dette. Inngangspartiene er "blinde", noe som allerede begrenser muligheten til å kunne se ut på gaten når man går ut. Det oppleves også som uoversiktlig og ubehagelig på vinteren (med mye is og dårlig føre).

Det er meldt inn flere saker om dette siden overtagelse, både til forrige og nåværende styre. Forslagsstiller ønsker at styret og årsmøtet tar stilling til denne problematikken.

Forslagsstiller ber om forståelse også fra leilighetseiere som ikke er direkte berørt av den manglende belysningen.

Pris: Styret innhenter pris på belysning og nødvendig arbeid (f.eks gravearbeid) og kaller inn til ekstraordinær generalforsamling etter at dette foreligger.

Med vennlig hilsen

Torjus Prestegård Kristoffersen og Marcus Forsman Ludvigsen

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om at styret innhenter pris på belysning og nødvendig arbeid. Deretter kalles beboerne inn til ekstraordinært årsmøte for avstemning over forslag til løsning.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter pris på belysning og nødvendig arbeid (f.eks gravearbeid) og kaller inn til ekstraordinær årsmøte.

✓ Vedtatt.

10. Lekestativ til de større barna

Fremmet av: Ida Aanerud Kristiansen

Jeg ønsker å komme med et forslag om å sette opp et lekestativ til barna, da det var 72 beboere som stemte for leketårn/klatrestativ i meningsmålingen på beboergruppen på Facebook i høst. Jeg tror barn i ulike aldre kan ha glede av dette lekestativet, men spesielt barna som har vokst fra sandkasser og husker kan utfolde seg med klatring, balansering, sklie og brannmannstang her. Brukergruppen er 4-10 år, ifølge leverandør. Det er plass til mange barn som kan leke samtidig. Dette tror jeg vil bidra til masse lek, samspill og motorisk utvikling hos barna våre!

Når det gjelder plassering, har jeg fått beskjed fra Iris i styret om at området ved volleyballbanen er regulert som område for ungdom/voksne, så der kan vi ikke plassere lekeapparater for mindre barn. Det er heller ikke vi som 'eier' det området, men vi vedlikeholder det på vegne av hele området (dvs. Bergerløkka og Neselva hageby.)

Jeg tenker at den beste løsningen er å oppgradere et av de allerede eksisterende lekeområdene. Mitt forslag er det store området der det allerede er en lang balansestokk (se bilde). Balansestokken der er egnet for litt større

barn, og her er det forholdsvis god avstand til nærliggende rekkehus, og lite biltrafikk. Hvis man hadde plassert et lekestativ på en av de andre lekeplassene våre, ville det blitt vesentlig mye nærmere hager og rekkehus.

Dette lekeapparatet er bygget i naturlige, ubehandlede trematerialer fra Robinia-serien til Kompan som vi allerede har, slik at det vil passe godt inn og forhåpentligvis ikke være til sjenanse for noen. Dette er et bærekraftig, slitesterkt lekestativ i en kvalitet som varer.

Jeg har fått et tilbud fra Kompan, som jeg legger ved. Prisen for lekestativet er ca. 117.000 kr. I tillegg kommer frakt, installering, fallsand og deponi av gamle masser, så da er prisen totalt 296.600 kr. (Kanskje den kan forhandles, men det tror jeg i så fall styret har bedre forutsetninger for enn meg.)

Jeg fremmer dette forslaget fordi det mangler lekeområder for barn i alderen 3 år og oppover i sameiet vårt. Vi har allerede mange barn over 3 år her som ønsker en morsom plass å leke og utfolde seg på, og denne gruppen vil øke stort de neste årene, derfor mener jeg dette er en investering som vil komme mange av familiene her til gode i flere år fremover.

https://www.kompan.com/nb/no/p/nro2001?variant=robinia_unt__wood

Styrets innstilling

Styre mener vi ikke har økonomiske rammer til å gå til innkjøp av nye lekeapparater. Det vil også påløpe løpende vedlikehold og plassering er heller ikke avklart.

Styret anbefaler at dette forslaget ikke støttes

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 2 for forslaget. Resten imot

11. Blinkende julelys

Fremmet av: Merethe Mørk

Julelys er veldig koselig, men blinkende julelys kan være et forstyrrende element og ubehagelig å se på. Det har ikke vært et stort problem i sameiet til nå, men får msn blinkende utelys rett utenfor vinduene i 2 måneder kan det være veldig ubehagelig, og det kan også fremprovosere epelepsianfall.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette forslaget støttes

Forslag til vedtak:

Ikke lov å sette opp blinkende utelys, og det må innarbeides i husordensreglene.

Hilsen Merethe Mørk og Sissel Killi blokk B

✓ Vedtatt. 1 imot

12. Etablere bøkehekk mellom gjesteparkering og rekkehus

Fremmet av: Espen Magnus - Bergerveien 25

Styret kom i 2023 en anmodning om å komme med innspill på tiltak som kan løfte grøntarealene våre, og aller helst tiltak som er i tråd med "grønt parkanlegg med stor grad av naturpreg" som fremkommer i intensjonsbeskrivelsen for fellesarealene. Et av områdene som i dag mangler naturpreg er området ved gjesteparkeringen, som i hovedsak er beplantet med kløvereng.

Forslaget er å fjerne kløvereng-strekket mellom rekkehus og gjesteparkering og heller anlegge en bøkehekk. Dette for å få grønt mer opp i høyden, og bryte opp en ellers flat og grå opplevelse. Ønsket om å anlegge bøkehekk har vært diskutert på facebook-gruppe til rekkehusene, og det var flere som var positive til dette. Dette tiltaket sees som positivt for hele sameie, da det vil løfte inntrykket ved vår inngangsport ved å tilføre et naturpreg både for beboere og besøkende.

- Bøkehekk skal ha følgende funksjoner; stoppe bilkjøring fra gjesteparkering inn på internveien (spesielt forbombom), skjerme rekkehus fra sjenanse fra biler/aktivitet på gjesteparkering, styre gående til stier/passasjer enn at alle trør inn i dagens kløvereng-stripe, lage en naturlig hindring for løpende barn ved å fysisk skille mellom internvei og en trafikkert gjesteparkering, samt løfte estetikk/ tilføre mer grønt/natur i et område som ellers er preget av lite grønt.
- Hekken tenkes plassert på innsiden av grussti (mot rekkehus), se skisse. Alternativt legges i grusstien går dersom faglige grunner taler for det (plassere hekken litt nærmere gjesteparkering)
- Hekken tenkes å ha 3 åpninger a 1,5 meter for passasje (bredden er tenkt å støtte f.eks. doble barnevogner, og flytting av møbler etc.), se skisse.
- Beholde utlagt stein ved bom slik det er i dag (vil være en fleksibilitet om bom skulle være ute av drift i en lengre periode, så kan steinen flyttes)
- Totalt strekk ca. 40meter , minus 3 åpninger a 1,5m for passasje, minus trekke 3meter for utlagt stein. Sum ca. 32,5meter som skal beplantes.
- Ved valg av buskthet/høyde er målet å ha tilsvarende som resten av sameie hadde fra starten. Det tilstrebes uansett samme type/art av bøkehekk.

Se følgende vedlegg:

- Vedlegg A, Bilde av aktuelt område, område mellom gjesteparkering og rekkehus
- Vedlegg B, Skisse over plassering av hekk, og gangåpninger
- Vedlegg C, Tilbud fra Asker og Bærum vaktmesterkompani for hekk

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget da vi er enige i at dette tiltaket både vil forskjønne området , og hindre at biler krysser grusstien for å omgå bommen. For å redusere kostnaden anbefaler styret at det stemmes for forslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Hekk mot gjesteparkering vedtas iht tilbud gitt av ABVK hvor arbeidet i sin helhet utføres av ABVK, pris kr 68.500 eks. mva.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Hekk mot gjesteparkering vedtas, med utgangspunkt i tilbudet gitt av ABVK, men det forhandles frem en variant hvor sameie selv utfører beplantning, fordeling av jord og legging av bark gjennom egeninnsats (dugnad/hagegruppe). Pris er da forespeilt under kr 53.500 eksl.mva.

✗ Ikke vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Kristine Fossum

Følgende stilte til valg:
Hilde Kristine Fossum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Linnea Jansen
Kristin Johannessen

Følgende stilte til valg:
Linnea Jansen
Kristin Johannessen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Johanssen

Følgende stilte til valg:
Knut Johanssen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515285979

Dokument

2570 Åkerholmen boligsameie 15.04.2024
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2024-04-16 09:17:50 CEST (+0200) av Henry
Tran (HT)
Ferdigstilt den 2024-04-16 13:25:09 CEST (+0200)

Initiativtaker

Henry Tran (HT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
henry.tran@obos.no
+4746964601

Underskriverne

Jan Digranes (JD)
+4790967654



Navnet norsk BankID oppga var "Jan Digranes"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-07-12 09:45:39 CEST (+0200)
Signert 2024-04-16 09:34:53 CEST (+0200)

Iris Pretorius (IP)
+4799 26 98 48



Navnet norsk BankID oppga var "Iris Pretorius"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2024-01-05 18:36:13 CET (+0100)
Signert 2024-04-16 13:25:09 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

1/1



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2570
Åkerholmen Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Åkerholmen Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

15. april 2024 kl. 19:00, Læringsverkstedet barnehage - Bergerveien 17.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner og protokollfører
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kollektiv avtale om internett fra Global Connect
7. Endring av vedtekter for kortidsutleie
8. Endringer på uteområdet og redusering av blomter-/kløvereng
9. Belysning rekkehusgatene
10. Lekestativ til de større barna
11. Blinkende julelys
12. Etablere bøkehekk mellom gjesteparkering og rekkehus
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Åkerholmen Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner og protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Det skal også velges protokollfører. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Iris Pretorius er valgt som protokollvitne. Henry Tran er valgt som protokollfører.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport-cf82ea1b-2c42-4891-9b7e-b3593c231b13.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000

Sak 6

Kollektiv avtale om internett fra Global Connect

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har forhandlet frem et kollektivt internett-tilbud fra Global Connect for sameiet. I dag betaler mange over 500 kr per måned for en hastighet på 1000/1000 mbs (megabyte per sekund i opplasting og nedlasting). Selv beboere med lavere hastigheter betaler flere hundre kroner i måneden for internett.

Ny avtale som skal stemmes over:

- 1000/1000 mbs
- 36 måneders kollektiv avtaleperiode for sameiet
- 230 kr per måned per boenhet
- Kostnaden betales av beboere ved økning i husleien med 230kr/mnd

Beboere som abonnerer på Wifi Premium, en tjeneste fra Global Connect, vil få en ekstra kostnad på 49 kr per måned.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer til å stemme ja, da dette er en svært god avtale sammenlignet med hva som ellers er tilgjengelig i markedet.

Forslag til vedtak

Sameiet inngår kollektiv avtale om internett med Global Connect.

Sak 7

Endring av vedtekter for kortidsutleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er lov til å drive korttidsutleie i opptil 90 døgn i sameiet. For eksempel gjennom AirBnB eller Finn.no.

For å sikre at ikke antall dager ikke overskrides, og at leietaker er kjent med sameiets husordensregler, foreslår styret at vedtektene endres slik at også korttidsleie må varsels styret, og ikke kun langtidsutleie som i dag. Styret foreslår at paragraf 2-1 Rettslig disposisjonsrett (4) i sameiets vedtekter endres til følgende tekst:

4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest to dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med Husordensreglene og avfallshåndteringen i sameiet. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

Se vedtektene for opprinnelig tekst. Paragraf 2-1 Rettslig disposisjonsrett punkt (4)

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 2-1 Rettslig disposisjonsrett punkt (4) endres til foreslått tekst.

Vedlegg

2. 2570 Åkerholmen Boligsameie - Vedtekter.pdf

Sak 8

Endringer på uteområdet og redusering av blomter-/kløvereng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har siden sameiets oppstart fått jevnlig spørsmål om hva som skal gjøres med kløver- og blomsterengene på området. Kløverengene stortrives og spres seg overalt, men blomsterengene som skal bestå av sommerblomster er dessverre vanskelig å få til. Vi har konferert med flere fagfolk, og i følge dem er det vanskelig å få til en perfekt blomstereng hos oss. Årsaken er at jorden er for god, og at vi holder til ved siden av en gård og skogsområde, og vekster fra herfra vil naturlig spre seg til oss. Gartnerne sa også at

blomsterengene våre så egentlig ganske bra ut. Det vil si at hvis sameiet ønsker å beholde blomsterengene så må vi lære oss til at det er slik blomsterenger ser ut. Det tar også tid å etablere en blomstereng.

Styret har gått en runde med gartner i ABVK for å få innspill til hva vi bør/kan gjøre

Blomsterengene: Gartner foreslår at vi reduserer arealet med blomstereng til kun å være på avgrensede områder. Øvrig areal klippes ned, utjevnes litt hvor det er behov for det, og fremover klippes like ofte som plenene. Da vil på sikt gresset overta. Det vil også bli lettere å stelle resterende blomsterenger når arealet er mindre, jord fjernes for å gi blomsterenga bedre vekstforhold.

Kløverenger: Enkelte kløverenger beholdes som i dag og klippes 2 ganger i året. Resterende klippes like hyppig som plenene for å la gresset overta.

Gresset vil ikke bli like fint som om man bytter ut med ferdig plen, men vil på sikt bli ett grønt fint område. Det er også mye rimeligere enn å bytte ut med ferdigplen.

Andre forslag til forbedringer:

- fjerne sandkassen utenfor Blokk C, friske opp plenen der. Anlegge bed foran ventilasjonsbygget med bie vennlige busker/trær som harmonerer med eksisterende plantevalg.
- Lage grus sti fra blokk C og frem til gangveien. Det det allerede er tråkket opp en naturlig sti.
- fjerne blomstereng/ugress i skråningen rundt lekeplassen mellom rekkehusene. (foran og på siden. Erstatte dette med gress som klippes jevnlig.
- Slå skiløypa 1 gang i sesongen

Se vedlagte bilder som viser de foreslåtte endringene i utenomhus plan. Merk at hvor stor del av blomsterenga som beholdes vil avgjøres i samråd med gartner, men styret vil etterstrebe å beholde noe av den din glede for insektene.

Forslag til vedtak

Styret gjennomfører foreslått endringer.

Vedlegg

3. Bilde 1.png
4. Bilde 2.webp
5. bilde 3.jfif

Sak 9

Belysning rekkehusgatene

Forslag fremmet av:

Torjus Prestegård Kristoffersen og Marcus Forsman Ludvigsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne saken meldes inn som et forslag til årsmøte i Åkerholmen Boligsameie i 2024. Saken:

Rekkehusgatene har ikke gatebelysning (vi er kjent med den enkelte seksjonseiers mulighet til å montere et lyspunkt ved inngangspartiet), noe vi mener er et problem. Vi opplever å måtte benytte lommelykt for å bevege oss i gatene store deler av året og det er liten eller ingen sikt etter mørkets frembrudd. Dette gjelder naturligvis også muligheten for biler og andre kjøretøy å oppdage gående.

På lik linje med behovet for bom eller fartsdumper, mener vi at gatebelysning er et nødvendig sikkerhetstiltak i sameiet vårt.

Til sammenligning med andre tilsvarende boligområder er det ikke vanlig at man har ikke-opplyste gater (tillatt for bilkjøring) som dette. Inngangspartiene er "blinde", noe som allerede begrenser muligheten til å kunne se ut på gaten når man går ut. Det oppleves også som uoversiktlig og ubehagelig på vinteren (med mye is og dårlig føre).

Det er meldt inn flere saker om dette siden overtagelse, både til forrige og nåværende styre. Forslagsstiller ønsker at styret og årsmøtet tar stilling til denne problematikken.

Forslagsstiller ber om forståelse også fra leilighetseiere som ikke er direkte berørt av den manglende belysningen.

Pris: Styret innhenter pris på belysning og nødvendig arbeid (f.eks gravearbeid) og kaller inn til ekstraordinær generalforsamling etter at dette foreligger.

Med vennlig hilsen

Torjus Prestegård Kristoffersen og Marcus Forsman Ludvigsen

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om at styret innhenter pris på belysning og nødvendig arbeid. Deretter kalles beboerne inn til ekstraordinært årsmøte for avstemming over forslag til løsning.

Forslag til vedtak

Styret innhenter pris på belysning og nødvendig arbeid (f.eks gravearbeid) og kaller inn til ekstraordinær årsmøte.

Sak 10

Lekestativ til de større barna

Forslag fremmet av:

Ida Aanerud Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å komme med et forslag om å sette opp et lekestativ til barna, da det var 72 beboere som stemte for leketårn/klatrestativ i meningsmålingen på beboergruppen på Facebook i høst. Jeg tror barn i ulike aldre kan ha glede av dette lekestativet, men spesielt barna som har vokst fra sandkasser og husker kan utfolde seg med klatring, balansering, sklie og brannmannstang her. Brukergruppen er 4-10 år, ifølge leverandør. Det er plass til mange barn som kan leke samtidig. Dette tror jeg vil bidra til masse lek, samspill og motorisk utvikling hos barna våre!

Når det gjelder plassering, har jeg fått beskjed fra Iris i styret om at området ved volleyballbanen er regulert som område for ungdom/voksne, så der kan vi ikke plassere lekeapparater for mindre barn. Det er heller ikke vi som 'eier' det området, men vi vedlikeholder det på vegne av hele området (dvs. Bergerløkka og Neselva hageby.)

Jeg tenker at den beste løsningen er å oppgradere et av de allerede eksisterende lekeområdene. Mitt forslag er det store området der det allerede er en lang balansestokk (se bilde). Balansestokken der er egnet for litt større barn, og her er det forholdsvis god avstand til nærliggende rekkehus, og lite biltrafikk. Hvis man hadde plassert et lekestativ på en av de andre lekeplassene våre, ville det blitt vesentlig mye nærmere hager og rekkehus.

Dette lekeapparatet er bygget i naturlige, ubehandlede trematerialer fra Robinia-serien til Kompan som vi allerede har, slik at det vil passe godt inn og forhåpentligvis ikke være til sjenanse for noen. Dette er et bærekraftig, slitesterkt lekestativ i en kvalitet som varer.

Jeg har fått et tilbud fra Kompan, som jeg legger ved. Prisen for lekestativet er ca. 117.000 kr. I tillegg kommer frakt, installering, fallsand og deponi av gamle masser, så da er prisen totalt 296.600 kr. (Kanskje den kan forhandles, men det tror jeg i så fall styret har bedre forutsetninger for enn meg.)

Jeg fremmer dette forslaget fordi det mangler lekeområder for barn i alderen 3 år og oppover i sameiet vårt. Vi har allerede mange barn over 3 år her som ønsker en morsom plass å leke og utfolde seg på, og denne gruppen vil øke stort de neste årene, derfor mener jeg dette er en investering som vil komme mange av familiene her til gode i flere år fremover.

https://www.kompan.com/nb/no/p/nro2001?variant=robinia_unt__wood

Styrets innstilling

Styre mener vi ikke har økonomiske rammer til å gå til innkjøp av nye lekeapparater. Det vil også påløpe løpende vedlikehold og plassering er heller ikke avklart.

Styret anbefaler at dette forslaget ikke støttes

Forslag til vedtak

Lekestativ til de større barna

Vedlegg

6. IMG_1035.jpeg

7. IMG_1036.jpeg

8. IMG_1037.jpeg

9. IMG_1034.jpeg

Sak 11

Blinkende julelys

Forslag fremmet av:

Merethe Mørk

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Julelys er veldig koselig, men blinkende julelys kan være et forstyrrende element og ubehagelig å se på. Det har ikke vært et stort problem i sameiet til nå, men får msn blinkende utelys rett utenfor vinduene i 2 måneder kan det være veldig ubehagelig, og det kan også fremprovosere epelepsianfall.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette forslaget støttes

Forslag til vedtak

Ikke lov å sette opp blinkende utelys, og det må innarbeides i husordensreglene.

Hilsen Merethe Mørk og Sissel Killi blokk B

Sak 12

Etablere bøkehekk mellom gjesteparkering og rekkehus

Forslag fremmet av:

Espen Magnus - Bergerveien 25

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret kom i 2023 en anmodning om å komme med innspill på tiltak som kan løfte grøntarealene våre, og aller helst tiltak som er i tråd med "grønt parkanlegg med stor grad av naturpreg" som fremkommer i intensjonsbeskrivelsen for fellesarealene. Et av områdene som i dag mangler naturpreg er området ved gjesteparkeringen, som i hovedsak er beplantet med kløvereng.

Forslaget er å fjerne kløvereng-strekket mellom rekkehus og gjesteparkering og heller anlegge en bøkehekk. Dette for å få grønt mer opp i høyden, og bryte opp en ellers flat og grå opplevelse. Ønsket om å anlegge bøkehekk har vært diskutert på facebook-gruppe til rekkehusene, og det var flere som var positive til dette. Dette tiltaket sees som positivt for hele sameie, da det vil løfte inntrykket ved vår inngangsport ved å tilføre et naturpreg både for beboere og besøkende.

- Bøkehekk skal ha følgende funksjoner; stoppe bilkjøring fra gjesteparkering inn på internveien (spesielt forbi-bom), skjerme rekkehus fra sjenanse fra biler/aktivitet på gjesteparkering, styre gående til stier/passasjer enn at alle trør inn i dagens kløvereng-stripe, lage en naturlig hindring for løpende barn ved å fysisk skille mellom

internvei og en trafikkert gjesteparkering, samt løfte estetikk/ tilføre mer grønt/natur i et område som ellers er preget av lite grønt.

- Hekken tenkes plassert på innsiden av grussti (mot rekkehus), se skisse. Alternativt legges i grusstien går dersom faglige grunner taler for det (plassere hekken litt nærmere gjesteparkering)
- Hekken tenkes å ha 3 åpninger a 1,5 meter for passasje (bredden er tenkt å støtte f.eks. doble barnevogner, og flytting av møbler etc.), se skisse.
- Beholde utlagt stein ved bom slik det er i dag (vil være en fleksibilitet om bom skulle være ute av drift i en lengre periode, så kan steinen flyttes)
- Totalt strekk ca. 40meter , minus 3 åpninger a 1,5m for passasje, minus trekke 3meter for utlagt stein. Sum ca. 32,5meter som skal beplantes.
- Ved valg av buskthet/høyde er målet å ha tilsvarende som resten av sameie hadde fra starten. Det tilstrebes uansett samme type/art av bøkehekk.

Se følgende vedlegg:

- Vedlegg A, Bilde av aktuelt område, område mellom gjesteparkering og rekkehus
- Vedlegg B, Skisse over plassering av hekk, og gangåpninger
- Vedlegg C, Tilbud fra Asker og Bærum vaktmesterkompani for hekk

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget da vi er enige i at dette tiltaket både vil forskjønne området , og hindre at biler krysser grusstien for å omgå bommen. For å redusere kostnaden anbefaler styret at det stemmes for forslag 2.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablere bøkehekk mellom gjesteparkering og rekkehus
- Mot Etablere bøkehekk mellom gjesteparkering og rekkehus

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Hekk mot gjesteparkering vedtas iht tilbud gitt av ABVK hvor arbeidet i sin helhet utføres av ABVK, pris kr 68.500 eks. mva.
2. Hekk mot gjesteparkering vedtas, med utgangspunkt i tilbudet gitt av ABVK, men det forhandles frem en variant hvor sameie selv utfører beplanting, fordeling av jord og legging av bark gjennom egeninnsats (dugnad/hagegruppe). Pris er da forespeilt under kr 53.500 eksl.mva.

Vedlegg

10. Vedlegg A.pdf
11. Vedlegg B.pdf
12. Vedlegg c.pdf

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hilde Kristine Fossum

Dette vervet deles mellom Hilde Fossum og Iris Pretorius. Vi har valgt denne løsningen da vi mener dette er den mest økonomiske løsningen for sameiet samt at vi er godt informert om alle saker som styret jobber med

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Johannessen

Jeg bor i Bergerveien 28 sammen med min mann, har 2 voksne barn
Flyttet inn i sameiet sommer 23, som ledd i nedskalering av bolig (les mindre vedlikehold).

Er utdannet ingeniør og jobber innen Olje og Gas, som leder og intern prosjektleder.

Har ingen erfaring fra styrearbeid, men har ledet lokalt idrettslag over flere år, samt styrererepresentant i flere undergrupper i idrettslaget, og vært engasjert i FAU arbeid.

- Linnea Jansen

Linnea bor i et av rekkehusene, Bergerveien 101, sammen med sønnen på 14 og datteren på 12, som begge spiller fotball på Holmen. Hun jobber i et investeringsselskap, Infranode, og er en del av teamet som følger opp fondets investeringer. Hun har lang erfaring med ulike styreverv i næringslivet.
Ellers liker Linnea å være aktiv, er sosial, blid og hjelpsom.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hilde Kristine Fossum	Bergerveien 26
Leder	Håvard M Reknes	30.03.- 01.08.2024
Styremedlem	Stine Louise Hagen	Satellittfaret 7
Styremedlem	Jonas Klafstad	Bergerveien 28
Styremedlem	Ermin Konjhodzic	Kongsskogen 98
Styremedlem	Iris Pretorius	Bergerveien 26
Varamedlem	Sverre Leonhard Nielsen	Bergerveien 105

Det ble gjort endringer i styret høsten 2023 da vår valgte styreleder, Håvard M Reknes, brått gikk bort. For å spare sameiet for unødige kostnader med en ny ekstern styreleder, valgte vi å fordele vervene internt i styret. Vi har arbeidet med å få oversikt over de viktigste sakene som nevnes under.

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 Åkerholmen Boligsameie

Sameiet består av 168 seksjoner.

Åkerholmen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 826420952, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 274

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

Åkerholmen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Det har i perioden vært avholdt 20 styremøter hvor over 100 protokollførte saker har vært behandlet. Det har også vært avholdt to ekstraordinære årsmøter i løpet av 2023.

Antall henvendelser til styret har heller ikke avtatt i dette året. Vi har fått mange hundre henvendelser på Vibbo som har blitt svart ut. I tillegg har Vibbo blitt brukt til nyhetsoppdateringer fra styret.

Viktige saker i perioden

Møter og befaringer med eksterne aktører

Medlemmer fra styret har gjennomført en rekke møter og befaringer med:

- PEAB og underleverandører i forbindelse med reklamasjoner
- Tjenesteleverandører som utfører oppdrag på vegne av sameiet
- Forretningsfører hos Obos
- Trygg forsikring i forbindelse med skadesaker
- Lyse og Billingstad Energi om fakturering av fjernvarme og strømstøtte
- Vestre Billingstad drift, og øvrige styrer på Vestre Billingstad
- Asker kommune om parkeringssituasjonen på området og feil knyttet til fakturering av vann, avløp og renovasjon

I tillegg til daglig drift av sameiet, og oppfølging av leverandører, har styret arbeidet med en rekke tidkrevende saker. Nedenfor har vi listet opp de viktigste sakene:

Reklamasjoner på felles infrastruktur

- Ventilasjonsanlegg Bergerveien 22-32
Siden innflytting har anleggene ved hver kuldeperiode sluttet å fungere optimalt fordi varmegjenvinneren fryser. Når dette skjer, klarer ikke anlegget å gi korrekt temperatur på tilluft, og i enkelte perioder har tilluften vært helt nede i 13 grader. Involverte parter har jobbet med problemet gjennom vinteren, men foreløpig har de ikke gitt sameiet en fremdriftsplan for utbedring av anlegget
Styret har eskalert saken til utbygger/tiltakshaver som er Bergerveien 24 AS og advokat Carl Philip F. Fleicher hos Dalan Advokatfirma DA.
- Vann i garasjeanlegget.
Problemet med vann i garasjen har vært håndtert av alle sittende styrer siden oppstart. I denne perioden har vi reklamert på at det fortsatt renner vann inn mot enkelte oppganger, og at det ser ut til at eksisterende vifter ikke er tilstrekkelig dimensjonert for å fordampe vannet hurtig nok. Sameiet har denne vinteren brukt ca. 50 000 kroner på vannoppsug. PEAB har akseptert reklamasjonen og gjort noen tiltak for å hindre at vannet trenger inn i trappeoppgangene, dvs. trappehus og inngang fra garasjen under Bergerveien 24. Utbedringsarbeidet ble ferdigstilt i uke 10.

- Uteområdet – hageområdet
Etter 1 års befaring for BT1 og BT2 ble det påpekt en rekke mangler på uteområdet. Styret har fått gjennomslag for noen av kravene, men ikke alle.

Følgende er gjort:

- Det er plantet en rekke trær, busker og stauder som manglet i henhold til planteplan
- Hundrevis av planter som døde i løpet av første året er byttet ut. Stor takk til Agneta Lie som har bistått styret i oppfølging av dette arbeidet. Dessverre har ikke styret fått gjennomslag for forbedring av blomsterengene.
- Uteområdet – brannoppstillingsplassene
Både sittende og tidligere styrer har reklamert på tilstanden til brannoppstillingsplassene. Det har tidligere, uten hell, vært forsøkt å innhente kommentar fra brannvesenet. Vi har kontaktet Bar Bakke landskapsarkitekter, for å høre om tilstanden er i henhold til deres plan. Det ble bekreftet at det var det. Sameiet har derfor ingen god argumentasjon mot utbygger. Ifølge landskapsarkitektene så krever et slikt dekke som vi har, jevnlig vedlikehold.
- Avfallsløsningen
Etter en nedbørsrik vinter oppstod det problemer med vanninnslag som frøs til is i noen av avfallsbeholderne. Dette medførte problemer under tømning og ekstra kostnader for sameiet. Utbedringer ble gjort høsten-23 og så langt har vi ikke fått noen klager fra renovatøren.
- Fjernvarmeanlegget
Målere har manglet slik at det ikke var mulig å fakturere rettferdig etter forbruk. Disse er nå installert. Norconsult ble engasjert for å få en objektiv uttalelse ang. Fjernevarmeanlegget samt fordeling av felleskostnader. Norconsult avdekket at det manglet nødvendig forvaltning-/drift og vedlikeholdsdokumentasjon for at vi skal kunne drifte anlegget. Det ble også konkludert med at anlegget er satt opp på en komplisert og mangelfull måte som vanskeliggjør fordeling av kostnadene mellom boenhetene på en riktig og rettferdig måte. Styret har mottatt en rapport som er forelagt PEAB. Vi jobber videre med denne saken.

Økonomi og regnskap

- Løpende kontroll av inngående fakturaer og budsjett for 2024 (OBOS er forretningsfører)
- Fakturering av fjernvarme og overgang til ny strømstøtteordning

- Viderefakturering til Lille Oslo Eiendom AS
Satellittfaret 5 eies av Lille Oslo Eiendom AS, som er et eiendomsselskap som leier ut boliger. Styret har brukt mye tid på å gjennomgå alle mottatte fakturaer for 2022 og 2023 og har viderefakturert Lille Oslo Eiendom AS for 257 000 for 2022, og 303 000 for 2023 for deres andel av driftskostnadene.

Trafikksikkerhet og sikring av eiendom

- Bom inn på tunet, vedtatt på årsmøtet mars 2023 og satt i drift august 2023.
- Bom på gang-/sykkelveien i Satellittfaret (som er en kommunal gang-/sykkelvei). Gangveien blir tidvis benyttet til gjennomkjøring, og styret har meldt inn bekymring til Asker kommune. Kommunen har sagt seg villig til å sette opp bom i enden av gangveien opp mot Halvard Torgersens vei. Dette vil bli gjort så fort snøen forsvinner.
- Kameraovervåkning i garasje, vedtatt på ekstraordinært årsmøte i oktober og installert i desember 2023.
- Brannsikring.
Styret har hatt en gjennomgang av brannsikringen samt systemene med branningeniør, noen endringer vil bli gjort av Hedengren (leverandør av branntavlene våre)

Gjennomgang av avtaler med leverandører

- Parqio er ny leverandør for garasjeportstyring
- Movel er ny driftsleverandør for ladeanlegget. Bakgrunn for byttet var at Smartly tok et påslag på 10% av ladeprisen.
- Tryg forsikring. Forsikringsavtalen er reforhandlet. Prisen ble redusert med kr 119 000,- årlig.
- OBOS. Avtalen med forretningsfører er reforhandlet. Honoraret ble redusert med kr 37 160,- årlig.

Uteområdet

- Kjøpt inn utemøbler etter vedtak på årsmøtet 2023
- Fjernet kløvereng, anlagt plen på to områder etter vedtak på årsmøtet 2023.

Annet

- Vannlekkasje Satellittfaret 3, 13. september 2023
Det oppstod en vannlekkasje på grunn av et sprinkelhode som ble utløst ved et uhell. Oppfølging av Tryg Forsikring og Frøiland bygg, som står for utbedringene. Dette har vært en tidkrevende prosess som fortsatt ikke er ferdigstilt.

Sosiale aktiviteter

På forrige årsmøte ble det etterlyst sosiale aktiviteter i sameiet.

Styret fikk hjelp av en festkomite for å arrangere en sommerfest. Det ble arrangert en flott sommerfest med aktiviteter for barna, servering av pizza og langbord i gata 12. august 23. Det ble et vellykket arrangement som vi ønsker å fortsette med. Styret vil også rette en stor takk til Christian Carlsen, som tok på seg ansvaret for å arrangere sommerfesten. Takk også til de øvrige som bistod han med planleggingen og gjennomføringen.

Vi gikk til innkjøp av et juletre på sentral plass, og 3. desember 2023 hadde vi julegrantenning med musikk fra et nisseorkester fra Asker Musikkorps samt servering av gløgg/pepperkaker. Julenissen kom også med godteposer til barna. Dette var også et vellykket arrangement som vi tenker kan bli en fin tradisjon videre i sameiet vårt.

Styrets ansvarsområde

Avslutningsvis ønsker vi å minne om at sameiets ansvar, dvs. det styret skal jobbe med, som regel stopper ved inngangsdøren for den enkelte leilighet/rekkehus. Unntakene er forhold som kan få betydning for felles bygningsmasse eller fellesarealer, som f.eks. stor vannlekkasje, eller utkobling av brannvarsler.

Styrets håp for nytt styre er at flere bruker egen FDV før henvendelse rettes til styret. Dette vil gi nytt styre bedre mulighet til å utføre sitt verv i henhold til sameiets vedtekter.

Vi ber også alle sette seg godt inn i vedtatte husordensregler. Vi opplever dessverre at enkelte beboere ikke følger reglene som er laget for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø.

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.

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 1 903 756.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 330 000 som omfatter vanlig drift.

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 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åkerholmen Boligsameie.

Lån

Åkerholmen Boligsameie har ingen lån. 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 **uendrede** felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Åkerholmen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åkerholmen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 18 av 54 Årsrapport-cf82ea1b-2c42-4891-9b7e-b3593c231b13.pdf Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 826 420 952, KUNDENR. 2570

RESULTATREGNSKAP

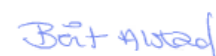
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 04. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 740 236	4 832 254	5 747 000	5 747 000
Ladeinntekter		352 158	274 500	240 000	240 000
Andre inntekter	3	375 635	20 035	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 468 029	5 126 789	6 017 000	6 017 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-9 870	-28 000	-54 300
Styrehonorar	5	-400 000	-70 000	-350 000	-385 000
Avskrivninger	12	-25 750	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 250	-11 500	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-193 953	-209 864	-221 000	-185 000
Konsulenthonorar	7	-161 761	-94 165	-50 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 324 730	-696 396	-900 000	-1 330 000
Forsikringer		-485 024	-519 394	-550 000	-480 000
Kommunale avgifter	9	-1 511 083	-1 027 923	-1 480 000	-1 650 000
Kostnader sameie		0	0	-250 000	0
Energi/fyring		-629 841	-1 293 609	-1 200 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-617 153	-505 265	-678 000	-624 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 417 944	-4 437 986	-5 722 000	-5 823 300
DRIFTSRESULTAT		1 050 085	688 803	295 000	193 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 730	2 927	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27 730	2 927	0	0
ÅRSRESULTAT		1 077 815	691 730	295 000	193 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 077 815	691 730		

ÅKERHOLMEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 826 420 952, KUNDENR. 2570

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	51 500	0
SUM ANLEGGSMIDLER		51 500	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 283	2 204
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		9 328	3 386
Andre kortsiktige fordringer	13	168 177	0
Driftskonto OBOS-banken		1 025 388	1 658 525
Sparekonto OBOS-banken		1 019 932	10 274
Sparekonto OBOS-banken II		708 213	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 946 321	1 674 424
SUM EIENDELER		2 997 821	1 674 424
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 955 255	877 440
SUM EGENKAPITAL		1 955 255	877 440
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 103	114 233
Leverandørgjeld		464 975	562 197
Annen kortsiktig gjeld	14	489 487	120 553
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 042 565	796 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 997 821	1 674 424
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 20.03.2024

Styret i Åkerholmen Boligsameie

Hilde Kristine Fossum

Stine Louise Hagen

Jonas Klafstad

Ermin Konjhodzic

Iris Pretorius

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk leiligheter	2 873 028
Felleskostnader likt leiligheter	1 144 224
Felleskostnader brøk rekkehus	977 184
Felleskostnader likt rekkehus	493 200
Garasje plasser	259 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 747 436

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje plasser	-7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 740 236

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	290
Lille Åkergløden AS, andel kostnader 2022	257 345
Kapitalinnkalling - ventiler	118 000
SUM ANDRE INNTEKTER	375 635

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 400

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**

Honorarer gjelder vedtatt honorar for perioden 2022/2023 kr 350 000 samt honorar kr 50 000 som gjelder perioden 2023/2024, jfr vedtak på ekstraordinært sameiermøte (gjelder ekstern styreleder). I tillegg har styret fått dekket servering for kr 2 119, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 275
Bar Bakke Landskapsarkitekter AS	-7 813
Bnanalyse AS	-13 750
Roar Jørgensen AS	-30 723
Norconsult Norge AS	-88 200
SUM KONSULENTHONORAR	-161 761

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 397
Drift/vedlikehold VVS	-78 506
Drift/vedlikehold elektro	-19 704
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-571 276
Drift/vedlikehold heisanlegg	-175 045
Drift/vedlikehold brannsikring	-199 331
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 452
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 459
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-97 521
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-9 038
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 324 730

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 087 862
Renovasjonsavgift	-423 221
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 511 083

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 075
Container	-1 652
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 412
Verktøy og redskaper	-7 879
Driftsmateriell	-1 606
Vaktmestertjenester	-111 157
Vakthold	-44 656
Renhold ved firmaer	-216 030
Snørydding	-134 185
Andre fremmede tjenester	-23 169
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 119
Andre kontorkostnader	-3 196
Gaver	-1 400
Bank- og kortgebyr	-4 701
Velferdskostnader	-42 936
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-617 153

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 429
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 871
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	430
SUM FINANSINNTEKTER	27 730

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER****Utemøbler**

Kostpris 2023	77 250
Avskrevet i år	-25 750
	51 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	51 500

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-25 750
--------------------------------	----------------

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lille Åkergløden AS	168 177
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	168 177

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Billingstad Energi AS	-368 934
Rekkehus	-120 553
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-489 487

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7777991. 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 skadeområdet 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 forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikrings-selskapet.

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.

VEDTEKTER

for

Åkerholmen Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Åkerholmen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 08.12.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av:

- 166 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene)
- 1 næringsseksjon for parkering nr. 167 (heretter parkering eller parkeringsseksjonen)
- 1 næringsseksjon for boder nr. 168 (heretter bodseksjonen)

i eiendommen gnr. 32, bnr. 274 i Asker kommune.

Boligseksjonene består av 50 rekkehus, snr. 1-50 (heretter rekkehus) og 116 leiligheter, snr. 51-166 (heretter leiligheter).

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdeler består av hageparseller for rekkehusene (t.o.m. hekk), markterrasser for leiligheter på bakkeplan, boder og parkeringsplasser for parkeringsseksjonen eller annet som angitt i seksjoneringssøknaden.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjonen og bodseksjonen er det fastsatt en vektet sameiebrøk.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i parkeringsseksjonen og bodseksjonen, se pkt. 4, 11 og 12.

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

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

Adkomst til kjeller via bygg A, B, C eller D er fellesareal og kan benyttes av alle seksjonseiere og beboere i hus F, jf. pkt. 12.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser, bilpoolordning, gjesteplasser og boder

4-1 Parkeringsplasser

4-1-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 167.

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller utbygger Bergerveien 24 AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-1-3 Kostnadsfordeling

Parkeringsseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

4-1-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Installasjon må være kompatibel med eksisterende system for lastfordeling og måling.

4-1-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret

bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

4-1-6 Bilpoolordning

(1) Iht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. I sameiets næringsseksjon for parkering er det opprettet 4 parkeringsplasser for bilpoolordningen. Sameiet er forpliktet til å vederlagsfritt stille disse plassene til disposisjon for bilpoolordningen, herunder fri bruk og adkomst og kan ikke fatte vedtak om flytting av plassene til andre steder på sameiets eiendom eller andre begrensninger som vanskeliggjør bruken av plassene for bilpoolordningen.

(2) Denne bestemmelse kan bare endres med samtykke fra utbygger Bergerveien 24 AS. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4-1-6 Gjesteparkering

Sameiet disponerer 13 utvendige gjesteplasser på eiendommen gnr. 32, bnr. 102. Eiendommen eies i fellesskap med barnehagen og sameiet er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold.

4-2 Boder

4-2-1 Organisering

Sameiets boder i kjeller for leilighetene er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 168. Rekkehusene har bod i tilknytning til inngangsparti seksjonert som en tilleggsdel bygning.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett

Bodene eies av seksjonseiere (leilighetene) i eierseksjonssameiet eller hus F og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver av leilighetene. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter, se vedlegg 2.

4-1-3 Kostnadsfordeling

Bodseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (5).

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene

og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer og gulvvarme. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger samt rør for gulvvarme som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

Kostnader skal så langt som mulig henføres til leilighetene (snr. 51-166) eller til rekkehusene (snr. 1-50). Dette gjelder alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskifting av eksempelvis bærende konstruksjoner, fasader, tak, gang og trappeløp og tekniske anlegg som bare betjener leilighetene eller rekkehusene, eller areal og deler av bygningsmasse som bare betjener leilighetene eller rekkehusene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon:

- Administrasjonskostnader som forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader,
- Utvendig fellesareal som adkomstveier, grønt/oppholdsareal, lekeplasser,
- Renovasjon,
- Kollektivt bredbånd og tv,

Rekkehusene skal dekke 10% av kostnadene til heis.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fordeles etter individuelt målt forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 167. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

Kostnadene forbundet med parkeringsarealet i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsføring og innkreving, jf. pkt. 11.

(5) Bodene i kjelleren er organisert som en egen næringsseksjon nr. 168. For hver bod i kjelleren som bodseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgifts bidrag.

Bodseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen, samt en forholdsmessig andel av strøm, energi, forsikring og andre kostnader som direkte kan tilknyttes seksjonen.

Bodseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsføring og innkreving, jf. pkt. 12.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både leiligheter og rekkehus.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet

på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen og bodseksjonen har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

Saker som kun angår leilighetene eller fellesarealer som leilighetene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av leilighetene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av leilighetene har en stemme.

Saker som kun angår rekkehusene eller fellesarealer som rekkehusene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av rekkehusene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av rekkehusene har en stemme.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal føres slik at kostnadene i størst mulig grad henføres til leilighetene eller til rekkehusene i egne regnskapsavdelinger. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Åkerholmen Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av 144 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/144 av seksjonsnummer 167.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet, unntatt bilpoolordningen som angitt i pkt. 4-6 i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Åkerholmen Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Åkerholmen Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 167, med mindre Åkerholmen

Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Åkerholmen bodsameie (bodseksjonen)

(1) Sameiets boder er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 168.

Bodene eies av seksjonseiere (leilighetene) i eierseksjonssameiet eller hus F og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver av leilighetene. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter.

Sameier som har bruksrett til en bod i kjelleren, har én ideell eierandel som utgjør 1/136 av seksjonsnummer 168.

(2) Bodene kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) For bodseksjonen, Åkerholmen bodsameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Åkerholmen boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 168, med mindre Åkerholmen bodsameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

13 Felles adkomst, bruk, drift og vedlikehold av Åkerholmen boligsameie og hus F

13-1 Tinglyst erklæring

Åkerholmen boligsameie (32/284) og hus F (32/284) har iht. tinglyst erklæring gjensidig rett til adkomst og bruk av felles areal og tekniske installasjoner og infrastruktur på hverandres eiendommer.

13-2 Adkomstrett

Åkerholmen boligsameie og hus F skal ha gjensidig vederlagsfri rett til adkomst over hverandres eiendommer. Atkomstretten inkluderer også atkomst gjennom bebyggelsen gjennom garasjekjeller og heis/trappeløp til 1. etasje/grunnplanet.

13-3 Bruksrett

Åkerholmen boligsameie og hus F skal ha gjensidig vederlagsfri bruksrett til uteareal på hverandres eiendommer. Bruksretten gjelder alt uteareal unntatt markterrasser og hageparseller hvor det er gitt eksklusiv bruksrett eller som er seksjonert som tilleggsdeler til bruksenhetene på eiendommene. Arealene består av adkomstveier, utvendig gjesteparkering, grøntarealer, arealer for opphold, arealer for renovasjon og lekeplasser.

Hus F skal ha vederlagsfri rett til bruk av sykkelparkering og 20 boder i garasjekjelleren til Åkerholmen boligsameie.

13-4 Tekniske installasjoner og infrastruktur

Åkerholmen boligsameie og hus F har felles vann-, overvann- og spillvannsledninger og felles renovasjonsløsning i Åkerholmen boligsameie.

13-5 Drift og vedlikehold

Åkerholmen boligsameie og hus F skal dekke en forholdsmessig andel av drift- og vedlikeholdskostnadene for de arealene de har adkomst- og bruksrett til og de tekniske installasjoner som betjener eiendommene i fellesskap. Kostnadene fordeles i henhold til antall bruksenheter/boliger på hver av eiendommene.

13-6 VB Drift AS

Åkerholmen boligsameie skal representere eiendommene i fellesskap i VB Drift AS.

14 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS

(1) Bergerveien 24 AS (felt A1-3), JM Norge AS (felt B1-9), Bergerveien 12 AS (felt C1-2) og Neselva Hageby AS (D1-8), (heretter utbyggerne) eier gnr 32, bnr 104 m.fl., i Asker kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad.

Eiendommen/e vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til huseierforeningene eller selskapene som eier fellesareal innenfor prosjektets delfelt og ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne, heretter kalt "Vestre Billingstad Fellesarealsameie".

(2) Utbyggerne har på vegne av delfeltene A1-3, B1-9, C1-2 og D1-8 stiftet VB Drift AS som har påtatt seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Vestre Billingstad Fellesarealsameie.

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. Åkerholmen boligsameie er pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Vestre Billingstad Fellesarealsameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene for felleseiendommene, som organiseres gjennom VB Drift AS.

Aksjene i VB Drift AS er inndelt i A- og B aksjer. Aksjer i VB Drift AS overføres vederlagsfritt fra Bergerveien 24 AS til Åkerholmen boligsameie i to trinn.

I trinn I overføres B-aksjer fra Bergerveien 24 AS til Bergerløkka Huseierforening. Antall aksjer motsvarer avrundet pro rata Åkerholmen boligsameie totale BRA mot områdets totale BRA. Utrekning av BRA skal i alle tilfeller følge reglene som for sameiebrøk. Overføringen av B-aksjer skjer snarest mulig etter første innflytting.

I trinn II overføres A-aksjer etter samme metode som for overføring av B-aksjer. Overføringen av A-aksjer skjer når utbyggingen av området er avsluttet.

Ved fremtidige avvik i BRA plikter Åkerholmen boligsameie å vederlagsfritt overføre eller motta fra andre huseierforeninger aksjer slik at rett forhold oppnås.

15 Diverse opplysninger

15-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

15-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

15-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

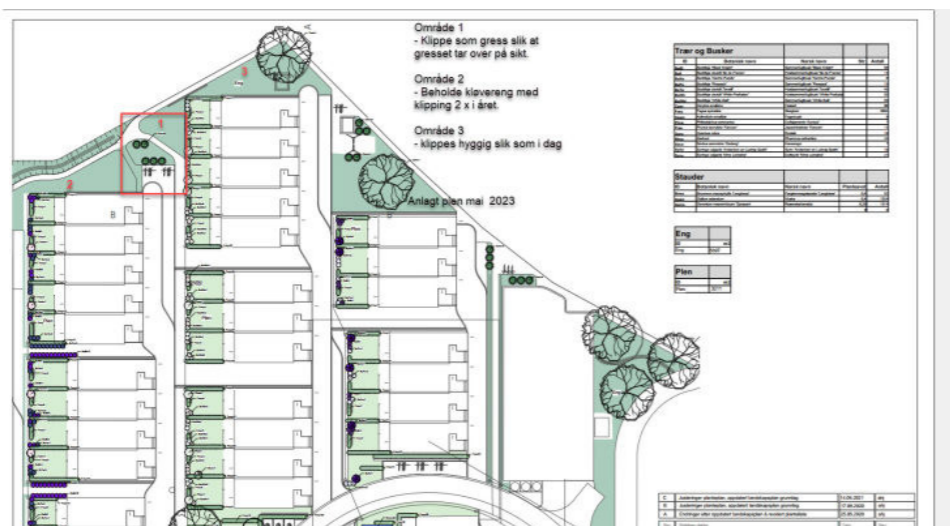
16 Utbygging av Åkerholmen – medvirkningsplikt

Inntil Åkerholmen er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

ooOoo

Vedlegg 3 til sak 8. Endringer på uteområdet og redusering av blomter-/kløvereng



Vedlegg 5 til sak 8. Endringer på uteområdet og redusering av blomter-/kløvereng



Robinia dobbelttårn med armgang

NRO2001



Balansetau
Fysisk: å holde seg fast i det svaiende øvre tauet mens man balanser på det svaiende nedre tauet er god trening for både balansen og overkroppsmuskulaturen. Disse egenskapene er grunnleggende for å kunne sitte stille på en stol. **Sosioemjonelt:** å samarbeide med venner om å gå over de svaiende tauene er en viktig samarbeidsoppgave som krever lagarbeid og toleranse.



Klatrenett
Fysisk: det skråstilte nettet støtter kroppens klørbegreper og oppover. Nettet styrker koordinasjonen på tvers av kroppen, noe som påvirker høyre og venstre hjernehalvdel, som er grunnleggende for andre ferdigheter, for eksempel evnen til å lese. Nettets asymmetri utfordrer barnas kløring.



Brannmannsstang
Fysisk: balanse og koordinasjon støttes når du går ned, samt arm- og kjerneruskulatur. Å hoppe av styrker benteffekten, som blir opplyst for livet i tidlig barndom. **Sosioemjonelt:** lurtaking og risikotaking.



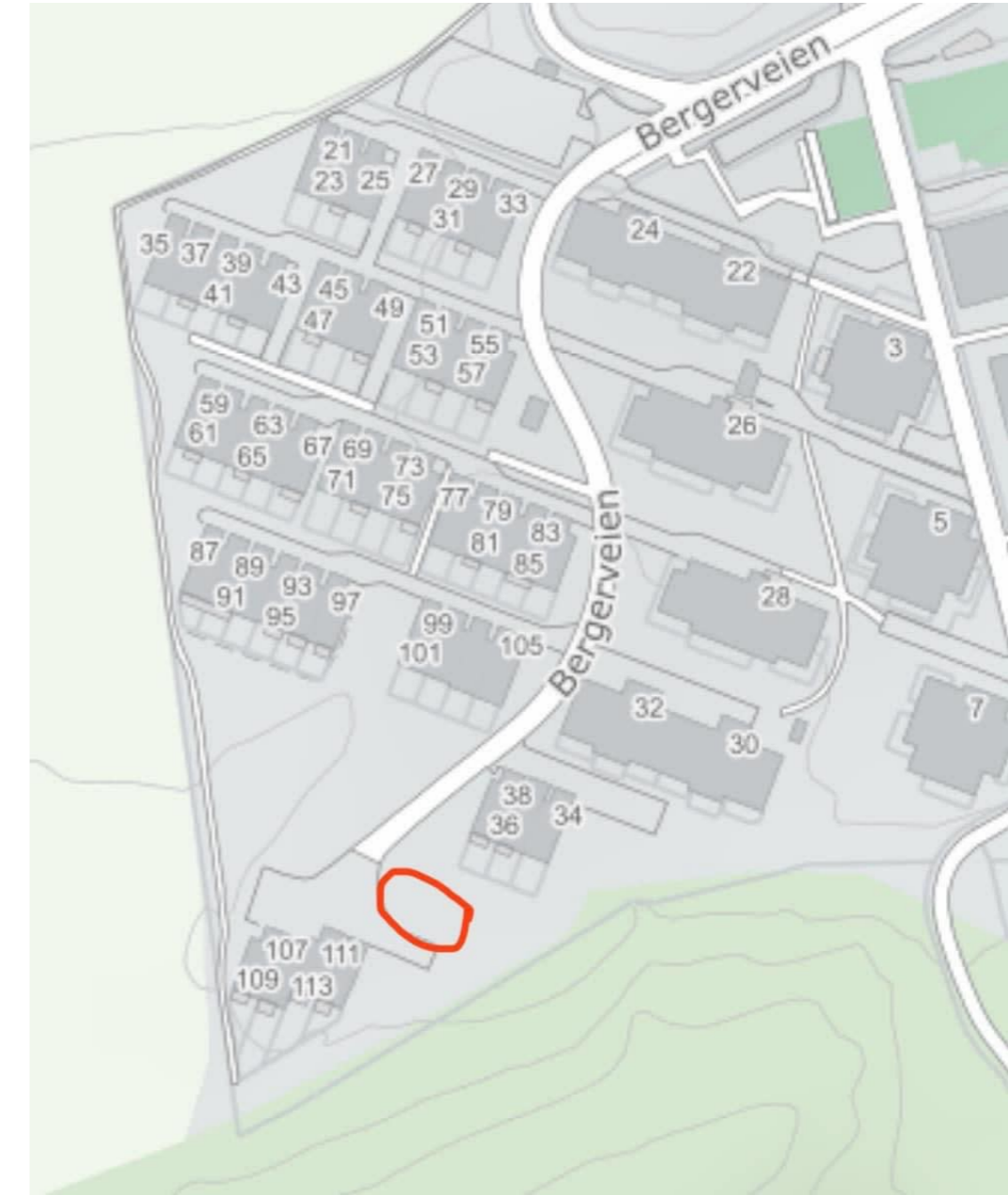
Vridt klatrenett
Fysisk: støtter krysskoordinering, samt følelsen av balanse og rom. Kjerne-, ben- og armuskulene blir også trent. Disse fysiske ferdighetene legger til selvbevisthet og hjelper når man plasserer kroppen sin i tid og rom, en viktig livsførdighet. **Sosioemjonelt:** den vridde formen skaper varierte sittplasser og interaksjon fra den ene siden til den andre. Dette utvikler empati og samarbeid.




Skie
Fysisk: å stå utvikler romlig bevissthet og følelse av balanse. Videre trener kjerneruskulaturen når du sitter opprett og går ned. **Sosioemjonelt:** empati, lurtaking og risikotaking.



Monkey bar
Fysisk: muskulaturen i overkroppen, som ofte ikke har blitt trent grundig selvbærende livsstil, blir trent og utviklet. Det går også koordinering og kjerneruskulatur. Denne typen trening er forebyggende for ryggsmerter, og krysskoordinering, som støtter samarbeid mellom venstre og høyre hjernehalvdel, nødvendig for blant annet å lese.



Vedlegg 8 til sak 10. Lekestativ til de større barna



Side 1 av 1

Tilbud

Tilbudsnr. NOQ64543-1
 Kundenr. C0013953
 Dato 04-03-2024
 Gyldig til 04-04-2024

Salgskonsulent Lene Emilie
 Email LenEmi@kompan.com

Åkerholmen Boligsameie
 v/OBOS
 Ida Aanerud Kristiansen
 Åkerholmen Boligsameie S2570
 v/OBOS
 PB 6666 St. Olavs plass
 0129 Oslo

ORG nr. 826420952
 Prosjektnavn ST - Leketårn med sklie - Åkerholmen boligsamei

Nr.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
<u>NRO2001-1001</u>	Robinia dobbelttårn med armgang, ubehandlet ubeh.	1 Stk.	116 937,00	116 937,00
INSTALLATION	Installation - NRO2001-1001 Robinia dobbelttårn med armgang, ubehandlet	1 Stk.	31 384,00	31 384,00
NO-08-09	Leie av byggegjerde	1 Stk.	6 435,00	6 435,00
NO-08-05	Kabelpåvisning	1 Stk.	4 500,00	4 500,00
NO-03-16	Fallsand inkludert deponi av gamle masser 40 cm	58 M2	850,00	49 300,00
INSTALL SHARED	Shared Installation Cost	1 Stk.	10 530,00	10 530,00
FREIGHT	Frakt	1 Stk.	18 191,00	18 191,00

Beskrivelse	Antall	Beløp
Antall produkter	1	
Beløp produkter		116 937,00
Installasjonsbeløp		102 149,00
Frakt		18 191,00
Total NOK Ekskl. MVA		237 277,00
25% MVA		59 319,25
Total NOK Inkl. MVA		296 596,25

Betalingsbetingelser 14 dager netto kontant, fra bestillingsdato
Lev.betingelser Carriage and Insurance Paid To

Takk for henvendelsen!

Tilbudet er gjeldende 1 måned fra avsendelsesdato, unntak er ved årsskifte når ny prisliste trer i kraft eller dersom annet er spesifisert. Alle priser oppgis i NOK og er ekskl. frakt og 25% MVA.

Farge og overflatetekstur på produkter og fallunderlag produsert med resirkulert materiale påvirkes av forskjellene i de brukte resirkulerte råvarene. Derfor er mindre forskjeller i visualisering og tekstur å forvente og kan forekomme.

KOMPAN Norge AS | Grønland 1 | 3045 Drammen | Norge | Tlf. +47 815 00 702
 E-post kompan.norge@kompan.com | www.kompan.no

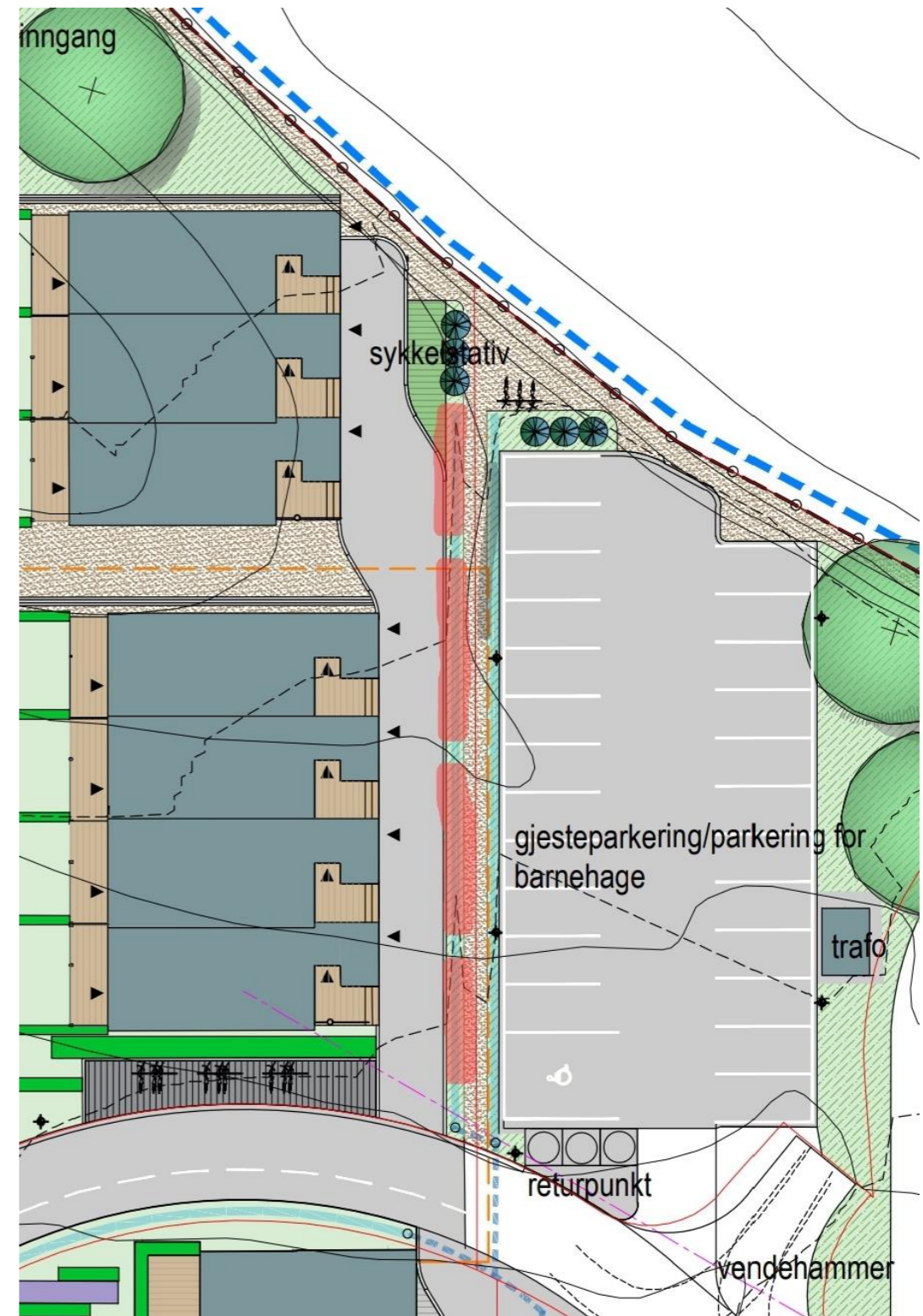
Registreringsnr. 989440187 | ORG nr. 989440187 MVA
 IBAN NO2960210724934 | SWIFT kode NDEANOKK (Nordea) | Kontonr. 60210724934 | Registreringsnr. 6021)

Vedlegg 9 til sak 10. Lekestativ til de større barna





Vedlegg A



Vedlegg B Skisse over plassering av hekk, markert i rødt, og åpninger vises



Åkerholmen sameie
v/styret

Vøyenenga 18 mars 2024

Tilbud på etablering av bøkehekk ved parkeringsplass

Vi har gledet oss til å komme med følgende tilbud på grøntanlegget

Vårt tilbud inneholder følgende:

- Kabelpåvisning for gravearbeide
- Rigg og drift inkl. frakt av graver tur retur
- Utgraving og opplasting samt bortkjøring av masser for plantebed
- Levering og utlegging av plantejord i minst 40 cm dybde, bredde ca. 100 cm
- Levering og planting av bøkehekk 100-125 cm høyde ca. 32.5 meter
Alternativt 125-150 cm. Ekstrapris for denne høyden vil være kr 13.000.- eks mva. i tillegg til prisen på tilbudet
- Utlegging av svetteslange under bark
- Levering av harpet dekkbark i hekken

Vår pris vil være kr.68.500.-eks mva.

Vi håper tilbudet er av interesse og ser frem til å høre fra dere

Med vennlig hilsen

Harald Rüise

Vedlegg c Tilbud fra Asker og Bærum vaktmesterkompani for hekk

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 2570 Selskapsnavn: Åkerholmen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

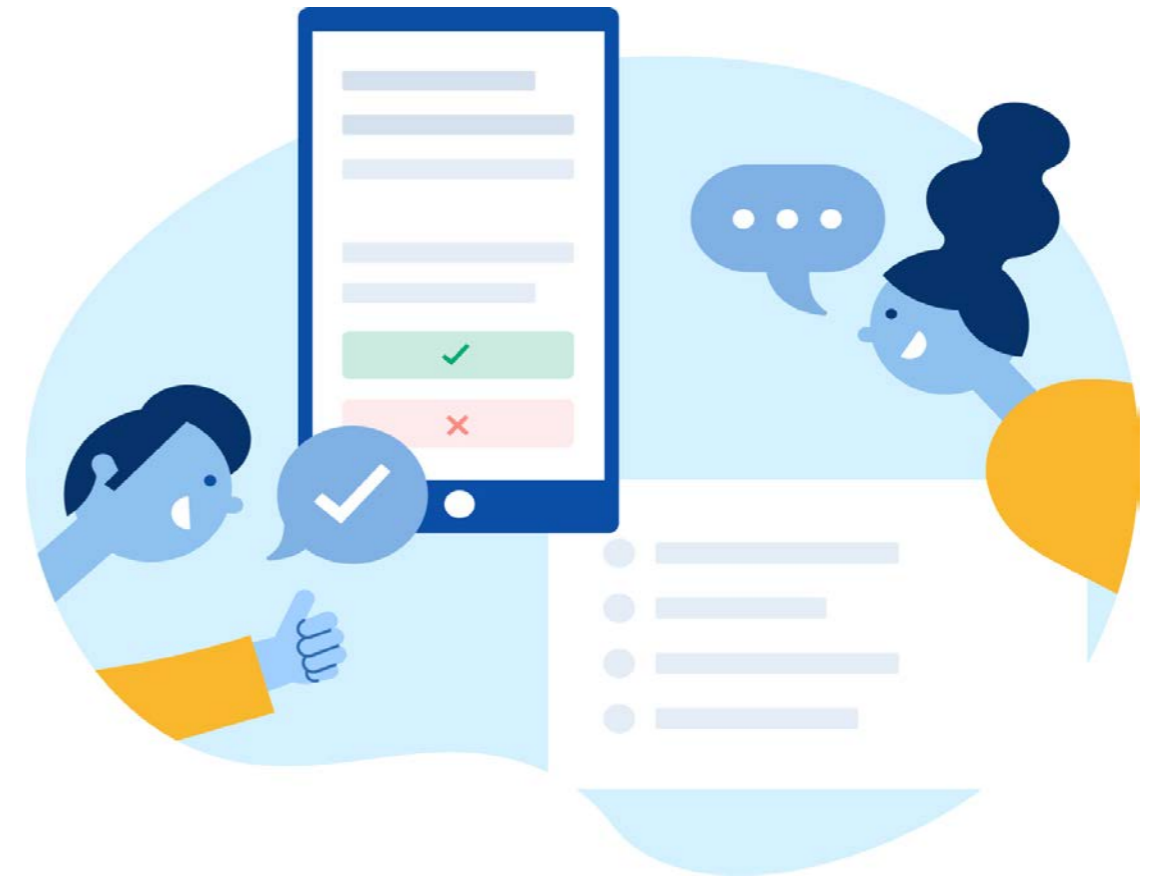
Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Ekstraordinært årsmøte 2023

Åkerholmen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 5. oktober - 8. oktober 2023



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Selskapsnummer: 2570



Velkommen til årsmøte i Åkerholmen Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. oktober kl. 09:00 og lukker 8. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2570>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Valg av tillitsvalgte
5. Video-overvåking i garasjen

Med vennlig hilsen,
Styret i Åkerholmen Boligsameie

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Iris Pretorius

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Stine Louise Hagen og Ermin Konjhodzic

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Som de fleste sikkert er kjent med, gikk vår valgte styreleder, Håvard M Reknes, bort 1. august. Styret har i perioden frem til nå fordelt oppgaver og ivare tatt sameiets interesser i samarbeid med OBOS. Vi har undersøkt muligheten for å tilknytte oss en ekstern styreleder, men har kommet til at dette blir en veldig kostbar løsning for sameiet. Følgelig ønsker vi å håndtere styreledervervet selv frem til det ordinære årsmøtet. Det er enighet mellom Iris og Hilde at styrelederoppgåvene fordeles mellom dem, samt at gjenværende honorar fra forrige styreleder fordeles likt mellom Iris og Hilde.

Innstilling

Styret foreslår at Hilde Fossum velges som formell styreleder. Vervet/oppgåvene fordeles mellom Hilde og Iris. Gjenværende honorar fra forrige styreleder fordeles likt mellom Hilde/Iris.

Jonas Klafstad rykker opp fra varamedlem til fast styremedlem.

Valgene gjelder for gjenværende periode frem til ordinært årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hilde Fossum

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonas Klafstad
-

Sak 5

Video-overvåking i garasjen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som kjent har vi hatt flere sykkeltyverier fra garasjen samt et grovt innbrudd i bodene i Bergerveien 26. Styret har sett på flere ulike løsninger for sikring av garasjen og har derfor innhentet et tilbud for video-overvåking.

Vi har mottatt tilbud om et skybasert videovåkingssystem fra Enter Security AS. Som eksisterende kunde av Parqio AS, som dette selskapet har et samarbeid med, får vi et spesielt godt tilbud på videoovervåking. Enter Security AS har allerede mange borettslag og garasjesameier som som kunder på dette systemet, da de også installerer og utfører service for Parqio når det er nødvendig.

Sameiets behov er hovedsakelig å få på plass et system som kan dekke innkjøringen og gi oversikt over sykkelparkeringene. Hovedformålet med videoovervåkingen er å forebygge uautorisert tilgang og redusere/forhindrer hærverk og skade. Det er også behov for dokumentasjon av eventuelle

hendelser. Skiltgjenkjenningkamera fra Parqio kobles også opp mot systemet slik at også video herfra vil bli lagret.

Informasjon om systemet:

Overvåking: Alle kameraer vil bli tilkoblet Eagle Eye's skybaserte plattform. Dette vil gi styret full tilgang til videoene via PC/Mac, nettbrett og mobiltelefon, og ved behov kan også politiet gis tilgang. For å overholde personvernreglene i GDPR, vil opptakene automatisk slettes etter 7 dager. Videoserveren har en livstidsgaranti, som betyr at vi vil få en ny server hvis harddiskene begynner å bli dårlige eller hvis det skulle oppstå andre problemer med den. Serveren vil alltid være oppdatert med den nyeste programvaren. Alle systemoppgraderinger gjennomføres automatisk, slik at vi alltid har tilgang til de nyeste funksjonene og sikkerhetsoppdateringene. Leverandøren legger stor vekt på å sikre en pålitelig og oppdatert videosystemløsning for dere.

Se bilder for plassering av kameraer vedlagt.

Styrets innstilling

Styret inngår avtale med Enter Security AS om videoovervåking av garasjen. Det vil bli satt opp 3 kameraer inne i garasjen i tillegg til et ved innkjøringen.

Forslag til vedtak

Jeg støtter styrets forslag til vedtak

Vedlegg

1. Bilder video.pdf

Kamera innvendig foran port.



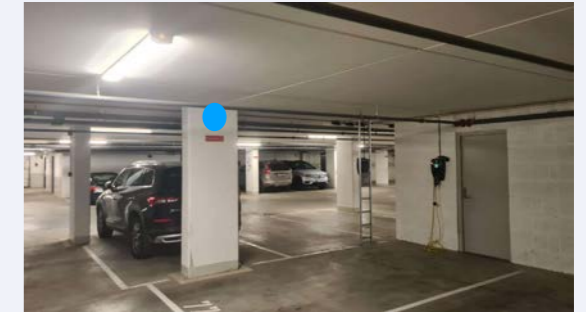
Kamera dekker innkjøring og dører



Plassering av kamera



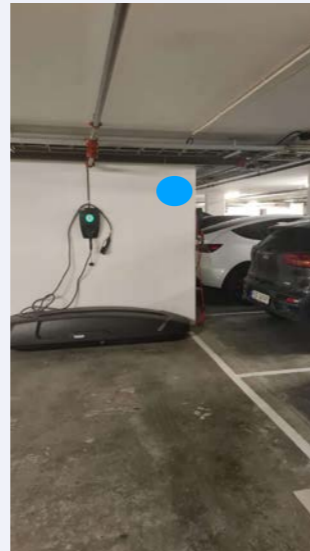
Sykkelparkering 1



Kameraplassering



Sykkelparkering 1



Kameraplassering

< >

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgj stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.10.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.10.23

Selskapsnummer: 2570 Selskapsnavn: Åkerholmen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Iris Pretorius</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Stine Louise Hagen og Ermin Konjhodzic</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hilde Fossum

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Jonas Klafstad

Sak 5 Video-overvåking i garasjen

Jeg støtter styrets forslag til vedtak

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

VEDTEKTER

for

Åkerholmen Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Åkerholmen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsøknad tinglyst 08.12.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av:

- 166 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene)
- 1 næringsseksjon for parkering nr. 167 (heretter parkering eller parkeringsseksjonen)
- 1 næringsseksjon for boder nr. 168 (heretter bodseksjonen)

i eiendommen gnr. 32, bnr. 274 i Asker kommune.

Boligseksjonene består av 50 rekkehus, snr. 1-50 (heretter rekkehus) og 116 leiligheter, snr. 51-166 (heretter leiligheter).

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdeler består av hageparseller for rekkehusene (t.o.m. hekk), markterrasser for leiligheter på bakkeplan, boder og parkeringsplasser for parkeringsseksjonen eller annet som angitt i seksjoneringsøknaden.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjonen og bodseksjonen er det fastsatt en vektet sameiebrøk.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i parkeringsseksjonen og bodseksjonen, se pkt. 4, 11 og 12.

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

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

Adkomst til kjeller via bygg A, B, C eller D er fellesareal og kan benyttes av alle seksjonseiere og beboere i hus F, jf. pkt. 12.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser, bilpoolordning, gjesteplasser og boder

4-1 Parkeringsplasser

4-1-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 167.

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller utbygger Bergerveien 24 AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-1-3 Kostnadsfordeling

Parkeringsseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

4-1-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Installasjon må være kompatibel med eksisterende system for lastfordeling og måling.

4-1-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret

bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

4-1-6 Bilpoolordning

(1) Iht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. I sameiets næringsseksjon for parkering er det opprettet 4 parkeringsplasser for bilpoolordningen. Sameiet er forpliktet til å vederlagsfritt stille disse plassene til disposisjon for bilpoolordningen, herunder fri bruk og adkomst og kan ikke fatte vedtak om flytting av plassene til andre steder på sameiets eiendom eller andre begrensninger som vanskeliggjør bruken av plassene for bilpoolordningen.

(2) Denne bestemmelse kan bare endres med samtykke fra utbygger Bergerveien 24 AS. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4-1-6 Gjesteparkering

Sameiet disponerer 13 utvendige gjesteplasser på eiendommen gnr. 32, bnr. 102. Eiendommen eies i fellesskap med barnehagen og sameiet er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold.

4-2 Boder

4-2-1 Organisering

Sameiets boder i kjeller for leilighetene er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 168. Rekkehusene har bod i tilknytning til inngangsparti seksjonert som en tilleggsdel bygning.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett

Bodene eies av seksjonseiere (leilighetene) i eierseksjonssameiet eller hus F og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver av leilighetene. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter, se vedlegg 2.

4-1-3 Kostnadsfordeling

Bodseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (5).

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene

og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer og gulvvarme. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger samt rør for gulvvarme som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

Kostnader skal så langt som mulig henføres til leilighetene (snr. 51-166) eller til rekkehusene (snr. 1-50). Dette gjelder alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskifting av eksempelvis bærende konstruksjoner, fasader, tak, gang og trappeløp og tekniske anlegg som bare betjener leilighetene eller rekkehusene, eller areal og deler av bygningsmasse som bare betjener leilighetene eller rekkehusene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon:

- Administrasjonskostnader som forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader,
- Utvendig fellesareal som adkomstveier, grønt/oppholdsareal, lekeplasser,
- Renovasjon,
- Kollektivt bredbånd og tv,

Rekkehusene skal dekke 10% av kostnadene til heis.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fordeles etter individuelt målt forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 167. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

Kostnadene forbundet med parkeringsarealet i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsføring og innkreving, jf. pkt. 11.

(5) Bodene i kjelleren er organisert som en egen næringsseksjon nr. 168. For hver bod i kjelleren som bodseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgifts bidrag.

Bodseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen, samt en forholdsmessig andel av strøm, energi, forsikring og andre kostnader som direkte kan tilknyttes seksjonen.

Bodseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsføring og innkreving, jf. pkt. 12.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både leiligheter og rekkehus.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet

på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen og bodseksjonen har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

Saker som kun angår leilighetene eller fellesarealer som leilighetene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av leilighetene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av leilighetene har en stemme.

Saker som kun angår rekkehusene eller fellesarealer som rekkehusene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av rekkehusene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av rekkehusene har en stemme.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal føres slik at kostnadene i størst mulig grad henføres til leilighetene eller til rekkehusene i egne regnskapsavdelinger. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Åkerholmen Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av 144 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/144 av seksjonsnummer 167.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet, unntatt bilpoolordningen som angitt i pkt. 4-6 i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Åkerholmen Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Åkerholmen Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 167, med mindre Åkerholmen

Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Åkerholmen bodsameie (bodseksjonen)

(1) Sameiets boder er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 168.

Bodene eies av seksjonseiere (leilighetene) i eierseksjonssameiet eller hus F og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Det skal følge en bod med hver av leilighetene. Rettigheter og plikter fremgår av bodseksjonens vedtekter.

Sameier som har bruksrett til en bod i kjelleren, har én ideell eierandel som utgjør 1/136 av seksjonsnummer 168.

(2) Bodene kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) For bodseksjonen, Åkerholmen bodsameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Åkerholmen boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 168, med mindre Åkerholmen bodsameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

13 Felles adkomst, bruk, drift og vedlikehold av Åkerholmen boligsameie og hus F

13-1 Tinglyst erklæring

Åkerholmen boligsameie (32/284) og hus F (32/284) har iht. tinglyst erklæring gjensidig rett til adkomst og bruk av felles areal og tekniske installasjoner og infrastruktur på hverandres eiendommer.

13-2 Adkomstrett

Åkerholmen boligsameie og hus F skal ha gjensidig vederlagsfri rett til adkomst over hverandres eiendommer. Atkomstretten inkluderer også atkomst gjennom bebyggelsen gjennom garasjekjeller og heis/trappeløp til 1. etasje/grunnplanet.

13-3 Bruksrett

Åkerholmen boligsameie og hus F skal ha gjensidig vederlagsfri bruksrett til uteareal på hverandres eiendommer. Bruksretten gjelder alt uteareal unntatt markterrasser og hageparseller hvor det er gitt eksklusiv bruksrett eller som er seksjonert som tilleggsdeler til bruksenhetene på eiendommene. Arealene består av adkomstveier, utvendig gjesteparkering, grøntarealer, arealer for opphold, arealer for renovasjon og lekeplasser.

Hus F skal ha vederlagsfri rett til bruk av sykkelparkering og 20 boder i garasjekjelleren til Åkerholmen boligsameie.

13-4 Tekniske installasjoner og infrastruktur

Åkerholmen boligsameie og hus F har felles vann-, overvann- og spillvannsledninger og felles renovasjonsløsning i Åkerholmen boligsameie.

13-5 Drift og vedlikehold

Åkerholmen boligsameie og hus F skal dekke en forholdsmessig andel av drift- og vedlikeholdskostnadene for de arealene de har adkomst- og bruksrett til og de tekniske installasjoner som betjener eiendommene i fellesskap. Kostnadene fordeles i henhold til antall bruksenheter/boliger på hver av eiendommene.

13-6 VB Drift AS

Åkerholmen boligsameie skal representere eiendommene i fellesskap i VB Drift AS.

14 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS

(1) Bergerveien 24 AS (felt A1-3), JM Norge AS (felt B1-9), Bergerveien 12 AS (felt C1-2) og Neselva Hageby AS (D1-8), (heretter utbyggerne) eier gnr 32, bnr 104 m.fl., i Asker kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad.

Eiendommen/e vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til huseierforeningene eller selskapene som eier fellesareal innenfor prosjektets delfelt og ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne, heretter kalt "Vestre Billingstad Fellesarealsameie".

(2) Utbyggerne har på vegne av delfeltene A1-3, B1-9, C1-2 og D1-8 stiftet VB Drift AS som har påtatt seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Vestre Billingstad Fellesarealsameie.

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. Åkerholmen boligsameie er pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Vestre Billingstad Fellesarealsameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene for felleseiendommene, som organiseres gjennom VB Drift AS.

Aksjene i VB Drift AS er inndelt i A- og B aksjer. Aksjer i VB Drift AS overføres vederlagsfritt fra Bergerveien 24 AS til Åkerholmen boligsameie i to trinn.

I trinn I overføres B-aksjer fra Bergerveien 24 AS til Bergerløkka Huseierforening. Antall aksjer motsvarer avrundet pro rata Åkerholmen boligsameie totale BRA mot områdets totale BRA. Utrekning av BRA skal i alle tilfeller følge reglene som for sameiebrøk. Overføringen av B-aksjer skjer snarest mulig etter første innflytting.

I trinn II overføres A-aksjer etter samme metode som for overføring av B-aksjer. Overføringen av A-aksjer skjer når utbyggingen av området er avsluttet.

Ved fremtidige avvik i BRA plikter Åkerholmen boligsameie å vederlagsfritt overføre eller motta fra andre huseierforeninger aksjer slik at rett forhold oppnås.

15 Diverse opplysninger

15-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

15-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

15-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

16 Utbygging av Åkerholmen – medvirkningsplikt

Inntil Åkerholmen er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

ooOoo

Åkerholmen Boligsameie HUSORDENSREGLER

Vedtatt av årsmøtet 25.mars 2022

1. INNLEDNING

Hensikten med husordensreglene er å sikre trivsel og trygghet, godt naboskap og et hyggelig bomiljø. Beboere må vise hensyn til hverandre, og alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Reglene er å anse som et supplement til sameiets [vedtekter](#).

2. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

Alle seksjonseiere skal bruke både egen boenhet og fellesarealene slik at andre seksjonseiere ikke påføres skade eller urimelig eller unødvendig ulempe eller ubehag.

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på virkedager, og ellers mellom kl. 23.00 og 10.00.

Dette innebærer også huslig støy slik som sentrifugering i vaskemaskin, bruk av tørketrommel, høy musikk/TV etc. Ta hensyn til dine naboer!

Når du er vert for større private arrangementer, bør du varsle naboer i god tid og holde vinduer og dører lukket under arrangementet. Du plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (som sigarettstumper og tomemballasje) fra fellesareal så raskt som mulig etter arrangementet.

Boring med drill, banking i vegg, plenklipping eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager fra kl. 07.00 til 21.00 samt lørdag fra kl. 10.00 til 18.00. På søndager og helligdager skal det være ro. Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal styret og nærmeste naboer varsles på forhånd.

3. FELLESAREALER

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene innendørs og utendørs og bidra til at det holdes pent og ryddig.

Innendørs

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst.

Farlig materiale som giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr eller lignende må ikke oppbevares i bodene. Pappesker må settes i hyllestativ eller lignende, eventuelt må en bruke tette plastboks på gulv. Alle må ha lås på boden sin - selv om den er tom.

For å få et best mulig inn klima er det viktig med god rengjøring. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg ting i fellesområder som ganger, for eksempel barnevogner, sykler, sko/skostativ, etc. Dette fordi arealer utenfor inngangsdørene fungerer som adkomstveier for nødetater ved alvorlige hendelser, hvor slike gjenstander vil være til hinder. Styret kan fjerne gjenstander som er plassert i strid med disse bestemmelsene.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av heis og bygg i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Utendørs

Når du bruker fellesarealene utendørs må du ta hensyn til andre beboere. Du må selv rydde opp etter deg og påse at din bruk ikke sjenerer naboer.

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengeklær, tepper eller lignende fra balkonger eller vinduer.

Den enkelte seksjon, både eiere og leietakere, plikter å delta på sameiets dugnader.

4. BALKONGER/TERRASSER/PLATTINGER

Beboere skal holde orden på egen balkong/terrasse/platting. Det er strengt forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra leilighet, terrasse, balkong eller andre deler av bygget, da dette medfører risiko for brann og annen skade på mennesker eller eiendom.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Se [vedtektene](#) pkt. 3-1 for nærmere informasjon. Sol- eller vindavskjerming utendørs skal være i samsvar med sameiets retningslinjer.

Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Elektriske- eller gassgriller kan brukes, men slik at det er til minst mulig sjenanse for naboer.

5. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

I hver boligenhet er det montert en eller flere røykvarslere i taket. I leilighetsbyggene er disse koblet til et felles brannvarslingsanlegg. Det er strengt forbudt å fjerne, dekke til, flytte eller på annen måte sette røykvarslerne ut av funksjon. Gjør du det, kan din egen og andres røykvarslere bli koblet ut og liv settes i fare.

Rømningsveier må holdes frie for gjenstander i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappehus kan bli fjernet uten varsel, jf. punkt 3 over.

Du må bruke kjøkkenventilator og være til stede når du lager mat på komfyren. Dersom du bor i et leilighetsbygg og røykvarsleren din går uten at det er brann, må du raskest mulig gå til brannavla ved inngangsdøra og skru av varsleren. Dersom varsleren står på mer enn to minutter (på brannavla kan du få ett ekstra minutt ved å trykke på en knapp), tilkalles brannvesenet, noe som fører til store, unødvendige utgifter. Røykvarslere i rekkehus er ikke koblet til brannvesenet.

Retningslinjer for brannsikring finnes på Vibbo.

6. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i avfallsbeholderne. Renovasjons-etatens [anbefalinger](#) om kildesortering skal følges.

Avfall skal ikke etterlates utenfor beholderne! Dersom beholderne er fulle, må du ta søppelet tilbake i boligen og kaste det når det igjen er plass i beholderne. Søppelbilene tar bare med avfall fra beholderne, ikke noe som står utenfor.

For å unngå tilstrømning av skadedyr må du unngå eller fjerne søl omkring avfallsbeholderne umiddelbart. Derfor skal du heller ikke hensette avfall i fellesarealene eller utenfor din egen inngangsdør/på balkong.

De nedgravde avfallsbeholderne er kun beregnet på husholdningsavfall og papir. Glass- og metallbeholdere er plassert separat over bakken. Byggeavfall, spesialavfall og annet større avfall, inkludert større mengder papp, skal du levere til gjenvinningsstasjon. Nærmeste miljøstasjon er [Yggeset gjenvinningsstasjon](#) i Heggedal.

7. EIERSKIFTE OG/ELLER UMLEIE

Varsel om eierskifte eller utleie skal sendes styret med opplysninger om navn, telefonnummer og epostadresse til ny seksjonseier eller leietaker. Av varselet skal det fremgå at seksjonseier har informert om sameiets vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal seksjonseier registrere leietaker og dens kontaktinformasjon under "Min bolig" på sameiets hjemmeside (Vibbo).

8. HEIS

Heisene har vektbegrensning, følg anvisningene for bruk av heisen! Dersom du blir stående fast, bruk alarmknappen i heisen. Oppdager du andre feil med heisen, meld fra til styret på e-post (aakerholmen@styrommet.no).

9. POSTKASSER

Den enkelte seksjonseier skal påse at postkassen er utstyrt med skilt med etternavn på beboer av seksjonen. Skiltet skal være av samme type og utførelse som resterende skilt. Navneskiltet bekostes av beboer. Rutiner for bestilling finnes på Vibbo under tema «Postkasseskilt».

10. VANN OG AVLØP

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje eller som på annen måte kan påvirke fellesanlegget i sameiet må kun utføres av autoriserte firmaer. Ved arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg eller utskiftning av sanitære armaturer, må det kun benyttes typegodkjente produkter på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter, overslag av kaldt vann og annen skade.

Uvedkommende gjenstander (Q-tips, engangstørkekluter, bomull, tamponger og liknende) skal ikke kastes i vask eller WC, da avløpsrørene kan tilstoppes.

11. GJESTEPARKERING OG GARASJE

Som vedlegg til sameiets vedtekter er vedtekter for Åkerholmen garasjesameie, samt oversikt over nummerering av p-plasser og fordeling av boder. Disse er lagret på sameiets hjemmeside (Vibbo) under temaet "Garasje og parkering".

Sameiet disponerer 13 utvendige gjesteplasser på eiendommen. De 13 andre parkeringsplassene disponeres av barnehagen, men kan brukes av enhver utenom barnehagens åpningstider. Gjesteplassene er ment for gjester. Retningslinjer for bruk av gjesteparkering finnes på Vibbo under tema «Garasje og parkering».

Parkeringsplasser i garasjen skal kun brukes til parkering, og ikke til oppbevaring av gjenstander, for eksempel dekk. Se ellers [vedtektene](#) pkt. 4-1 og egne vedtekter for Åkerholmen Garasjesameie.

Sykkelvaskerommet brukes kun til sykkelvask, ikke til parkering av sykler, oppbevaring av andre gjenstander, eller annet. Brukere bør være forsiktige med bruk av rensemidler, olje og liknende (det oppfordres til å bruke nedbrytbare midler), og skal rengjøre rommet etter bruk.

12. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. [vedtektene](#) pkt. 3-2 (2). Hunder skal gå i bånd på fellesområdene, og hunder og katter skal så godt det lar seg gjøre holdes unna lekeplasser og sandkasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse.

13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Dersom du mener en nabo bryter husordensreglene eller sjenerer på annen måte, bør du først ta dette direkte opp med vedkommende. Kanskje er han eller hun ikke klar over forholdet, og problemet kan på denne måten løses enkelt.

Dersom forsøk på å løse problemene ikke fører frem og gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene finner sted, skal du rapportere skriftlig til styret. Brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for eierforholdet i sameiet, jf. [vedtektene](#) punkt 7.

14. ERSTATNINGSANSVAR

Alminnelige erstatningsrettslige regler gjelder på sameiets område. Det medfører at den som forårsaker/påfører sameiet skader, kan bli holdt økonomisk ansvarlig. Om seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten slik at skade på fellesarealene og andre bruksenheter unngås, se [vedtektene](#) punkt 5-1.

15. HENVENDELSER TIL STYRET / INFORMASJON

Henvendelser til styret bør fortrinnsvis gå skriftlig via meldingsfunksjonen på [sameiets hjemmeside](#) på Vibbo eller til epostadressen aakerholmen@styrommet.no. Styret bruker utelukkende Vibbo som informasjonskanal til beboerne. Merk at du selv må registrere deg på hjemmesiden for å motta umiddelbar varsling om meldinger som legges ut der.

oe«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.: URASMUSS S20/913	Arkivnr.: GBNR 32/274 L3592/23	Dato: 10.02.2023
--------------------	---	---	----------------------------

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/913

Delegasjonssak: 23/274

32/274, 32/275, 32/276 Ferdigattest - Felt A1, A2, A3 - Blokk og rekkehusbebyggelse med parkeringskjeller Bergerveien 24 Tiltakshaver: Bergerveien 24 AS c/o Eiendomsplan Management AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 31.01.2023.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til: Arcasa Arkitekter AS, Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Kopi: Bergerveien 24 AS, c/o Eiendomsplan Management AS Engebrets vei 3,
0275 OSLO

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhets:	Gårdsnr 32, Bruksnr 274, Seksjonsnr 62	Kommune:	3203 Asker
Adresse:	Bergerveien 22, gatenr 1122	Grunnkrets:	304 Askenga
Veiadresse: (fra bruksenhet)	1396 Billingstad	Valgkrets:	2 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1070201 Holmen
		Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	08.12.2020	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	80/14 987
Arealkilde:				Areal felles tomt:	21 694,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/32/274	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/1	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/2	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/3	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/4	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/5	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/6	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/7	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/8	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/9	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/10	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/11	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/12	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/13	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/14	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/15	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/16	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/17	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/18	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/19	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/20	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/21	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/22	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/23	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/24	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/25	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/26	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/27	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/28	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/29	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/30	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/31	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/32	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/33	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/34	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/35	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/36	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/37	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/38	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/39	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/40	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/41	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/42	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/43	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/44	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/45	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/46	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/47	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/48	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/49	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/50	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/51	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/52	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/53	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/54	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/55	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/56	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/57	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/58	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/59	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/60	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/61	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/62	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/63	0,0	
		Mottaker	3203/32/274/0/64	0,0	

Mottaker	3203/32/274/0/65	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/66	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/67	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/68	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/69	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/70	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/71	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/72	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/73	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/74	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/75	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/76	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/77	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/78	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/79	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/80	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/81	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/82	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/83	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/84	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/85	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/86	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/87	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/88	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/89	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/90	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/91	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/92	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/93	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/94	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/95	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/96	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/97	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/98	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/99	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/100	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/101	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/102	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/103	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/104	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/105	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/106	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/107	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/108	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/109	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/110	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/111	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/112	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/113	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/114	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/115	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/116	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/117	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/118	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/119	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/120	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/121	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/122	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/123	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/124	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/125	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/126	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/127	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/128	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/129	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/130	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/131	0,0
Mottaker	3203/32/274/0/132	0,0

			Mottaker	3203/32/274/0/133	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/31	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/134	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/32	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/135	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/33	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/136	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/34	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/137	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/35	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/138	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/36	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/139	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/37	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/140	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/38	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/141	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/39	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/142	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/40	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/143	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/41	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/144	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/42	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/145	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/43	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/146	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/44	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/147	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/45	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/148	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/46	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/149	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/47	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/150	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/48	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/151	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/49	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/152	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/50	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/153	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/51	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/154	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/52	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/155	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/53	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/156	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/54	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/157	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/55	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/158	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/56	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/159	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/57	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/160	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/58	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/161	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/59	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/162	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/60	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/163	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/61	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/164	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/62	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/165	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/63	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/166	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/64	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/167	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/65	0,0
			Mottaker	3203/32/274/0/168	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/66	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.12.2020	Etablert/Endret	3203/32/274	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/67	0,0
	Matrikkelført:	03.12.2020	Etablert/Endret	3203/32/274/0/1	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/68	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/2	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/69	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/3	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/70	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/4	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/71	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/5	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/72	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/6	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/73	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/7	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/74	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/8	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/75	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/9	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/76	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/10	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/77	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/11	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/78	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/12	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/79	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/13	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/80	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/14	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/81	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/15	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/82	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/16	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/83	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/17	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/84	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/18	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/85	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/19	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/86	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/20	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/87	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/21	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/88	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/22	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/89	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/23	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/90	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/24	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/91	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/25	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/92	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/26	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/93	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/27	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/94	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/28	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/95	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/29	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/96	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/30	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/97	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/274/0/31	0,0	Etablert/Endret	3203/32/274/0/98	0,0

Etablert/Endret	3203/32/274/0/99	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/100	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/101	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/102	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/103	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/104	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/105	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/106	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/107	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/108	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/109	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/110	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/111	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/112	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/113	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/114	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/115	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/116	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/117	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/118	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/119	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/120	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/121	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/122	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/123	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/124	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/125	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/126	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/127	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/128	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/129	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/130	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/131	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/132	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/133	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/134	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/135	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/136	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/137	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/138	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/139	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/140	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/141	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/142	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/143	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/144	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/145	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/146	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/147	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/148	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/149	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/150	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/151	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/152	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/153	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/154	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/155	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/156	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/157	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/158	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/159	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/160	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/161	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/162	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/163	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/164	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/165	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/166	0,0

Etablert/Endret	3203/32/274/0/167	0,0
Etablert/Endret	3203/32/274/0/168	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergerveien 22	H0201	Bolig	81,6	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

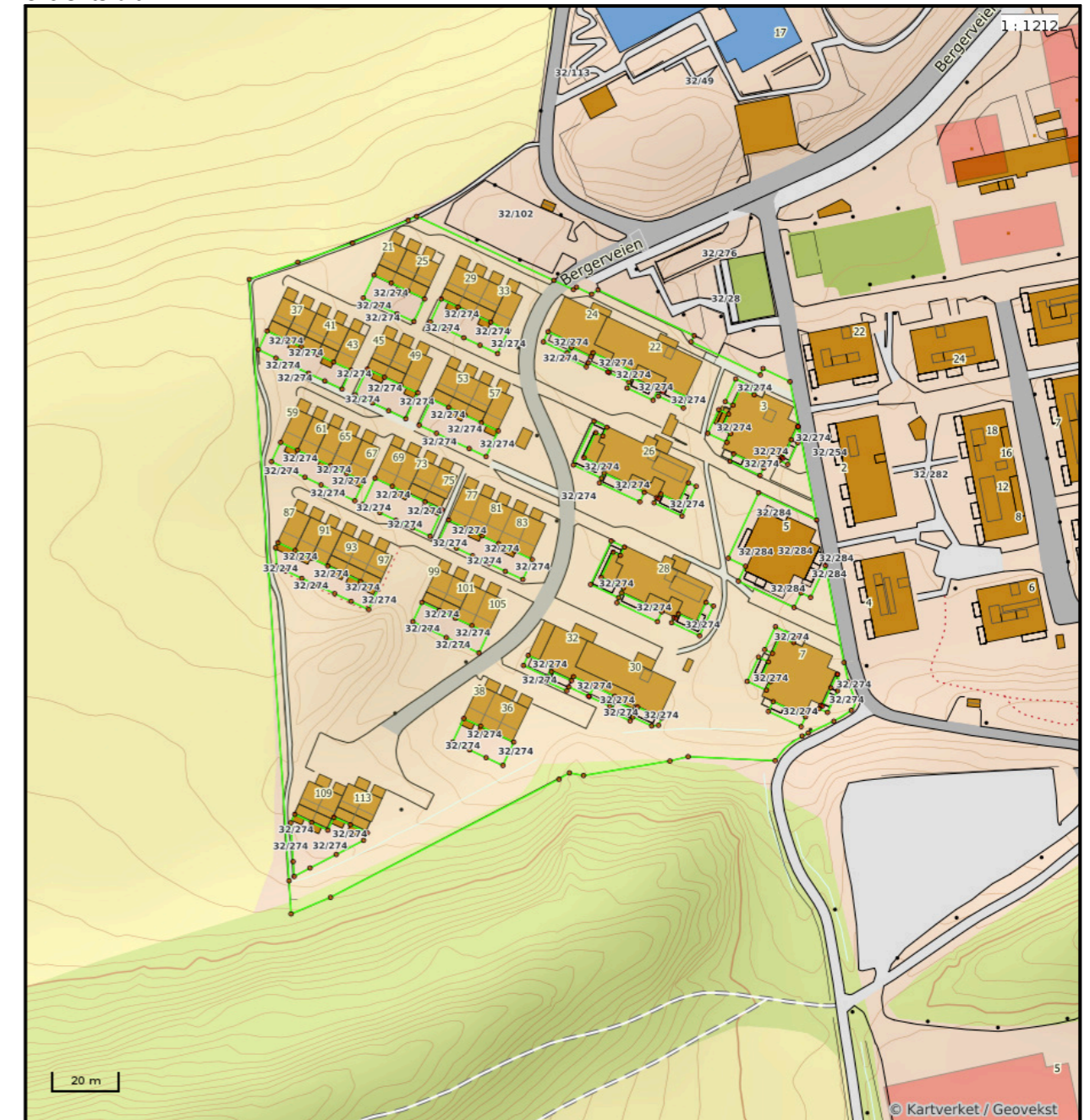
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	556,1	Rammetillatelse:	26.04.2019
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 244,6	Igangset.till.:	28.02.2020
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	10.02.2023
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	2 244,6	Midl. brukstil.:	11.01.2021
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	26
Bygningsnr:	300744356			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	6		489,6		489,6				

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
Veikant

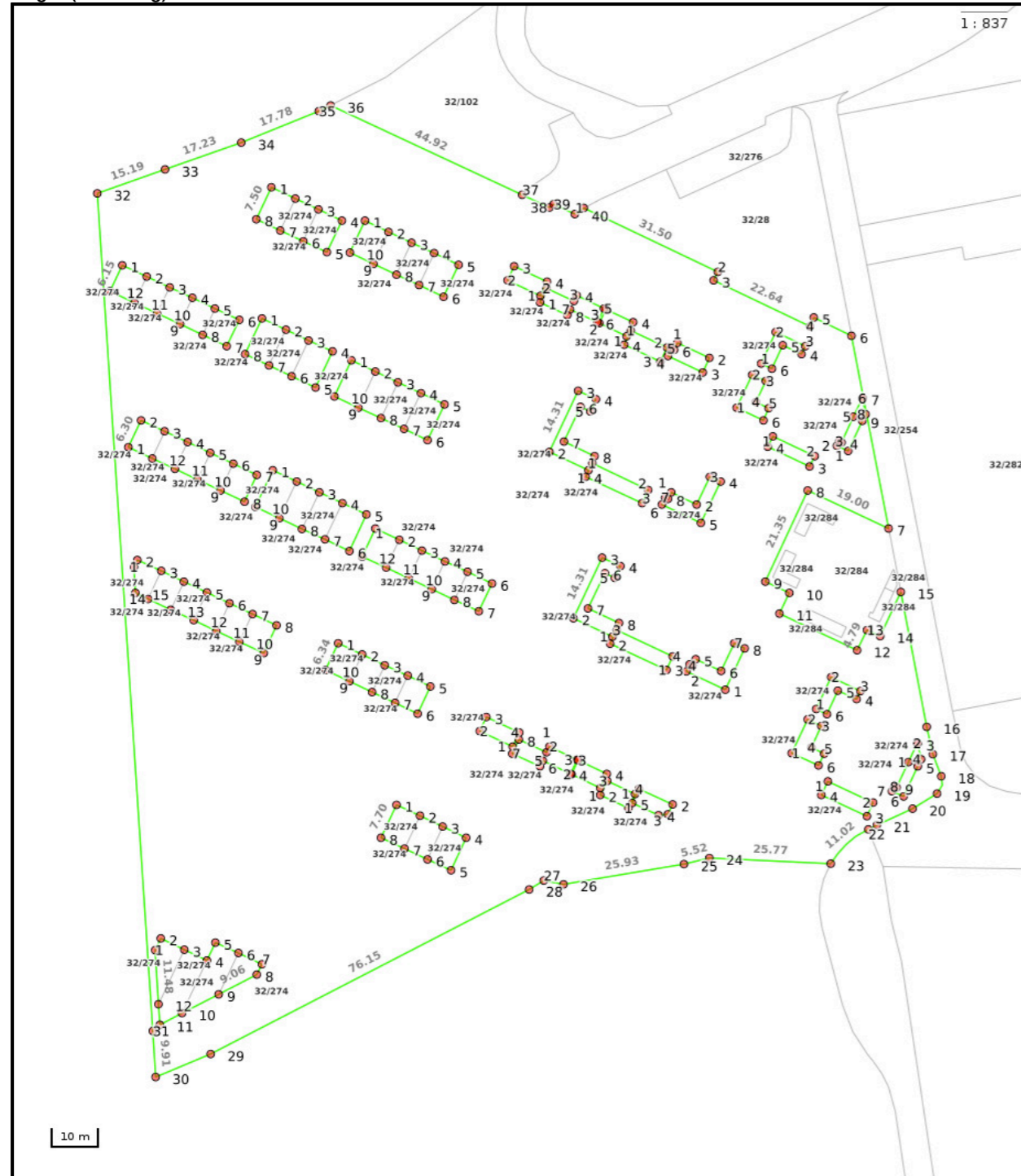
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler

Bygningspunkt
Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt	se ambita.com/sefrak for fargeforklaring
	-- Vannkant	△ Sefrak kulturminne
	-- Veikant	se ambita.com/sefrak for fargeforklaring
 Fiktiv / Teigdeler	
 Punktfeste	

Areal og koordinater

Areal: 21 694,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 699,85	582 904,38	31,50m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 688,92	582 933,92	2,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 687,05	582 933,22	22,64m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 679,20	582 954,46	1,99m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 681,07	582 955,15	8,89m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 677,99	582 963,49	41,77m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 637,85	582 975,06	19,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
8	6 637 644,35	582 957,21	21,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 624,29	582 949,91	5,65m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 637 622,36	582 955,22	4,91m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 637 617,75	582 953,54	18,28m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 637 611,50	582 970,72	4,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
13	6 637 615,99	582 972,40	3,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 637 614,92	582 975,33	10,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 624,63	582 978,87	29,12m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 637 596,65	582 986,93	5,94m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 637 590,98	582 988,69	5,08m	Tatt fra plan	10	-17,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 637 586,41	582 990,88	4,02m	Tatt fra plan	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 637 582,71	582 990,41	6,21m	Tatt fra plan	10	26,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 637 579,00	582 985,45	8,34m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 637 574,80	582 978,24	2,03m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 637 573,78	582 976,49	11,02m	Tatt fra plan	10	-17,95	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 637 565,76	582 969,19	25,77m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 637 564,67	582 943,44	5,52m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 637 562,92	582 938,20	25,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 637 556,30	582 913,13	4,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 637 556,70	582 908,88	3,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 637 554,53	582 905,89	76,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 637 513,60	582 841,67	12,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 637 507,60	582 830,56	9,91m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
31	6 637 517,39	582 829,02	178,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 637 693,65	582 801,22	15,19m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
33	6 637 700,03	582 815,00	17,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 637 707,18	582 830,68	17,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 637 715,29	582 846,50	2,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 637 716,75	582 848,82	44,92m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 637 701,47	582 891,06	6,39m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 637 699,29	582 897,07	1,17m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 637 700,11	582 897,90	5,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 637 698,38	582 902,59	2,32m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 609,65	582 918,72	9,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 612,79	582 910,11	14,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 626,23	582 915,01	4,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 624,79	582 918,97	2,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 622,15	582 918,01	2,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 622,94	582 915,83	8,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 615,17	582 913,00	7,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 612,68	582 919,83	3,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 670,35	582 944,88	7,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 677,28	582 947,40	6,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

3	6 637 674,93	582 953,86	1,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 673,12	582 953,20	4,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 674,61	582 949,08	5,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 669,49	582 947,22	2,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 653,48	582 965,01	2,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 654,39	582 962,52	1,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 655,39	582 962,88	0,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 655,20	582 963,38	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 660,84	582 965,43	4,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 664,96	582 966,93	0,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 664,94	582 967,00	3,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 661,66	582 967,98	1,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 660,12	582 967,42	7,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 680,40	582 896,89	7,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 683,06	582 889,59	3,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 686,24	582 890,75	7,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 683,59	582 898,05	3,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 583,88	582 906,97	1,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 585,15	582 907,43	6,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 582,91	582 913,59	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 579,81	582 912,46	6,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 582,05	582 906,30	1,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 580,78	582 905,84	6,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 583,01	582 899,74	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 586,11	582 900,87	6,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 615,17	582 816,10	1,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 616,80	582 816,69	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 614,89	582 821,95	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 613,06	582 826,98	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 611,23	582 832,01	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 609,40	582 837,04	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 607,57	582 842,07	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 605,61	582 847,45	6,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 599,45	582 845,21	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 601,41	582 839,83	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 603,24	582 834,80	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 605,07	582 829,77	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 637 606,90	582 824,74	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 637 608,74	582 819,71	2,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 609,74	582 816,96	5,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 660,53	582 940,55	7,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 667,84	582 943,21	3,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 666,75	582 946,22	5,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 662,05	582 944,51	3,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 661,01	582 947,37	2,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 658,40	582 946,42	6,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 670,32	582 838,40	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 668,41	582 843,66	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 666,57	582 848,69	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 664,66	582 853,95	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 656,72	582 851,06	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 658,63	582 845,80	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

7	6 637 660,47	582 840,77	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 662,38	582 835,51	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 644,47	582 910,36	9,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 647,60	582 901,75	14,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 661,05	582 906,64	4,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 659,61	582 910,60	2,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 656,96	582 909,64	2,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 657,76	582 907,46	8,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 649,99	582 904,63	7,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 647,50	582 911,46	3,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 600,61	582 943,58	9,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 603,76	582 934,93	1,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 605,32	582 935,50	0,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 605,08	582 936,16	1,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 606,52	582 936,68	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 604,47	582 942,32	6,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 610,60	582 944,56	2,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 609,75	582 946,91	9,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 638,36	582 843,61	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 636,45	582 848,87	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 634,62	582 853,90	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 632,79	582 858,93	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 630,83	582 864,31	8,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 622,75	582 861,37	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 624,71	582 855,99	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 626,54	582 850,96	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 628,37	582 845,93	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 630,28	582 840,67	8,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 673,58	582 915,90	6,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 675,76	582 909,90	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 678,86	582 911,03	6,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 676,68	582 917,03	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 583,16	582 967,02	10,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 579,52	582 977,02	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 576,53	582 975,93	10,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 580,17	582 965,94	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke
-------	------	-----	---------	------------	-------------	--------	-------

Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 577,43	582 919,00	6,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 579,75	582 912,64	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 582,85	582 913,77	6,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 580,53	582 920,13	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 573,70	582 925,31	6,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 575,93	582 919,18	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 579,03	582 920,31	6,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 576,80	582 926,44	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 584,47	582 899,67	7,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 587,12	582 892,38	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 590,22	582 893,51	7,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 587,57	582 900,80	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 655,17	582 948,72	9,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 651,80	582 957,97	2,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 649,52	582 957,14	9,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 652,88	582 947,89	2,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 588,83	582 983,73	4,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 592,98	582 985,24	0,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 592,94	582 985,34	3,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 589,68	582 986,32	1,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 588,10	582 985,75	7,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 581,42	582 983,32	2,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 582,34	582 980,80	1,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 583,33	582 981,17	0,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 583,15	582 981,66	6,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 678,92	582 807,87	5,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 676,97	582 813,23	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 675,14	582 818,26	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 673,31	582 823,28	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 671,48	582 828,31	5,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 669,55	582 833,62	6,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 663,77	582 831,52	5,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 665,70	582 826,21	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 667,53	582 821,18	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 669,36	582 816,15	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 671,19	582 811,13	5,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 673,14	582 805,77	6,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 663,14	582 858,14	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 661,23	582 863,40	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 659,40	582 868,43	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 657,57	582 873,45	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 655,65	582 878,72	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 647,71	582 875,83	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 649,63	582 870,56	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 651,46	582 865,54	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 653,29	582 860,51	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 655,20	582 855,25	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 692,98	582 858,28	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 691,06	582 863,55	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 689,24	582 868,57	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 687,41	582 873,60	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 685,45	582 878,98	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 678,40	582 876,41	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 680,36	582 871,03	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 682,19	582 866,01	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 684,02	582 860,98	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 685,93	582 855,72	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 598,29	582 963,17	7,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 605,27	582 965,71	6,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 602,91	582 972,21	1,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

1	6 637 534,49	582 827,96	2,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 537,07	582 828,90	5,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 535,17	582 834,12	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 533,34	582 839,14	4,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 537,29	582 840,58	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 535,46	582 845,61	5,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 533,57	582 850,79	2,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 531,25	582 849,94	9,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 526,38	582 842,30	8,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 521,65	582 834,89	5,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 518,81	582 830,43	4,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 523,15	582 829,75	11,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 569,90	582 876,25	5,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 568,01	582 881,43	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 566,18	582 886,45	5,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 564,30	582 891,63	7,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 557,07	582 889,00	5,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 558,95	582 883,82	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 560,79	582 878,79	5,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 562,67	582 873,61	7,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 577,96	582 927,21	7,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 575,27	582 934,60	2,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 573,13	582 933,82	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 572,76	582 931,85	6,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 574,86	582 926,08	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 641,34	582 928,32	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 639,29	582 933,96	6,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 645,42	582 936,19	2,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 644,57	582 938,54	9,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 635,42	582 935,21	9,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 638,57	582 926,56	1,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 640,14	582 927,13	0,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 639,90	582 927,79	1,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 673,12	582 926,80	7,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 670,55	582 933,86	3,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 667,39	582 932,71	8,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 670,20	582 924,99	1,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 671,80	582 925,58	0,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 671,56	582 926,23	1,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 692,98	582 858,28	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 691,06	582 863,55	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 689,24	582 868,57	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 687,41	582 873,60	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 685,45	582 878,98	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 678,40	582 876,41							

4	6 637 601,09	582 971,55	4,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 602,59	582 967,43	5,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 597,42	582 965,55	2,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 698,26	582 837,92	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 696,35	582 843,18	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 694,52	582 848,21	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 692,60	582 853,47	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 685,55	582 850,91	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 687,47	582 845,64	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 689,29	582 840,62	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 691,21	582 835,35	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 679,06	582 896,88	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 682,16	582 898,01	6,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 679,95	582 904,07	1,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 681,23	582 904,53	6,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 679,02	582 910,59	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 675,92	582 909,46	6,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 678,12	582 903,40	1,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 676,85	582 902,94	6,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 640,51	582 812,60	6,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 646,43	582 814,76	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 644,51	582 820,02	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 642,68	582 825,05	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 640,85	582 830,07	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 639,02	582 835,10	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 637,11	582 840,36	6,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 631,19	582 838,21	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 633,10	582 832,95	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 634,93	582 827,92	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 636,77	582 822,89	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 638,59	582 817,87	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 674,84	582 916,71	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 671,95	582 924,65	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 668,85	582 923,52	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 671,74	582 915,58	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 588,47	582 958,87	7,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 595,86	582 961,56	3,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 594,76	582 964,58	5,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 590,04	582 962,87	3,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 589,00	582 965,73	2,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 586,33	582 964,76	6,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 627,99	582 866,45	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 626,07	582 871,71	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 624,25	582 876,74	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 622,41	582 881,77	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 620,58	582 886,80	5,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 618,63	582 892,17	6,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 612,46	582 889,93	5,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 614,42	582 884,56	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 616,25	582 879,52	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 618,08	582 874,50	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 619,91	582 869,47	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

12	6 637 621,83	582 864,21	6,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
----	--------------	------------	-------	-------------	----	--	------------------	-----	---------

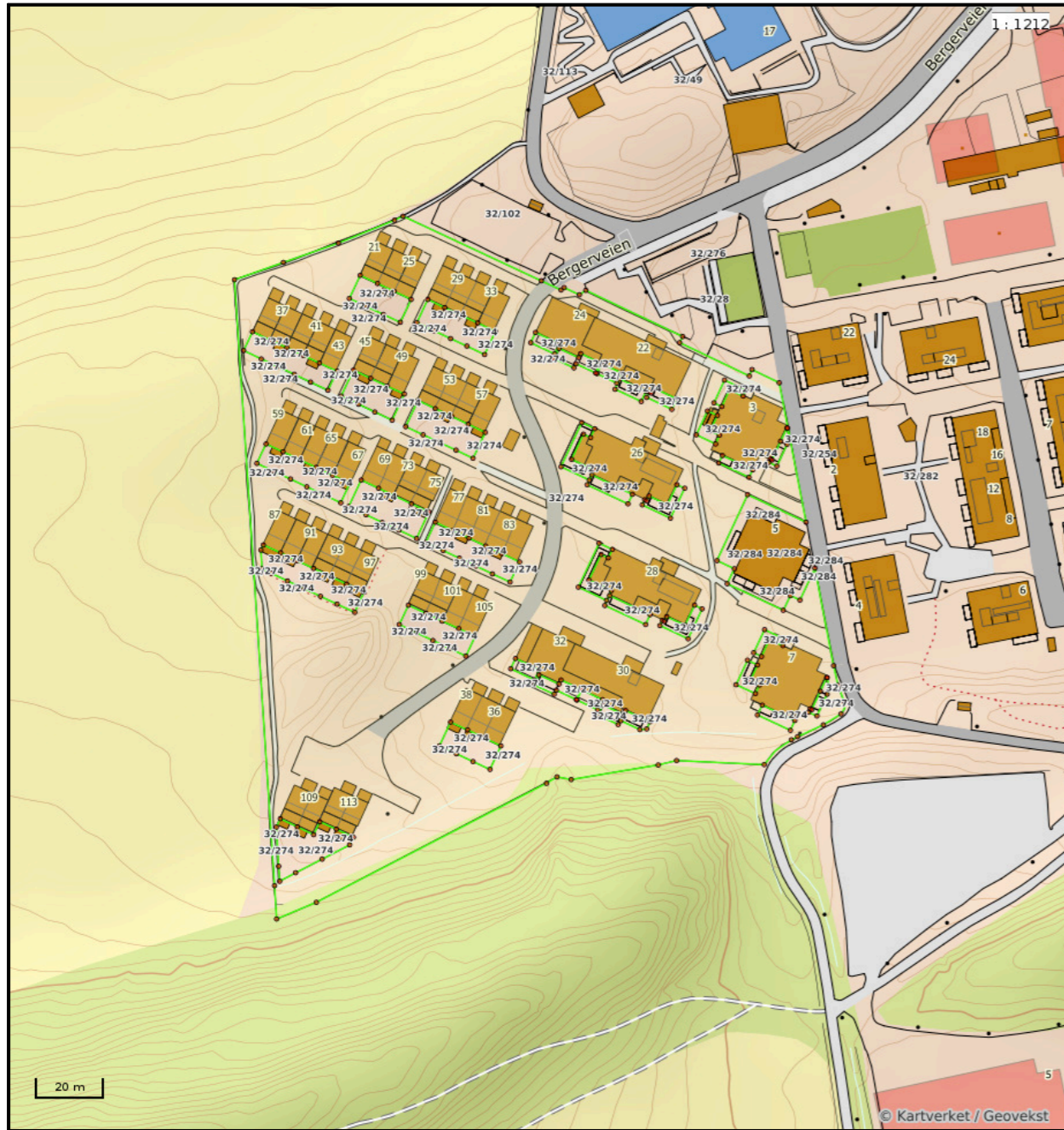
Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 603,65	582 930,72	13,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 608,17	582 918,31	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 611,16	582 919,40	13,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 606,64	582 931,81	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

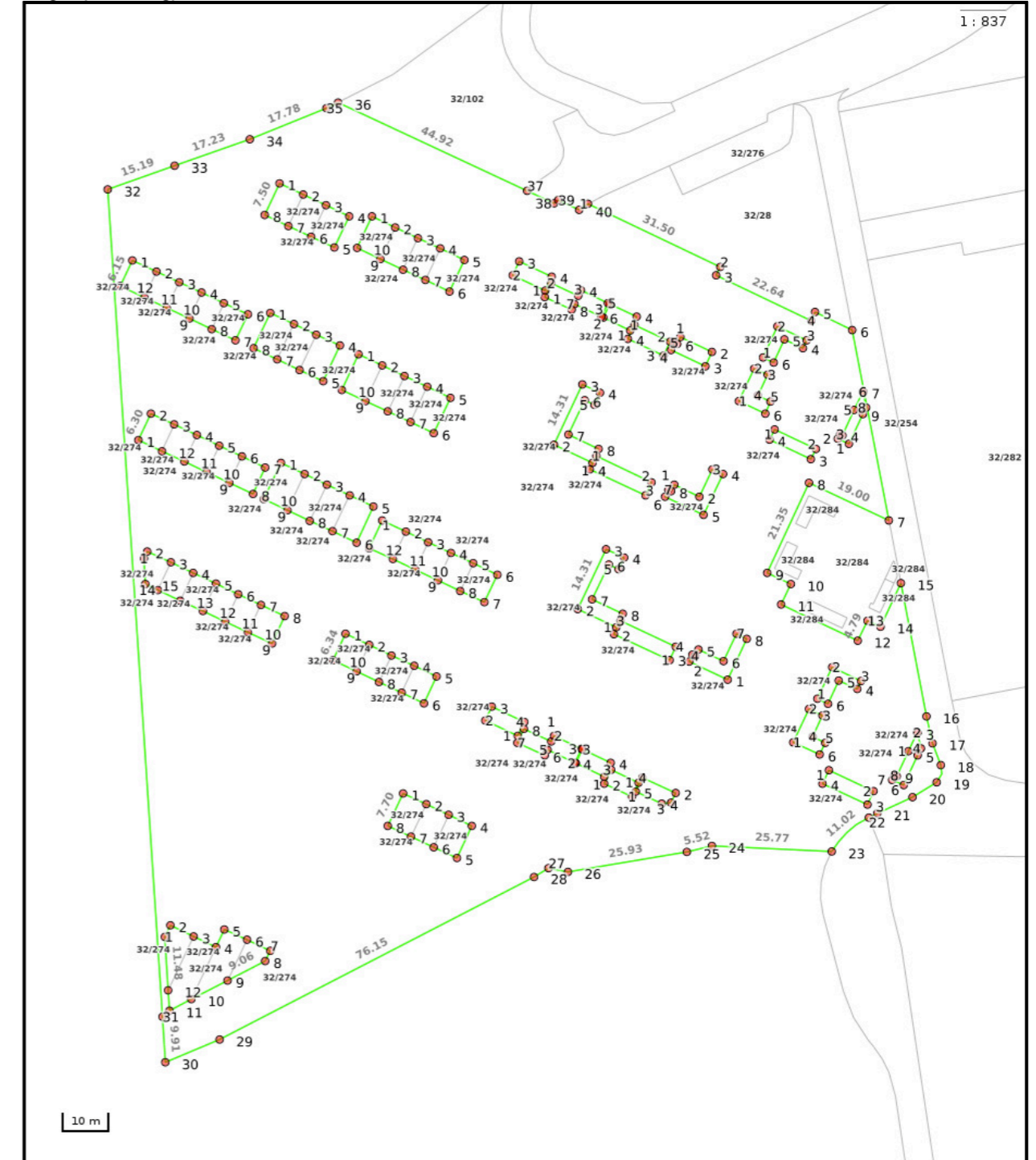
Matrikkelkart
Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Asker 3203 - 32 / 274 / 0 / 62



- | | | |
|------------------------------------|---------------------|---|
| Nøyaktighet (standardavvik) | Hjelpelinjer | Symboler |
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm | Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm | ▲ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt | se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |
| | -- Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| | -- Veikant | Punktfeste |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



- | | | |
|------------------------------------|---------------------|---|
| Nøyaktighet (standardavvik) | Hjelpelinjer | Symboler |
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm | Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm | ▲ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt | se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |
| | -- Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| | -- Veikant | Punktfeste |

Areal og koordinater

Areal: 21 694,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 699,85	582 904,38	31,50m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 688,92	582 933,92	2,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 687,05	582 933,22	22,64m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 679,20	582 954,46	1,99m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 681,07	582 955,15	8,89m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 677,99	582 963,49	41,77m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 637,85	582 975,06	19,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
8	6 637 644,35	582 957,21	21,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 624,29	582 949,91	5,65m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 637 622,36	582 955,22	4,91m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 637 617,75	582 953,54	18,28m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 637 611,50	582 970,72	4,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
13	6 637 615,99	582 972,40	3,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 637 614,92	582 975,33	10,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 624,63	582 978,87	29,12m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 637 596,65	582 986,93	5,94m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 637 590,98	582 988,69	5,08m	Tatt fra plan	10	-17,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 637 586,41	582 990,88	4,02m	Tatt fra plan	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 637 582,71	582 990,41	6,21m	Tatt fra plan	10	26,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 637 579,00	582 985,45	8,34m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 637 574,80	582 978,24	2,03m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 637 573,78	582 976,49	11,02m	Tatt fra plan	10	-17,95	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 637 565,76	582 969,19	25,77m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 637 564,67	582 943,44	5,52m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 637 562,92	582 938,20	25,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 637 556,30	582 913,13	4,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 637 556,70	582 908,88	3,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 637 554,53	582 905,89	76,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 637 513,60	582 841,67	12,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 637 507,60	582 830,56	9,91m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
31	6 637 517,39	582 829,02	178,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 637 693,65	582 801,22	15,19m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
33	6 637 700,03	582 815,00	17,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 637 707,18	582 830,68	17,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 637 715,29	582 846,50	2,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 637 716,75	582 848,82	44,92m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 637 701,47	582 891,06	6,39m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 637 699,29	582 897,07	1,17m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 637 700,11	582 897,90	5,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 637 698,38	582 902,59	2,32m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 644,47	582 910,36	9,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 647,60	582 901,75	14,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 661,05	582 906,64	4,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 659,61	582 910,60	2,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 656,96	582 909,64	2,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 657,76	582 907,46	8,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 649,99	582 904,63	7,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 647,50	582 911,46	3,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 600,61	582 943,58	9,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 603,76	582 934,93	1,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

3	6 637 605,32	582 935,50	0,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 605,08	582 936,16	1,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 606,52	582 936,68	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 604,47	582 942,32	6,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 610,60	582 944,56	2,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 609,75	582 946,91	9,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 577,43	582 919,00	6,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 579,75	582 912,64	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 582,85	582 913,77	6,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 580,53	582 920,13	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 660,53	582 940,55	7,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 667,84	582 943,21	3,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 666,75	582 946,22	5,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 662,05	582 944,51	3,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 661,01	582 947,37	2,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 658,40	582 946,42	6,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 598,29	582 963,17	7,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 605,27	582 965,71	6,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 602,91	582 972,21	1,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 601,09	582 971,55	4,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 602,59	582 967,43	5,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 597,42	582 965,55	2,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 673,12	582 926,80	7,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 670,55	582 933,86	3,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 667,39	582 932,71	8,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 670,20	582 924,99	1,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 671,80	582 925,58	0,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 671,56	582 926,23	1,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 588,83	582 983,73	4,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 592,98	582 985,24	0,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 592,94	582 985,34	3,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 589,68	582 986,32	1,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 588,10	582 985,75	7,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 581,42	582 983,32	2,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 582,34	582 980,80	1,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 583,33	582 981,17	0,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 583,15	582 981,66	6,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 680,40	582 896,89	7,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 683,06	582 889,59	3,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 686,24	582 890,75	7,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 683,59	582 898,05	3,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 584,47	582 899,67	7,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 587,12	582 892,38	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 590,22	582 893,51	7,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 587,57	582 900,80	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 627,99	582 866,45	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 626,07	582 871,71	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 624,25	582 876,74	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

4	6 637 622,41	582 881,77	5,35m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 620,58	582 886,80	5,71m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 618,63	582 892,17	6,56m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 612,46	582 889,93	5,72m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 614,42	582 884,56	5,36m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 616,25	582 879,52	5,34m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 618,08	582 874,50	5,35m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 619,91	582 869,47	5,60m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 621,83	582 864,21	6,55m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 615,17	582 816,10	1,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 616,80	582 816,69	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 614,89	582 821,95	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 613,06	582 826,98	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 611,23	582 832,01	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 609,40	582 837,04	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 607,57	582 842,07	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 605,61	582 847,45	6,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 599,45	582 845,21	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 601,41	582 839,83	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 603,24	582 834,80	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 605,07	582 829,77	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 637 606,90	582 824,74	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 637 608,74	582 819,71	2,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 609,74	582 816,96	5,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 641,34	582 928,32	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 639,29	582 933,96	6,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 645,42	582 936,19	2,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 644,57	582 938,54	9,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 635,42	582 935,21	9,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 638,57	582 926,56	1,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 640,14	582 927,13	0,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 639,90	582 927,79	1,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 588,47	582 958,87	7,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 595,86	582 961,56	3,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 594,76	582 964,58	5,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 590,04	582 962,87	3,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 589,00	582 965,73	2,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 586,33	582 964,76	6,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 603,65	582 930,72	13,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 608,17	582 918,31	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 611,16	582 919,40	13,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 606,64	582 931,81	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 645,97	582 911,03	13,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 641,46	582 923,44	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 638,47	582 922,36	13,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 642,98	582 909,95	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 692,98	582 858,28	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 691,06	582 863,55	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 689,24	582 868,57	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 687,41	582 873,60	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 685,45	582 878,98	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 678,40	582 876,41	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

7	6 637 680,36	582 871,03	5,34m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 682,19	582 866,01	5,35m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 684,02	582 860,98	5,60m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 685,93	582 855,72	7,50m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 609,65	582 918,72	9,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 612,79	582 910,11	14,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 626,23	582 915,01	4,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 624,79	582 918,97	2,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 622,15	582 918,01	2,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 622,94	582 915,83	8,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 615,17	582 913,00	7,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 612,68	582 919,83	3,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 670,35	582 944,88	7,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 677,28	582 947,40	6,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 674,93	582 953,86	1,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 673,12	582 953,20	4,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 674,61	582 949,08	5,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 669,49	582 947,22	2,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 534,49	582 827,96	2,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 537,07	582 828,90	5,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 535,17	582 834,12	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 533,34	582 839,14	4,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 537,29	582 840,58	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 535,46	582 845,61	5,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 533,57	582 850,79	2,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 531,25	582 849,94	9,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 526,38	582 842,30	8,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 521,65	582 834,89	5,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 518,81	582 830,43	4,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 523,15	582 829,75	11,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 583,88	582 906,97	1,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 585,15	582 907,43	6,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 582,91	582 913,59	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 579,81	582 912,46	6,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 582,05	582 906,30	1,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 580,78	582 905,84	6,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 583,01	582 899,74	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 586,11	582 900,87	6,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 655,17	582 948,72	9,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 651,80	582 957,97	2,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 649,52	582 957,14	9,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 652,88	582 947,89	2,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 674,84	582 916,71	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 671,95	582 924,65	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 668,85	582 923,52	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 671,74	582 915,58	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 603,01	582 860,80	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert		

5	6 637 595,60	582 881,15	6,34m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 589,64	582 878,98	5,35m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 591,47	582 873,95	5,35m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 593,30	582 868,92	5,35m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 595,13	582 863,89	5,60m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 597,05	582 858,63	6,34m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 577,96	582 927,21	7,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 575,27	582 934,60	2,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 573,13	582 933,82	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 572,76	582 931,85	6,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 574,86	582 926,08	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 679,06	582 896,88	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 682,16	582 898,01	6,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 679,95	582 904,07	1,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 681,23	582 904,53	6,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 679,02	582 910,59	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 675,92	582 909,46	6,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 678,12	582 903,40	1,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 676,85	582 902,94	6,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 670,32	582 838,40	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 668,41	582 843,66	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 666,57	582 848,69	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 664,66	582 853,95	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 656,72	582 851,06	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 658,63	582 845,80	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 660,47	582 840,77	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 662,38	582 835,51	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 640,51	582 812,60	6,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 646,43	582 814,76	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 644,51	582 820,02	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 642,68	582 825,05	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 640,85	582 830,07	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 639,02	582 835,10	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 637,11	582 840,36	6,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 631,19	582 838,21	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 633,10	582 832,95	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 634,93	582 827,92	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 636,77	582 822,89	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 638,59	582 817,87	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 673,58	582 915,90	6,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 675,76	582 909,90	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 678,86	582 911,03	6,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 676,68	582 917,03	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 678,92	582 807,87	5,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 676,97	582 813,23	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 675,14	582 818,26	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 673,31	582 823,28	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 671,48	582 828,31	5,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 669,55	582 833,62	6,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 663,77	582 831,52	5,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 665,70	582 826,21	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 667,53	582 821,18	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

10	6 637 669,36	582 816,15	5,34m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 671,19	582 811,13	5,70m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 673,14	582 805,77	6,15m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 663,14	582 858,14	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 661,23	582 863,40	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 659,40	582 868,43	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 657,57	582 873,45	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 655,65	582 878,72	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 647,71	582 875,83	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 649,63	582 870,56	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 651,46	582 865,54	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 653,29	582 860,51	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 655,20	582 855,25	8,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 583,16	582 967,02	10,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 579,52	582 977,02	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 576,53	582 975,93	10,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 580,17	582 965,94	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 573,70	582 925,31	6,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 575,93	582 919,18	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 579,03	582 920,31	6,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 576,80	582 926,44	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 638,36	582 843,61	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 636,45	582 848,87	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 634,62	582 853,90	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 632,79	582 858,93	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 630,83	582 864,31	8,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 622,75	582 861,37	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 624,71	582 855,99	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 626,54	582 850,96	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 628,37	582 845,93	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 630,28	582 840,67	8,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 698,26	582 837,92	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 696,35	582 843,18	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 694,52	582 848,21	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 692,60	582 853,47	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 685,55	582 850,91	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 687,47	582 845,64	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 689,29	582 840,62	5,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 691,21	582 835,35	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

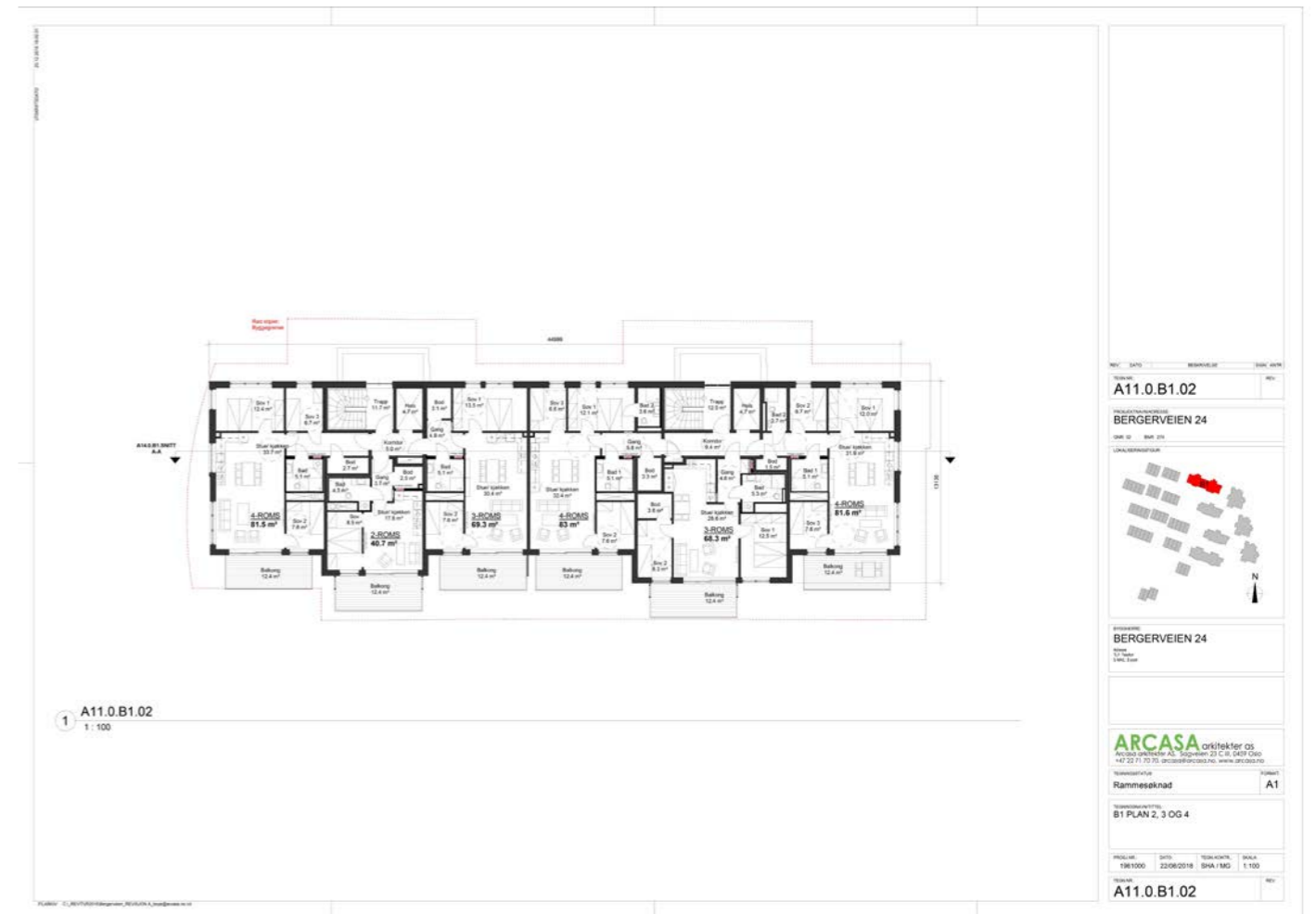
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 569,90	582 876,25	5,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 568,01	582 881,43	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 566,18	582 886,45	5,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 564,30	582 891,63	7,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 557,07	582 889,00	5,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 558,95	582 883,82	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 560,79	582 878,79	5,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 562,67	582 873,61	7,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
-------	------	-----	---------	------------	-------------	--------

4	6 637 655,20	582 963,38	6,00m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 660,84	582 965,43	4,38m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 664,96	582 966,93	0,07m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 664,94	582 967,00	3,42m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 661,66	582 967,98	1,64m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 660,12	582 967,42	7,06m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
	Dato: 22.07.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	32	Bnr:	274	Fnr:		Snr:	62
Adresse:	Bergerveien 22, 1396 BILLINGSTAD						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:	Gang/sykkelvei mellom vei og eiendom		

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: 22.07.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	32	Bnr:	274	Fnr:		Snr:	62
Adresse:	Bergerveien 22, 1396 BILLINGSTAD						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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



Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	274	Festenr.		Seksjonsnr.	62
Adresse	Bergerveien 22, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	581 211,06 kr
Renovasjon	473 701,00 kr
Vann	524 947,67 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	274	Festenr.		Seksjonsnr.	62
Adresse	Bergerveien 22, 1396 BILLINGSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	<p>Delareal 22 906 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig Områdenavn BS9</p> <p>Delareal 22 907 m² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 24 503 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

Delareal	1 597 m ²
Arealbruk	Blå/grønnstruktur, Nåværende
Delareal	561 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2
Delareal	1 596 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202011101
Navn	Holmen - Slependsen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202014003																
Navn	Vestre Billingstad																
Plantype	Områderegulering																
Status	Endelig vedtatt arealplan																
Ikrafttredelse	31.01.2018																
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6143/2014003_Bestemmelser.pdf																
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>9 339 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>A1</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>8 438 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse-blokkbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>A3</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>9 192 m²</td> </tr> <tr> <td>Bestemmelsesområde</td> <td>utforming</td> </tr> </table>	Delareal	9 339 m ²	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	Feltnavn	A1	Delareal	8 438 m ²	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Feltnavn	A3	Delareal	9 192 m ²	Bestemmelsesområde	utforming
Delareal	9 339 m ²																
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse																
Feltnavn	A1																
Delareal	8 438 m ²																
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse																
Feltnavn	A3																
Delareal	9 192 m ²																
Bestemmelsesområde	utforming																

Delareal	515 m ²
Bestemmelsesområde	sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
Delareal	2 252 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	A2
Delareal	1 252 m ²
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	f_N5
Delareal	1 467 m ²
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	f_A4
Delareal	1 250 m ²
RPHensynsonenavn	H550_1
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn landskap
Delareal	1 625 m ²
Formål	Gatetun
Feltnavn	f_GA1

Id	022063				
Navn	Deler av GNR. 32, Berger, Nedre Berger				
Plantype	Eldre reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	14.05.1970				
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/222/63_bestemmelser.pdf				
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>130 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Turvei</td> </tr> </table>	Delareal	130 m ²	Formål	Turvei
Delareal	130 m ²				
Formål	Turvei				

63

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV GNR.32, BERGER OG NEDRE BERGER TIL INDUSTRI M,V., ASKER KOMMUNE

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, og grenser som er vist på planen med markert 1.byggetrinn og innenfor viste byggelinjer for senere byggetrinn.
- § 2. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- Bygningsrådet kan bestemme at virksomheter som antas å ville medføre særlige ulemper, nektes plassering innenfor industriområdet, evt. henvises til bestemte deler av industriområdet.
- § 3. Bygningene skal være av brannfast materiale og kan oppføres i størrelser og høyder som i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovens § 72. For den viste bebyggelse maksimeres høyder til de kotehøyder som er påført planen.
- § 4. Innen industriområdene tillates ikke utvendig lagring , herunder ikke medregnet bilparkering.
- § 5. I industriområdene tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra for boligbebyggelse som har sammenheng med driften av industrien, etter at helserådets uttalelse er innhentet.
- § 6. Inn- og utkjørselsforholdene til tomten skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre, og traseen for atkomstveien må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.
- § 7. Ved byggeanmeldelser skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.
- Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.
- § 8. Den ubebygde del av tomten skal være parkmessig behandlet etter planer som på forhånd må godkjennes av bygningsrådet.
- § 9. Farger på hus og godkjennes av bygningsrådet.
- § 10. Plassering av søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene.
- § 11. Tomten innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting. Hvor gjerdet kommer til anvendelse, må dette i et hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Evt. porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

- § 12. Innenfor byggegrensene etter veilovens § 29 er det ikke tillatt å plante trær, busker eller annen plantevekst som kan hindre sikten eller vanskeliggjøre veivedlikeholdet.
- § 13. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.
- § 14. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan – hvor særlige grunnen taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker kommune.

Kommunal og arbeidsdepartementet
Stadfestet den 14. mai 1970.

0220 2014003

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 30. januar 2018 i medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 12.02.2018
For rådmannen

Marte H. Lie

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR VESTRE BILLINGSTAD, ASKER KOMMUNE

Gnr. 32 bnr. 104 med flere

Plankart datert 13.09.2017.

Reguleringsbestemmelser datert 13.09.2017, justert i tråd med kommestyrevedtak 30. januar 2018

Innholdsfortegnelse

§ 1	Planens hensikt.....	1
§ 2	Formål og hensynssoner	2
§ 3	Delområder og feltinndeling	2
§ 4	Rekkefølgebestemmelser	3
§ 5	Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav.....	5
§ 6	Fellesbestemmelser	8
§ 7	Bebyggelse og anlegg.....	13
§ 8	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	18
§ 9	Grønnstruktur.....	21
§ 10	Hensynssoner	21

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for transformasjon av et eldre industriområde til et attraktivt boligområde. Det skal være høy utnyttelse i planområdet i tråd med regionale føringer om tettere byutvikling langs høyfrekvente kollektivtraséer i bybåndet.

Det skal legges til rette for bærekraftig mobilitet, med blant annet tilrettelegging for redusert transportbehov, minst mulig intern biltrafikk, god kobling mot kollektivtransport, høy kvalitet på gang- og sykkelanlegg og bildeling.

Det skal sikres gode bokvaliteter, bebyggelse med mangfoldig arkitektonisk uttrykk og felles uteoppholdsområder med høy kvalitet. Det skal legges til rette for et opplevelsesrikt nærmiljø i to gjennomgående strøksakser, som knytter sammen viktige torg og lekeplasser og som skal fungere både som ferdselsårer og oppholdssted. Artsmangfold og naturkvaliteter langs Neselva og på de grønne kollene skal ivaretas. Krysningpunkt og bussholdeplass langs Billingstadsletta skal utformes bymessig og bidra til at Billingstadsletta barriereeffekt reduseres.

Visjonen for området er å koble urban boform og boligkvalitet sammen med Askers grønne kvaliteter: Lettstelte boliger, grønne utearealer med møteplasser, nærhet til buss og tog, barnehage og nærsenter og god tilgjengelighet til sjøen og marka.

§ 2 Formål og hensynssoner

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl §12.5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)
- Barnehage (1161)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Lekeplass (1610)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal (2016)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Holdeplass/plattform (2025)
- Parkeringsplasser (2082)
- Blokkbebyggelse kombinert med gatetun (2900)

2.3 Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)

- Grønnstruktur (3001)
- Naturområde - grønnstruktur (3020)
- Turveg (3031)
- Park (3050)

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

2.5 Hensynssoner (pbl §12-6)

- Hensyn landskap (550)
- Ras- og skredfare (310)
- Flomfare (320)
- Frisikt (140)
- Båndlegging for regulering etter PBL (710)

§ 3 Delområder og feltinndeling

Arealformål for bebyggelse og anlegg er inndelt i delområder: A, B, C, D, E og L.

Delområdene er videre inndelt i felt med avgrensning som vist på plankartet datert 13.09.2017:

Felt A1-3	Bolig
Felt B1-6, B9	Bolig
Felt B7-B8	Bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Felt C1-2	Bolig
Felt D1-7	Bolig
Felt D8	Bolig, forretning og bevertning
Felt E1	Barnehage
Felt L	Bolig, forretning, kontor og privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
A4, B10-11, D9 og E2	Uteoppholdsareal
Lek 1 og 2	Lekeplass

I tillegg viser plankartet feltbetegnelser for samferdselsanlegg, grønnstruktur, vassdrag og hensynssoner.

I vedlegg til bestemmelsene er det avgrenset tre delområder med krav om overordnet utomhusplan (Jfr. dokumentasjonskrav §5.3.8).

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Utbyggingsrekkefølge

Av hensyn til god bokvalitet, rasjonell anleggsdrift og trafikkavvikling skal utbyggingen skje i etapper, med start i vestre del. Faseplan datert 13.09.2017 er retningsgivende for videre utbyggingsrekkefølge.

4.2 Rekkefølgekrav som gjelder alle felt

Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret:

- Tinglysning av allmennhetens rett til å ferdes på tilliggende felles gatetun, torg, parker, gangveier mm. som skal være allment tilgjengelige iht. § 7, 8 og 9.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for boenheter skal følgende være sikret:

- Tilstrekkelig skolekapasitet i gang- og sykkelavstand.
- Tilstrekkelig barnehagekapasitet i gang- og sykkelavstand.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innen området skal tilstrekkelig kapasitet på avløpspumpestasjon være sikret.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boenheter skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Det skal til enhver tid være trafiksikre gang- og sykkelforbindelser til Bergerveien V1, Halvard Torgersens vei V3, bussholdeplassene og nærsenteret langs Billingstadsletta.
- Når barnehagen i E1, strøkslekeplassene Lek 1 og Lek 2, samt leke- og uteoppholdsarealer i delområdene er etablert skal det være trafiksikre gang- og sykkelforbindelser til disse.
- Sørgående bussholdeplass langs Billingstadsletta, sykkelparkering ved bussholdeplass, trafiksikker fotgjengerkryssing av Billingstadsletta ved GV2.
- Gangbro over Neselva GV2 eller GV3, gangvei GV2 fra Billingstadsletta til gangbro, og gangforbindelse fram til eksisterende gangvei langs Neselva.
- Sykkelvei med fortau langs Bergerveien V1, inkludert oppgradering av bro over Neselva.
- Gang- og sykkelvei GS1, GS2 og GS3, samt trapp fra GS3/TV2 på gnr/bnr. 31/1 til avkjørsel fra Torstadveien.
- Gangvei GV1.
- Beplantning og tilsåing for bebyggelsesområder og samferdselsanlegg iht. godkjent utomhusplan.
- Tilliggende lekeplasser og uteoppholdsarealer i tråd med godkjent utomhusplan.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boenhet nr. 150 skal nordgående bussholdeplass langs Billingstadsletta inkludert støyskjerm være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boenhet nr. 400 skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Strøkslekeplass Lek 2 og uteoppholdsareal B11.
- Uteoppholdsareal E2. Bebyggelse skal rives og areal opparbeides.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boenhet nr. 1000 skal tosidig vannforsyning til området være etablert.

Før det gis rammetillatelse for boenhet nr. 1000-1650, skal tiltak som sikrer at trafikkbelastning fra området ikke overstiger 4600 kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) være gjennomført. Når ny E18 med bussvei og sykkelvei langs Billingstadsletta er etablert, faller rekkefølgekravet bort.

4.3 Rekkefølgekrav i delområde A

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i delområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Bergerveien V1 og V2 inkludert sykkelvei, fortau og trafiksikre fotgjengerkryssinger.
- Gang- og sykkelvei GS4.
- Parkeringsplass P1 og strøkslekeplass Lek 1.

- Uteoppholdsareal A4 inklusiv skiløype.
- Gjerde mot dyrka mark vest for planområdet langs A1, A2, P1, N5 og A4 (kortsiden).
- Overvannsanlegg iht. plan for teknisk infrastruktur § 5.3.6 som håndterer overvann fra tilliggende jordbruksarealer.
- Naturområde N5 gjøres tilgjengelig før brukstillatelse for tilliggende bygg.

4.4 Rekkefølgekrav i delområde B

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i delområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Før brukstillatelse i felt B1-8: Halvard Torgersens vei V3 med sykkelvei og fortau inkludert trafiksikre fotgjengerkryssinger.
- Før brukstillatelse i felt B9: Bergerveien V1 og V2 fra Billingstadsletta til og med langs B9, inkludert sykkelvei, fortau og trafiksikre fotgjengerkryssinger.
- Før brukstillatelse i de enkelte felt: Deler av strøksakse GB1-5, gatetun GC2 og G1-3 som ligger langs bebyggelsen, jf. faseplan av 13.09.2017.
- Før brukstillatelse i felt B1: Uteoppholdsareal B10.
- Før brukstillatelse i felt B2-B5: V5.
- Før brukstillatelse i felt B6-B8: V6 med tilhørende fortau.
- Før brukstillatelse i felt B7-B8: Torg T3.
- Overvannsanlegg iht. plan for teknisk infrastruktur § 5.3.6 som håndterer overvann fra tilliggende jordbruksarealer.

4.5 Rekkefølgekrav i delområde C

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i delområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Bergerveien V1 og V2 fra Billingstadsletta til GC2, inkludert sykkelvei, fortau og trafiksikre fotgjengerkryssinger.
- Før brukstillatelse i de enkelte felt: Deler av strøksaksler og gatetun GC1-4 som ligger langs bebyggelsen, jf. faseplan av 13.09.2017.
- Før brukstillatelse i felt C2: Torg T2 og park GP2.

Før siste ferdiggattest i felt C2 skal turvei TV4 og ny vegetasjon i tidligere gangveitrasé være ferdig opparbeidet.

4.6 Rekkefølgekrav i delområde D

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i delområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Bergerveien V1 og V2 fra Billingstadsletta til GD1, inkludert sykkelvei, fortau og trafiksikre fotgjengerkryssinger.
- Gjerde mot dyrka mark vest for planområdet langs D1 og GS7.
- Før brukstillatelse i de enkelte felt: Deler av strøksaksler og gatetun GD1-5 som ligger langs bebyggelsen, jf. faseplan av 13.09.2017.
- Før brukstillatelse i felt D1: Gang- og sykkelvei GS7.
- Før brukstillatelse i felt D5: Turvei TV3.
- Før brukstillatelse i felt D5 og D6: Bro over Neselva GS6.
- Før brukstillatelse i felt D7: Uteoppholdsareal D9.
- Før brukstillatelse i felt D8: Torg T1 og park GP1.

4.7 Rekkefølgekrav delområde L

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt L skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Gangvei med bro over Neselva GV2.
- Gangbro over Neselva GV3.
- Torg T4.
- Bussholdeplasser og trafiksikker fotgjengerkryssing på Billingstadsletta som vist i plankart.

4.8 Rekkefølgekrav delområde E

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt E1 skal det foreligge tinglysning av allmennhetens rett til å ferdes på området etter barnehagens stengetid.

4.9 Midlertidige tiltak

Arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2 kan ikke finne sted før nødvendige midlertidige tiltak er kartlagt, beskrevet og sikret gjennomført.

Midlertidige tiltak skal sikre at sikkerhetsmessige, funksjonelle, miljømessige og estetiske forhold i planområdet blir ivaretatt gjennom utbyggingsfasen. Plan for midlertidige tiltak skal følge ved byggesøknad.

Følgende forhold kan løses som midlertidige tiltak:

- Trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til Bergerveien, Halvard Torgersens vei, bussholdeplassene og nærsenteret langs Billingstadsletta, barnehagen i felt E1, strøkslekeplassene Lek 1 og Lek 2, samt leke- og uteoppholdsarealer i delområdene.
- Sikre adkomstforhold med bil for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering og avfallshåndtering.
- Trafikksikker gang- og sykkelforbindelse fra GS2 til GV2 inntil strøksakser GB1 og GB5 er ferdigstilt. Midlertidig løsning inkluderer: 3 meter bred gang- og sykkelforbindelse med fast brøytbart dekke og belysning.
- Midlertidig gang- og sykkelforbindelse mellom GS2/3 og Halvard Torgersens vei V3 i anleggsperiode når GS4 brukes som anleggsvei til delområde A.
- Midlertidig trasé for gang- og sykkelvei GS2 inntil brukstillatelser i B1 og A3.
- Midlertidig løsning langs Billingstadsletta jf. tegning Y301 i veihefte datert 14.06.2017, inntil brukstillatelse i felt L. Midlertidig løsning inkluderer: Trafikksikker kryssing av Billingstadsletta, sørgående bussholdeplass, avkjørsel felt L og sykkelparkering.
- Midlertidig opparbeiding av kjørefelt i Bergerveien V1 og Halvard Torgersens vei V3 i anleggsperioden.
- Anlegg for teknisk infrastruktur.
- Dersom støykrav for uteoppholdsarealer iht. § 6.6.2 ikke er tilfredsstillt, kan det tillates etablert midlertidige uteoppholdsarealer andre steder i planområdet.
- Midlertidig arrondering og beplantning av arealer som ikke er utbygd, men som inngår i et utearealregnskap for ferdigstilt bebyggelse.
- Dersom brukstillatelse for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg gis sent om høsten eller om vinteren, kan beplantning utsettes til våren.
- Dersom leke- og uteoppholdsarealer iht. rekkefølgebestemmelser i §4 og kvalitetsprogram av 13.09.2017 må opparbeides midlertidig, skal dette så langt det er mulig gjøres med tilsvarende avstand og størrelse, og med god kvalitet. Ved etablering av midlertidige lekeplasser kan det tillates avvik fra plassering på plankartet og i kvalitetsprogram.
- Deler av uteoppholdsareal E2 kan brukes midlertidig som riggområde for delområdene C og D i anleggsperiode. Riggområdet skal legges til rivningstomter og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon og landskap, og tilbakeføres og opparbeides iht. godkjent utomhusplan.
- Deler av uteoppholdsareal B10 kan brukes midlertidig som atkomstvei til felt B1, inntil brukstillatelse i felt B2.

§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav

5.1 Rekkefølgebestemmelse vedrørende utredningskrav

I planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke gis igangsettingstillatelse før de utredningskrav som fremkommer i § 5 er ivaretatt. Krav som følger og defineres av de utredninger som skal gjennomføres iht. §5 skal gjelde som rekkefølgebestemmelser. I den grad de utredninger som forutsettes utført iht. §5 avdekker behov for å stille ytterligere rekkefølgekrav, skal kommunen fastlegge disse kravene.

5.2 Plankrav

Det stilles ikke krav til detaljreguleringsplaner innenfor planområdet.

5.3 Utrednings- og dokumentasjonskrav

5.3.1 Dokumentasjon av trafikkforhold

Ved søknad om rammetillatelse skal overordnet plan for bærekraftig mobilitet utarbeides. Planen skal synliggjøre mobilitet med mål om redusert transportbehov, samt tiltak som sikrer området et mobilitetsstilbud som utgjør et konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil. Planen skal inkludere tilrettelegging for bil- og sykkeldeling samt andre nødvendige tiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet.

Ved enhver søknad om rammetillatelse innenfor området, kreves en oversikt over den samlede boligproduksjon (etablert bebyggelse + omsøkt bebyggelse).

Forut for behandling av rammetillatelse for boenhet nr. 1000 og boenhet nr. 1300 skal det gjennomføres en trafikk telling som gir informasjon om faktisk trafikkgenerering i planområdet.

Dersom ikke ny E18 med tilhørende lokalveisystem er på plass, skal det forut for behandling av rammetillatelse for bolig nr. 1000 utarbeides en ny trafikkanalyse for planområdet. Trafikk telling, jfr. punkt over, skal inngå i analysen.

5.3.2 Energiutredning

Ved søknad om rammetillatelse kreves en redegjørelse for energiforsyningen til delområdet. Energiutredningen skal synliggjøre for forventet energibruk til ulike formål, egenproduksjon av energi, eksternt tilført energi, klimagassberegninger i et livsløpsperspektiv samt analyse av livsløpskostnader. Tiltak for energiløsninger i området skal inngå i miljøoppfølgingsplaner for området.

5.3.3 Grunnforhold

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan tilstrekkelig stabilitet og setningsfare er ivaretatt. Ved behov gjennomføres supplerende grunnundersøkelser. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak. Slik dokumentasjon må også foreligge for midlertidige tiltak.

5.3.4 Forurenset grunn

TA 2553/2009, «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn», eller senere oppdateringer av denne, skal legges til grunn.

Ved mistanke om forurenset grunn i området, skal tiltakshaver klarlegge omfanget og betydningen av forurensningen. Ved forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse.

Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning i anleggsperioden.

5.3.5 Støyutredning

Støyberegning datert 09.11.2016, samt 24.04.2017 for boliger på østsiden av Billingstadsletta, kartlegger potensiell støyforurensning i planområdet på et overordnet nivå. Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning med støynivåer på fasader, lekeplasser, torg og utearealer, samt plan for støyskjerming og avbøtende tiltak. Plan for støyskjerming skal inkludere en estetisk vurdering av samlede støyskjermingstiltak med utforming, fargevalg og forhold til omgivelsene, samt refleksjonsstøy. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse.

5.3.6 Detaljert plan for teknisk infrastruktur

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted i planområdet før det er utarbeidet en helhetlig, detaljert plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet. Planen skal være godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelse.

Planen skal inneholde faseplaner som viser hvordan teknisk infrastruktur skal løses ved etappevis utbygging. Planen skal også redegjøre for hvordan eksisterende og ny infrastruktur samvirker i de ulike fasene.

Planen skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til EL-forsyning (høyspent/lavspent), tele-/fibernet, avfallshåndtering, friskt, parkering under bakken, vannforsyning, avløp, og håndtering av overvann inkludert flomveier for ekstremnedbørssituasjoner. Følgende funksjonskrav skal legges til grunn for utarbeiding og godkjenning av planen:

- Helhetlig opplegg for vann og avløp inkludert spillvannsledninger. Alt kommunalt nett skal løses med selvføll.
- Lokal overvannshåndtering, både takvann, overflatevann og drenevann. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal etableres flomveier for overvann i henhold til overordnet overvannsplan, datert 12.09.2017. Det skal være et godt samvirke mellom flomsikringstiltak og øvrige tiltak knyttet til vann og avløp.

- Nytt distribusjonsnett for elforsyning med nye trafostasjoner og kabelanlegg herunder fiber i grunnen. Dette inkluderer eventuelt ny høyspentkabel til planområdet.
- Dokumentasjon av at hovedvannledning langs Halvard Torgersens vei og videre vestover ikke kommer til skade under utbygging av kryssende samferdselsinfrastruktur.
- Dokumentasjon og prinsipper for renovasjonsanlegg over/under bakken.

Teknisk plan for tiltak som berører Billingstadsletta skal godkjennes av Statens vegvesen.

5.3.7 Utomhusplan

Arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2, med unntak av V1-3 Bergerveien og Halvard Torgersens vei, kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan. Utomhusplaner skal være basert på overordnet illustrasjonsplan av 13.09.2017, kvalitetsprogram av 13.09.2017.

Utomhusplaner skal minimum vise; avgrensning av tiltaket, utforming for alt ubebygget areal inkludert bruk, materialbruk, overflate, møblering, skilting, gjerder, etc., belysning inkludert hensyn til lysforurensing mot leiligheter og elv, terreng med kotehøyder, støttmurer og skjæringer, utforming av gatetun, kjøreveier, gang- og sykkelanlegg, stier og gangbroer inkludert trafiksikre krysningspunkter, hastighetsdempende elementer, skråningsutslag, friskt og siktforhold ved nedkjøringer til parkeringskjellere, eksisterende vegetasjon og ny beplantning, programmering og utforming av leke- og oppholdsarealer, lokalisering av kunstnerisk utsmykning, håndtering av overvann, innganger og adkomster, parkering for bil og sykkel, avfallspunkter, trafo, oppstillingsplasser for brannbil, og eventuelle lokale støv- og vindskjermingstiltak for oppholdssoner.

Der det skal etableres takterrasser skal utarbeides takplan som minimum skal vise soneinndeling, materialbruk, vegetasjon, møblering og belysning.

Gjennom snitt og plantegninger skal det redegjøres for tilknytning og overgang til tilstøtende arealer, herunder innganger til tilliggende bebyggelse og adkomster til tilliggende felt.

5.3.8 Overordnede utomhusplaner

Det kreves overordnet utomhusplan for:

- Strøksakse GB1 og GB5, i forbindelse med rammesøknad for delområde B
- Strøksakse GC1, i forbindelse med rammesøknad for delområde C
- Strøksakse GD1-2, i forbindelse med rammesøknad for felt D4-D8
- «Område 1» jf. vedlegg Områder for felles utomhusplan datert 25.08.2017, i forbindelse med rammesøknad for felt B1, B9, E1, A1 og A3.
- «Område 2» jf. vedlegg Områder for felles utomhusplan datert 25.08.2017, i forbindelse med rammesøknad for felt B6, B7, B8 og delområde L.
- «Område 3» jf. vedlegg Områder for felles utomhusplan datert 25.08.2017, i forbindelse med rammesøknad for felt C1, C2, D7 og D8.

Overordnede utomhusplaner skal minimum vise på et overordnet/prinsipielt nivå: avgrensning av tiltaket, terreng med kotehøyder, gang- og sykkelforbindelser og krysningspunkter, eksisterende vegetasjon og ny beplantning, plassering og tema for leke- og oppholdsarealer, håndtering av overvann, belysning, møblering, lokalisering av kunstnerisk utsmykning, adkomst, parkering for bil og sykkel, kjøreveier med friskt og oppstillingsplasser for brannbil.

5.3.9 Dokumentasjon av miljømål

Som del av søknad om rammetillatelse for bebyggelse eller samferdselsanlegg, skal det dokumenteres hvordan planens miljømål iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017 skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess.

5.3.10 Skjøtselsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt tilliggende naturområder N1-5 og områder regulert til hensynssone landskap innen E1-2 og D9, skal det sendes inn en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan området skal skjøttes for best mulig ivaretagelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen må inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. Skjøtselsplanen må gjøres tilgjengelige for fremtidige beboere, slik at de blir aktive dokumenter på lik linje med øvrige vedtekter.

5.3.11 Plan for anleggsperioden

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden innenfor det aktuelle feltet. Planen må redegjøre for riggareal, massehåndtering inkl. gravemasser og areal for lagring av masser, sikring av kjøre- og gangadkomster til etablerte felt, sikring av myke trafikanter, natur, landskap og grønnstruktur, og midlertidige utearealer for eksisterende bebyggelse, støv, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode. Steinknusingsanlegg tillates ikke innenfor planområdet.

For felt/utbyggingsetapper som har behov for å bruke Halvard Torgersens vei som anleggsvei, skal planen inneholde avbøtende tiltak, for eksempel i form av begrensning på anleggstrafikk ved skoledagens begynnelse, skjerming av myke trafikanter og fartsreducerende tiltak.

5.3.12 Dokumentasjon parkering

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for parkeringskjellere som viser følgende:

- Lokalisering av sykkelparkering for beboere og gjester, samt servicefunksjoner og løsning for automatiske dører.
- Biloppstillingsplasser for beboere og gjester.
- Lokalisering av parkeringsplasser for delebiler og delesykler, samt nødvendig servicefunksjoner.

5.3.13 Redegjørelse for trafiksikkerhet

Ved søknad om rammetillatelse kreves redegjørelse for trafiksikker løsning for følgende områder:

- Alle fotgjengerkryssinger
- Midlertidige gang- og sykkelanlegg til skole, barnehage, leke- og møteplasser
- Nedkjøring til P-kjellere
- Torg og handelsområder
- Gatetun hvor kjøring tillates
- Parkeringsplasser i tilknytning til barnehagen
- Bussholdeplass på Billingstadsletta

Trafiksikkerhet skal vektlegges særskilt høyt ved krysningspunktene:

- Billingstadsletta ved GV2
- Bergerveien ved T1, Soltorget
- Halvard Torgersens vei ved Torstadåsen og V6, samt ved V5
- Bergerveien ved GS7 samt ved GC2

Redegjørelsen skal omhandle: trafikkbelastning, friskt, renovasjonstrafikk og varelevering (kjøremønster og styring av leveransetidspunkt) mm. Siktkrav skal være iht. kommunal norm.

§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 Allmenn ferdsel

Samtlige deler av planområdet unntatt arealer angitt med formål bebyggelse og anlegg skal være åpne for allmenn ferdsel.

6.2 Fellesområder

Uteområder i gårdsrom og felles takterrasser skal være felles for beboere i det enkelte felt. Der ikke annet er spesifisert skal arealer merket f_ i plankartet være felles for de tilliggende feltene.

6.3 Anleggsperioden

6.3.1 Sikringstiltak

Det skal gjøres en risikovurdering av anleggsarbeidene med tanke på naturmiljøet. Risikovurdering skal foreligge ved søknad om igangsettelsestillatelse.

Det skal iverksettes tiltak for å sikre verdifulle naturarealer og objekter (naturtyper, trær, vassdrag, kantsoner), tiltak for å hindre avrenning, tilslamming og forurensning fra anleggsområdet til vassdraget samt opplegg for massehåndtering og –forflytting, spesielt med tanke på å unngå spredning av fremmede arter. Dreinsvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller elv, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

Det skal etableres en tiltaksplan for hva som skal gjøres dersom det oppstår fiskedød i elva i anleggsfasen. Det skal etableres rutiner for kontroll av elven for fiskedød, herunder klargjøring av hyppighet og rapporteringsansvar.

Gang- og kjøreadkomst til ferdigstilte felt skal sikres under utbygging av nye områder. Det skal gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistene.

6.4 Utforming

6.4.1 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram datert 13.09.2017 er retningsgivende for videre arbeid med miljø, herunder energi og mobilitetstilbud, samt utforming av bygninger og uteområder som gatetun, torg, lekeplasser og grønnstruktur.

6.4.2 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikums- og arbeidsbygninger og utearealer.

6.4.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal per boenhet er:

- 150 m² for rekkehus
- 50 m² for leiligheter i delområdene A og D
- 48 m² i delområde B
- 40 m² i delområde L
- 38 m² i delområde C

Krav til uteoppholdsareal skal være oppfylt innenfor delområdet i hvert byggetrinn. Dersom det ikke er tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor delområdet kan det tillates etablering av uteoppholdsarealer innenfor E2.

Det skal opparbeides et uteoppholdsareal på minimum 25 m² per boenhet, inklusive lekeplasser og nærmiljøanlegg.

Som minste uteoppholdsareal regnes fellesarealer og private uteplasser for boenheter på bakkeplan. Overbygde uteplasser på terreng kan regnes som uteoppholdsareal.

Brattere areal enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.

I delområde C, L og B8 kan takterrasser regnes som uteoppholdsareal dersom de er opparbeidet med god kvalitet. Dette gjelder:

- Felles takterrasser som er tilgjengelige for beboerne i feltet.
- Private parseller som kommer i tillegg til privat uteplass jf. 6.4.4. Det er en forutsetning at parsellen er utformet i sammenheng med tiliggende fellesarealer og med tanke på samtidig bruk og økt bruks- og opplevelsesverdi av fellesarealet.

Gatetun kan regnes som uteoppholdsareal, men med følgende unntak: Areal til sykkelparkering, bilparkering og avfallshåndtering på terreng skal ikke medregnes. Deler av gatetun GC2, GD1 og GD3 som belastes med daglig trafikk til parkeringskjellere kan ikke medregnes. Videre må det trekkes fra en 3 meter bred sykkelsoner i gatetunene langs GB1, GB5, GC1 og GD1-GD2.

Strøkslekeplasser Lek 1 og Lek 2 inngår ikke i minste uteoppholdsareal.

6.4.4 Privat uteplass

Leiligheter skal ha private uteplasser/balkonger på minimum 6 m². Innglassede balkonger/terrasser og private takterrasser kan medregnes i areal for privat uteplass.

6.4.5 Beplantning

Ved ny beplantning må det sikres at det ikke benyttes fremmede arter som kan spre seg inn i omgivende natur.

Parkeringstak skal stedvis prosjekteres for 50 cm jordlag for beplantning av busker og mindre trær. Ved rammesøknad skal det dokumenteres at vekstlaget er tilstrekkelig for valgt vegetasjonstype i henhold til godkjent utomhusplan.

6.4.6 Overvann

Åpen overvannshåndtering og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealer. Dersom overvann ledes til Neselva, må elveskråningen sikres mot erosjon i det aktuelle området.

Der lokal overvannshåndtering ikke kan håndteres innenfor delfeltet, skal det etableres feltoverskridende løsninger.

6.4.7 Belysning

Det skal etableres enhetlig belysning langs de to gjennomgående gang-/sykkelforbindelsene i strøksaksene GB1 og GB5, GC1, GD1-2 og GS6.

Belysning av gangveier, broer, torg og parker langs Neselva skal gjøres på en måte som ivaretar hensynet til naturmangfoldet, med minst mulig lys rettet ned i elva.

6.4.8 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Parkeringsplasser, trafo, renovasjonsløsning, sykkelparkering, trapper, ramper og forstøtningsmurer kan etableres utenfor byggegrense. Balkonger og utstikkende bygningsdeler tillates 1 m utenfor byggegrensen. Minimum avstand mellom motstående balkonger skal være 12 meter.

Bebyggelse under terreng skal oppføres innenfor bestemmelsesområder for utforming # A1, # B1, # C1, # C2, # D1, # D2 og # L som vist på plankartet og i kvalitetsprogram datert 13.09.2017. Det kan etableres underjordiske forbindelser mellom parkeringsanleggene, utenfor bestemmelsesområdene.

Det kan etableres underjordisk energianlegg utenfor byggegrensene, så lenge dette ikke forringer grøntområder.

Øvrige bestemmelser for plassering av bygg er angitt under de enkelte delområdene.

6.4.9 Utforming av bygg og fasader

I utformingen av bebyggelsen skal det være variasjon mellom de ulike felt og delområder. Monotone fasadeuttrykk skal unngås. Det skal være tydelige variasjoner i valg av materialer og fargebruk, enten mellom byggene eller ved brudd i fasadene. Boliginnganger skal markeres på en tydelig måte.

Et flertall av balkongene skal være inntrukket eller på annen måte skjermet for innsyn på en eller flere sider.

Næringslokalene i første etasje i felt B7, B8 og D8 skal ha egen inngang mot torg T1 og T3, og det skal være utadvendte fasader mot torgene. Felt B7 kan også ha innganger og utadvendte fasader mot strøksakse GB5. Fasadene i felt L og B8 ut mot Billingstadsletta og torg T3/T4 skal utformes med vekt på estetiske kvaliteter. Boliginngangene ut mot Billingstadsletta skal markeres på en tydelig måte med glassfelt o.l.

Innkjøring/nedkjøring til P-anlegg skal ikke skje direkte fra torg T1-T4.

6.4.10 Tak

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg og heisoppbygg, trapperom og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates takhager og konstruksjoner knyttet til solceller og solfangere og grønne tak innenfor byggehøyder angitt på plankartet dersom dette utføres på en dempet og lite iøynefallende måte.

6.4.11 Broer over Neselva

Gangbroer skal utformes som identitetsskapende elementer. Det skal legges opp til en høy standard med hensyn til utforming, funksjonalitet, materialbruk og belysning. Gangbroene i GV2 og GS6 skal dimensjoneres for brøytebiler og sneslyng/feiebil og ha en bredde på 3,5 m. Gangbroa i GV3 skal utformes som en enkel gangbro. Gangbroene skal ha lette konstruksjoner

uten inngrep i elva. Endelig plassering av broer kan justeres ved innsending av utomhusplan. Effektive gangforbindelser skal ivaretas.

6.4.12 Gjerde langs jordekant

Det skal etableres et gjerde mot dyrka mark vest for planområdet: langs A4 (kortsiden), A2, N5, A1, P1, GS7 og D1.

6.4.13 Renovasjonsanlegg

Avfallspunkter kan bestå av nedgravde beholdere.

6.4.14 Trafo

Trafoer skal plasseres innenfor formål for bebyggelse og anlegg. Dersom trafoer er frittliggende skal de behandles som en del av uteområdenes helhetlige utforming.

6.5 Parkering

6.5.1 Parkeringskrav

Parkeringskravet angir maksimumstall for bilparkering og minimumstall for sykkelparkering, samt krav vedrørende plassering og opparbeiding av disse. Det skal innpasses plasser til delebiler som kan være allment tilgjengelig.

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Bolig	3-roms og større	Maks: 1,2 inkl. 0,2 gjesteplasser	Min: 2 plasser. 25 % av plassene skal ha takoverbygg. 10 % av plassene skal ligge på terreng i tilknytning til inngang. Sykkelparkering på terreng skal innpasses i tilknytning til innganger, kantsoner og sentrale gang-forbindelser. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	Beboerparkering skal skje i p-kjeller. Gjesteplasser kan skje i p-kjeller eller på terreng. 5 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede. Det skal tilrettelegges for elbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
Bolig	1-2 roms	Maks: 0,5	Min: 2 plasser 25 % av plassene skal ha takoverbygg. For 1-2 roms kan 1 plass avsettes i sportsbod, hvis denne er min. 5 m ² . For øvrig retningslinjer som over.	Beboerparkering skal skje i p-kjeller. Gjesteplasser kan skje i p-kjeller eller på terreng. 5 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede Det skal tilrettelegges for elbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
Bolig	Rekkehus	Maks 1,7 inkl. 0,2 gjesteplasser	Min: 2 plasser 25 % av plassene skal ha takoverbygg. Øvrige retningslinjer som for 3-roms leiligheter og større.	
Kontor (sambruk)	100 m ² BRA	Maks: 1	Min: Sykkelparkering for minst 50% av antall ansatte i p-kjeller. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall vurderes.	Bilparkering for besøkende er inkludert i normen. Normen åpner for bilpool-ordning. Det skal tilrettelegges for elbil, andel vurderes.
Torg			Antall sykkelparkeringsplasser vurderes ved søknad om rammetillatelse. Antallet kan inngå i sykkelparkering for forretning, bevertning og offentlig/privat tjenesteyting.	Etableres samtidig med opparbeidelse av torg, plasser og parkarealer.

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Buss-holdeplass			Sykkelparkering skal etableres ved inngangspartier. Antall sykkelparkeringsplasser vurderes ved søknad om rammetillatelse.	Sykkelparkering med tak skal etableres på felt L i nær tilknytning bussholdeplass.
Forretning og bevertning (sambruk)	30 m ² BRA	Maks: 1	5 P- plasser pr 100 m ² , lokalisert i umiddelbar nærhet til hovedinngang. Kan inngå i sykkelparkering for torg, plasser og urbane parkarealer.	5 % av plassene reserveres forflytningshemmede.
Offentlig/privat tjenesteyting (sambruk)	50 m ² BRA	Maks: 1	Plass til sykler for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall fastsettes ved søknad om rammetillatelse.	
Barnehage	Per barn, inkl. ansatt-parkering	Maks: 0,2	Plass til sykler for ansatte og besøkende etableres ved hovedinngang eller i eget sykkelrom med direkte adkomst fra vei. Antall fastsettes ved søknad om rammetillatelse.	

6.5.2 Kjøreadkomst

Kjøreadkomster til parkeringskjellere fra offentlig vei er angitt med pil på plankartet. Kjøreadkomster til parkeringskjellere fra gatetun skal plasseres nærmest mulig offentlige veier. Utformingen skal sikre god lesbarhet og lav hastighet for både kjørende, fotgjengere og syklist.

6.5.3 Parkering på terreng

Det tillates anlagt parkeringsplasser på terreng innenfor parkering P1, og enkelte felt og gatetun jf. illustrasjonsplan datert 13.09.2017. Det vises til bestemmelser for de enkelte formål og felt.

50 % av sykkelparkeringsplassene på terreng til nærsenterfunksjonene i felt B7, B8 og L, bussholdeplassen langs Billingstadsletta, til forretning og bevertning i felt D8 samt i tilknytning til møteplasser på strøksaksene, skal være under tak.

6.6 Støy og luftkvalitet

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet.

6.6.1 Boliger

Støynivået skal ikke overstige grenseverdier angitt i tabell 3 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

Alle boenheter skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB på privat uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk.

I B8 og L, samt fasader vendt mot Halvard Torgersens vei, torg T3 og Bergerveien, kan det tillates høyere støynivå enn 55 dB utenfor rom med støyfølsom bruk hvis følgende avbøtende tiltak oppfylles:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Minimum 1 soverom skal vende mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon. Soverom på støyutsatt side skal i tillegg ha mulighet for forsert ventilasjon.
- Vinduer mot soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal ikke overstige krav definert i TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.3.5. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse.

6.6.2 Uteoppholdsarealer og lekeplasser

Uteoppholdsarealer inkl. torg, parker og lekeplasser skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB. Uteoppholdsarealer på torg i nærsenterområdet T3 og T4, samt uteoppholdsområder E2 og D9, tillates etablert i gul støysone. Det skal tilstrebes at oppholdssoner innenfor feltene får lavere støynivå enn Lden 55 dB.

6.6.3 Refleksjonsstøy

I B8 og L skal fasadeutforming og materiale i fasade mot Billingstadsletta ivareta hensyn til refleksjonsstøy.

6.6.4 Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet. I rød sone tillates ikke boliger eller andre formål som er følsomme for luftforurensning.

Ved etablering av formål som er følsomme for luftforurensning i gul sone kreves følgende avbøtende tiltak: Ventilasjonsanlegg skal plasseres med inntak vendt bort fra veitrafikk og andre potensielle utslippskilder. Inntak av ventilasjonsluft skal utstyres med partikkelfilter.

6.7 Energi

Bebyggelsen skal tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme iht. krav i KDP for Holmen-Slependen. Dersom det fastsettes nye standarder i plan- og bygningsloven eller forskrift som gir bedre miljøeffekt enn kravene i KDP for Holmen-Slependen, skal disse legges til grunn for området.

6.8 Kulturminner

Kulturminnene med id. 170527 og 1711108 som er markert som bestemmelsesområde RpBO 1 og RpBO 2 i plankartet kan fjernes uten at det foretas arkeologiske undersøkelser.

§ 7 Bebyggelse og anlegg

7.1 Boligområdene

7.1.1 Grad av utnyttning

Innen områdene er grad av utnyttning angitt i bestemmelsene for det enkelte felt med maksimum bruksareal = m² BRA (leiligheter/næringsformål) eller maksimum bebygget areal = m² BYA (rekkehus).

Areal under og delvis under terreng til parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom regnes ikke med i BRA. Sykkelparkeringsplasser under tak regnes ikke med i BRA. Det skal ikke regnes teoretiske plan for høye innvendige rom.

Åpent overbygd areal på private balkonger skal ikke regnes som bruksareal. Deler av overbygde eller utkragede svalganger som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen over, legges til bruksarealet.

7.1.2 Høyder

Bebyggelsens maks høyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet.

Heissjakt og trappehus og tekniske rom må oppføres innenfor maks høyde. Øverste tak begrenses til 20 % av underliggende etasje, dersom ikke unntak er oppgitt for det enkelte byggefelt. Tekniske kanaler er unntatt fra 20 %-regelen.

7.1.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsstørrelsene for blokkbebyggelse innenfor hvert delområde (A, B, C, D og L) skal fordeles på følgende måte:

- Minimum 20 % av leilighetene skal være 30-50 m²
- Minimum 20 % av leilighetene skal være over 80 m².

- Minimum 10 % av leilighetene skal være over 80 m² med privat uteplass på bakkeplan, eller være over 100 m².

Innenfor hvert felt tillates avvik så lenge delområdet samlet sett overholder fastsatt norm.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Det kan gjøres unntak for enkelte mindre leiligheter innenfor delområde C, D og felt B8 og B6.

7.1.4 Utforming av uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene skal utformes med sikte på variert bruk og opphold for alle aldersgrupper og ulike ferdighetsnivå. Innenfor hvert delområde skal det etableres lekeplasser og nærmiljøanlegg rettet mot barn og voksne.

Lekeklassene skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte, med tematisk variasjon i innhold/program, og med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Plassering av lekeområder skal tillegges stor vekt med hensyn til skjerming fra støy, tilgjengelighet, samt sol/klima. Nærlekeplasser skal tilpasses både små og store barn.

Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager.

7.1.5 Delområde A

Grad av utnyttning og arealbruk

Felt A1 - rekkehus
Maks BYA = 3.300 m²

Felt A2 - rekkehus
Maks BYA = 600 m²

Felt A3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 11.900 m²

Dersom bebyggelse inkludert balkonger legges mindre enn 4 m fra eiendomsgrense må det innhentes samtykke fra grunneier av felt B1.

Uteopphold

Det skal etableres innganglekeplasser på til sammen minimum 880 m² innenfor felt A1, 575 m² innenfor felt A2, og 945 m² innenfor felt A3.

Det skal etableres en 1 m bred gruset sti langs jordekanten vest i delområde A.

Lek 1 – Uteopphold

Innenfor feltet skal det opparbeides en strøkslekeplass for lek og opphold tilpasset større barn, ungdom og voksne på minimum 1100 m². Arealet skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Områdets funksjon som avslutning av strøksaksen GB1 og GB5 skal markeres gjennom elementer som beplantning, belysning og møblering. Det skal opparbeides en gangforbindelse med fast brøytbart dekke og belysning gjennom området som forbindelse mellom strøksakse GB1, fotgjengerkryssing over Bergerveien V1 og gang- og sykkelvei GS7. Området skal opparbeides med vanngjennomtrengelige flater slik at det fungerer for fordøyning av overvann.

A4– Uteoppholdsareal

Områdene kan tilrettelegges for lek og rekreasjon. Krattskog kan tynnes for å gjøre områdene mer tilgjengelige. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner. Ved behov kan terrenget tilpasses noe for å legge til rette for skiløype.

7.1.6 Delområde B

Grad av utnyttning og arealbruk

Felt B1 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 8.890 m²

Dersom bebyggelse inkludert balkonger legges mindre enn 4 m fra eiendomsgrense må det innhentes samtykke fra grunneier av felt A3.

Felt B2 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 9.660 m²

Felt B3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 9.200 m²

Felt B4 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.060 m²
Felt B4 skal ha tilgang til felles lekeplass og felles utearealer innenfor felt B2.

Felt B5 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.260 m²
Felt B5 skal ha tilgang til felles lekeplass og felles utearealer innenfor felt B3.

Felt B6 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 4.420 m²
Felt B6 og B7 skal ha felles uteareal og lekeplass.

Felt B7 - bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Maks BRA = 7.120 m² BRA, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 550 m². Varelevering skal skje via torg T3.

Felt B8 – bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Maksimum BRA = 3.590 m² BRA, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 1.200 m².
Varelevering skal skje via torg T3.

I felt B7 eller B8 skal det legges til rette for lokale for minigjenbruksstasjon.

Felt B9 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 5.980 m²

Uteoppholdsareal

Det skal etableres én inngangselekeplass på minimum 150 m² per gårdsrom i felt B1, B2, B3 og B6, og på tak over 1.etg. i felt B8. Det skal etableres én inngangselekeplass på minimum 25 m² i gårdsrom i felt B9.

Det skal etableres en nærlekeplass på til sammen minimum 210 m² innenfor felt B6 og B7.

Lek 2 – Uteoppholdsareal

Innenfor Lek 2 skal det etableres en strøselekeplass på minimum 1060 m², med ballbane på 15 x 30 m og ballbinge på 8 x 16 m. Ballbanen skal opparbeides med kunstgress eller annet mykt dekke. Det kan etableres et høyt ballnett eller gjerde i banens randsone mot tiliggende bebyggelse. Det skal legges til rette for opphold i tilknytning til ballbanene, inkludert mulighet til å sitte under tak. Arealet skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Det tillates etablert avfallspunkt vest i Lek 2.

B11 – Uteoppholdsareal

Arealet skal opparbeides for opphold og fysisk aktivitet i tilknytning til ballbanene i uteoppholdsareal Lek 2.

B10 – Uteoppholdsareal

Arealet kan tilrettelegges for lek og rekreasjon. Krattskog kan tynnes noe for å gjøre arealet mer tilgjengelig, men naturlig terreng og store trær skal bevares. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner. Deler uten vegetasjon skal opparbeides som en del av landskapet og tilsåes med stedege planter.

Utforming

Det skal etableres åpninger i bebyggelsen mot gatetun i tråd prinsippene for bebyggelsen som fremgår av illustrasjonsplanen datert 13.09.2017. Åpningene skal være minimum 6 m brede. Det skal tilrettelegges for gangpassasjer gjennom feltene.

Bebyggelsen skal ha en maks. lengde på 55 meter mot gatetun GB2, GB3 og GB4. I overgangen mellom gatetun GB2, GB3 og GB4 og boliger øst for gatetunene skal det opparbeides små forhager.

I bebyggelse med langsida på vestre side av gatetun GB2, GB3 og GB4 skal 50% av alle boenheter på bakkeplan ha direkte innganger fra gatetunene. Der høydeforskjellen mellom gatetunene og inngangene gjør at ivaretagelse av krav til tilgjengelig boenhet gir dårlige funksjonelle og/eller estetiske løsninger, kan dette kravet fravikes.

7.1.7 Delområde C

Grad av utnyttning og arealbruk

Felt C1 – Blokkbebyggelse
Maks BRA = 17.680 m²

Felt C2 - Blokkbebyggelse
Maks BRA = 14.570 m²

Uteoppholdsareal

Det skal etableres inngangselekeplasser på til sammen minimum 715 m² innenfor felt C1 og 1.345 m² innenfor felt C2.

Utforming

Det skal etableres åpninger i bebyggelsen mot Bergerveien V1 og gatetun GC1-4 i tråd med prinsippene for utforming av bebyggelsen som fremgår av illustrasjonsplanen datert 13.09.2017. Åpningene skal være minimum 5 m brede. Det skal tilrettelegges for gangpassasjer gjennom feltene. I overgangen mellom gatetun GC1 og boliger øst for gatetunene skal det opparbeides små forhager innenfor byggegrensene. Bebyggelsen skal ha en maks. lengde på 50 meter mot GC1.

I bebyggelse med langsida på vestre side av gatetun GC1 skal 50% av alle boenheter på bakkeplan ha direkte innganger fra gatetunet.

7.1.8 Delområde D

Grad av utnyttning og arealbruk

Felt D1 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 3.640 m²

Felt D2 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 4.160 m²
Bebyggelsen i D2 kan bygges sammen med bebyggelsen i felt D3 over gatetun GD5 fra 3. etg. og opp.

Felt D3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 1.600 m²
Bebyggelsen i D3 kan bygges sammen med bebyggelsen i felt D2 over gatetun GD5 fra 3. etg. og opp.

Felt D4 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 7.860 m²

Felt D5 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 8.470 m²

Felt D6 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 5.660 m²

Felt D7 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.760 m²

Felt D8 – bolig, forretning og bevertning
Maks BRA = 2.750 m², hvorav maks BRA forretning og bevertning = 350 m².

Uteoppholdsareal

Det skal etableres inngangs- og nærlekeplasser på til sammen minimum 800 m² innenfor felt D2, 700 m² innenfor felt D3, 1.700 m² innenfor felt D4 og 1.100 m² innenfor felt D5.

Det skal etableres en 1 m bred gruset sti langs felt D1 mot jordekanten.

D9 – Uteoppholdsareal

Området skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Området kan tilrettelegges for frilek og rekreasjon, men naturlig terreng og store trær skal bevares, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. All eksisterende bebyggelse skal rives. Rivningstomter skal opparbeides som en del av landskapet og tilsåes med stedeegne planter. Landskapet kan kultiveres gradvis ned mot torg T1. Møblering og møteplasser utformes på en helhetlig måte i sammenheng med torg T1.

Utforming

Det skal tilrettelegges for gangpassasjer gjennom feltene. Minimum 50% av alle boenheter på bakkeplan skal ha direkte innganger fra gatetun med privat forhage.

7.1.9 E2 – Uteoppholdsareal

Området skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Området kan tilrettelegges for frilek og rekreasjon, men naturlig terreng og store trær skal bevares, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. All eksisterende bebyggelse skal rives. Rivningstomter kan brukes for installasjoner for idrett og fysisk aktivitet. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner. Det skal etableres gapahuk med bålpluss et sted på kollen. Det skal etableres en sti gjennom området som gir forbindelse mellom barnehageområde E1 og torg T1/strøksakse GD1.

7.2 Offentlig/ privat tjenesteyting7.2.1 E1 – barnehage

Maks BRA = 1800 m²

I E1 skal det etableres en 5 avdelings barnehage, og mulighet for utvidelse til inntil 10 avdelinger, jfr. § 4.2 rekkefølgekrav. Naturlig terreng og store trær skal bevares på store deler av området, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. Det tillates etablert en utescene med amfi i terrenget. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengetid. Det skal etableres en sti gjennom området som gir forbindelse fra GS2 ved Bergerveien og uteoppholdsareal E2.

Parkering til barnehagen kan skje innen P1. Varelevering til barnehagen kan skje via gang- og sykkelvei GS7. Varelevering skal ikke skje på tidspunkt som kommer i konflikt med henting og levering av barn.

Bebyggelse skal tilpasses terreng og eksisterende vegetasjon. Utearealene skal planlegges med tanke på å gi barna gode uteoppholdsarealer. Utearealene skal opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Barnehagens uteareal skal primært plasseres på barnehagens solside, med gode solforhold.

Det kan etableres energianlegg utenfor byggegrensene i skråningen mot Bergerveien V1, vis-à-vis gang- og sykkelvei GS2. Tiltaket forutsetter at anlegget utformes med høy kvalitet og som et fondmotiv med glassfasade mot gang- og sykkelveien. Anlegget må innordne seg landskapet og utformes i sammenheng med skråning/støttemur mot veien. Taket skal kunne brukes som del av barnehagens uteområde.

7.3 Kombinert bebyggelse og anlegg7.3.1 Delområde L – Bolig, forretning, kontor og privat og offentlig tjenesteyting og bevertning

Det tillates forretning og privat og offentlig service for betjening av nærområdet. Maksimum BRA = 4.610 m² BRA hvorav maks BRA forretning og bevertning = 1.500 m². Det tillates uteservering på tak over 1 etg.

Avkjørsel fra Billingstadsletta skal etableres som markert med pil på plankartet. Det tillates etablert parkeringsplasser på terreng, parkeringskjeller og avfallspunkter utenfor byggegrensen mot Billingstadsletta, samt nedkjøring til parkeringskjeller inntil formålsgrænse i nord. Varelevering og renovasjon skal baseres på 12 m lastebil.

Uteoppholdsareal

Tak over 1. etg skal opparbeides med god kvalitet og være tilgjengelige for beboerne. Det skal etableres én inngangsekepluss på minimum 150 m² på tak over 1.etg.

Utforming

Næringslokalene i første etasje skal ha aktive og utadvendte fasader som vender mot torg. Forretning skal ha inngang på sørfasaden. Inngangssonen i forretningen skal annonseres mot Billingstadsletta med vindu, utstikk eller lignende.

Fasadene ut mot Billingstadsletta skal utformes med vekt på estetiske kvaliteter. Boliginngangene ut mot Billingstadsletta skal markeres på en tydelig måte.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Overordnede krav

Ved opparbeidelse av offentlig samferdselsanlegg skal vei- og gatenormal, retningslinje for veibygging og veibelysningsnorm for Asker kommune legges til grunn.

Statens vegvesens veinormaler skal legges til grunn for utforming av tiltak langs og på Billingstadsletta. Ved søknad om rammetillatelse skal detaljplan for opparbeidelse av bussholdeplasser og fotgjengerkryssing inngå. Planen skal utarbeides i henhold til Vegvesenets håndbøker N100 og R700 og godkjennes av Statens vegvesen før kommunen gir igangsettingstillatelse til veianlegget.

8.2 Samferdselsanlegg

Fotgjengere og syklistene skal gis en tydelig prioritet i trafikkbildet. Generelt gjelder at sykkelvei med fortau skal føres forbi alle avkjøringer, med langsgående kantstein. Der sykkelvei med fortau krysser atkomstveier/gatetun og innkjøringer til parkeringskjellere, skal utformingen sikre god lesbarhet og lav hastighet for både bil- og sykkeltrafikk.

8.2.1 Vei

V1, V2 og V3 – Bergerveien og Halvard Torgersens vei

Arealene reguleres til offentlig vei. Veienes utforming skal baseres på lav fartsgrense, maks 30 km/t.

Der V1 med gang- og sykkelanlegg krysser Neselva skal brøløsning få en estetisk oppgradering iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017, utformet som en del av park GP1 og GP2.

Strøksakse GC1/GD1 skal videreføres over V1, Bergerveien, som opphøyet areal med samme belegg som i strøksakse og torgene T1/T2. Utforming må ivareta trafiksikker kryssing av V1, gang- og sykkeltrafikk langs V1, samt ferdseil på torgene og til sti i uteoppholdsareal E2. God belysning skal vektlegges.

Ved nedkjøring til parkeringskjellere stilles særlige krav til trafiksikkerhet og siktforhold, blant annet skal fysisk skille og fartsreducerende tiltak vurderes. Det skal etableres 5 meter biloppstillingslengde på terrengnivå for å sikre god sikt til myke trafikanter.

Langs felt E1 skal terrenngrep i kollen reduseres i størst mulig grad. Støttemur skal utføres i naturstein, og kan kombineres med naturlig skråning.

Utforming av krysningspunkt mellom Lek 1 og gang- og sykkelvei GS7 skal sikre god lesbarhet og lav hastighet, f.eks. som opphøyet felt med belegg som gir fartsreduksjon. God belysning skal vektlegges.

Fotgjengeroverganger i V3, Halvard Torgersens vei, nær Torstadåsen og Nesbru videregående skal etableres som opphøyet felt med belegg som gir fartsreduksjon. Det skal synliggjøres at fotgjengere gis tydelig prioritet. Belegg i torg T3 skal vurderes videreført ut i Halvard Torgersens vei.

V4 – Billingstadsletta

Arealet er avsatt til offentlig vei. Det skal etableres et bredt opphøyet fotgjengerfelt i forlengelsen av GV2, med belegg som gir fartsreduksjon. Fotgjengere skal gis tydelig prioritet.

Der avkjørsel krysser fortau eller gang- og sykkelvei, skal både fortau og avkjørsel markeres på en måte som gir god lesbarhet og lav hastighet for både bilister, fotgjengere og syklister, f.eks. med annen materialbruk, kanter og/eller oppmerking. Ved bred avkjørsel skal midtdeler etableres.

Eksisterende gang- og sykkelvei i nord må optimaliseres for å oppnå bedre linjeføring og forbedret sikt der gang- og sykkelvei krysser avkjørsel til delområde L. Tilpasningstiltak kan tillates utenfor planområdet. Dokumentasjonskrav for optimalisert løsning skal følge byggesøknad og forelegges Statens vegvesen.

VA1, V5 og V6

Innenfor VA1, V5 og V6 kan det etableres nedkjøring til parkeringskjeller.

V6 med fortau skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

8.2.2 Sykkelvei med fortau

Langs veiene V1, V2 og V3 skal det etableres offentlig sykkelvei med fortau i samlet bredde som angitt på plankartet. Sykkelvei og fortau skal merkes med piktogrammer i asfalten.

8.2.3 Gang-/sykkelvei

GS1-5

Offentlige gang- sykkelveier skal merkes med piktogrammer i asfalten.

GS2

Offentlig gang- og sykkelvei som skal opparbeides gjennom gatetun for boliger i felt A3 og B1, bredde 4 meter og 1 meter driftsareal fritt for inventar. Gang- og sykkelveien går gjennom gatetun, og skal ivareta både gjennomgangstrafikk, opphold og kryssende gangtrafikk, jfr. kvalitetsprogram av 13.09.2017. Kryssende gangtraseer skal etableres med belegg som gir fartsreduksjon.

GS3 og GS4

Offentlig gang- og sykkelveier som skal opparbeides mest mulig skånsomt i terrenget, og så langt det lar seg gjøre være universelt utformet med en stigning på maks.1:12. Avvik fra regulert trasé kan tillates dersom terrenghensyn, krav til universell utforming, beliggenhet av hovedvannledning eller trasé for skiløype tilsier det. Mindre avvik fra regulert bredde på 6 m kan aksepteres dersom dette medfører uheldige terrenginngrep.

GS6

Gangbro over Neselva som skal opparbeides iht. § 6.4.11 Broer over Neselva. Broa skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

GS7

Gang- og sykkelvei som skal fungere til både atkomst og varelevering til barnehagen. Veien skal opparbeides mest mulig skånsomt i terrenget, og så langt det lar seg gjøre være universelt utformet med en stigning på maks 1:20 fra Bergerveien V1 og maks 1:12 fra gatetun GD4. Varelevering og renovasjon skal baseres på 12 m lastebil. Gang- og sykkelveien skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

8.2.4 Gangvei

GV1 langs Neselva

Offentlig gangvei som skal opprettholdes med eksisterende standard, og med trasé som vist på plankartet.

GV2

Offentlig gangvei skal opparbeides gjennom nærsenterområdet T4 og delområde L, og som gangbro over Neselva, jf. § 6.4.11 Broer over Neselva. Gangveiens utforming skal ivareta både atkomst/opphold i nærsenterområdet og gjennomgangstrafikk av gående og syklende på en trafiksikker måte. Gangveien skal ha kjørbare bredde på 4 m, 1 m fri bredde uten inventar på hver side, og hastighetsdempende markering av kryssende gangtraseer med annet belegg.

GV3

Gangbro over Neselva som skal opparbeides iht. § 6.4.11 Broer over Neselva. Broa skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

GV4

Endelig plassering av gangvei kan avklares ved innsending av utomhusplan.

8.2.5 Gatetun

Gatetunene skal være felles for tiliggende boligfelt og tilgjengelige for allmennheten. Gjennom gatetunene skal det etableres et areal i fri bredde på minimum 3,5 m for kjørende, syklende og gående. Det skal etableres møteplasser i tilknytning til felles inngangspartier. Det tillates etablert avfallspunkt, sykkelparkering og annen fast møblering. Møblering, beplantning o.l. skal fungere som hastighetsdempende tiltak.

Det kan innpasses maksimum 8 gjesteparkeringsplasser på terreng innenfor gatetun GB2, 4 innenfor GB3, 7 innenfor GB4, 15 innenfor GD3, og 10 innenfor GD4.

Innenfor gatetun GD1, GD3 og GC2 kan det etableres nedkjøring til parkeringskjeller.

Gatetun GD5 kan overbygges fra 3 etg.

Strøksaksene GB1, GB5, GC1 og GD1-2

Strøksaksene skal være felles for hele planområdet og tilgjengelige for allmennheten. De skal gis et helhetlig og samlet uttrykk gjennom valg av gatebelegg, møblering, vegetasjon og belysning. Valgte elementer skal bidra til å bygge opp under strøksaksenes sammenbindende og sentrale funksjon gjennom området. Valg av beplantning skal gjøres med utgangspunkt i en vurdering av sol- og skyggeforhold, vindforhold, skjøtselsbehov, siktforhold og øvrig møblering. Møblering, beplantning o.l. skal gjøres som hastighetsdempende tiltak. Strøksaksene skal ha et enhetlig dekkemateriale og planlegges helhetlig som et sammenhengende aktivitetsområde.

Det skal etableres nærmiljøanlegg og nærlekeplasser på til sammen minimum 1130 m² innenfor strøksakse GB1 og GB5. Lekeplasser skal etableres innenfor avgrensede soner i gatetunene. Konkret plassering og utforming av lekeplassene må ta utgangspunkt i en helhetlig vurdering av sol/skygge, støyforhold og trafiksikkerhet. Lekeplassene/nærmiljøanleggene innenfor formålsavgrensningen må ikke være til hinder for gående og syklende. Lekeplasser og aktivitetsområder skal opparbeides med høy materialkvalitet, detaljering og utførelse.

Det tillates uteservering på GB5 i tilknytning til B7.

8.2.6 Torg

Torgene T1-T4 skal være felles for hele planområdet og tilgjengelige for allmennheten.

Torg T1 og T2 utformes på en helhetlig måte og slik at de henger sammen på tvers av Bergerveien V1, og med GD1. Det markeres tydelig gjennom bruk av belegg at avkjøring til delområde D fra Bergerveien skjer innenfor GD1 og ikke over T1. Torg T1 skal tilrettelegges som møteplass med møblering og beplantning. Det tillates uteservering på torget. Det kan innpasses sykkelparkering.

Torg T3 og T4 utformes på en helhetlig måte og slik at nærsenteret knyttes sammen på tvers av Neselva. Torgene skal tilrettelegges som møteplass med møblering, det tillates uteservering. Det skal innpasses sykkelparkering. Det kan innpasses maksimum 4 kundeparkeringsplasser på terreng for B7 og B8 innenfor torg T3. Torget kan trappes ned mot Neselva fra begge sider, med trapper som øker tilgjengeligheten til elva. Vannkanten skal ikke opparbeides, og det skal beholdes en sammenhengende stripe på minst 0,5 m kantvegetasjon nærmest elva på minimum én side.

8.2.7 Parkeringsplasser

Innenfor parkeringsplass P1 skal det opparbeides parkeringsplasser som betjener både barnehagen og gjester til delområde A. Feltet skal opparbeides med belysning, og fast brøytbart dekke som brytes opp med innslag av grønt og trær mot boligområdet.

8.2.8 Annen veigrunn grøntareal

Annen veigrunn grøntareal skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017.

§ 9 Grønnstruktur

9.1 Naturområder N1-5

Vegetasjonen i naturområder skal bevares og få utvikle seg slik at det biologiske mangfold kan bedres. Vindfall som ikke utgjør noe fare skal bevares. Områdene kan kun skjottes i tråd med skjøtelsesplanen for området. Det skal settes opp informasjonsskilt om Neselva og naturområdet på to steder langs Neselva.

Innenfor N3 fjernes eksisterende gangvei og traséen opparbeides med vegetasjon.

Innenfor N4 tillates det lagt rør for vann- og avløp som krysser Neselva. Inngrep i elveområdet må utføres på en skånsom måte av hensyn til naturmangfoldet: Rørene må ikke skape terskler, heving av bunnen eller endrede strømforhold som gjør det vanskeligere for fisk å vandre i vassdraget. Gravearbeidet må ikke gjøres i vandre- og gyteperioden om høsten, men i periode med lavvann på forsommeren.

Innenfor N5 kan det tilrettelegges for lek og rekreasjon. Krattskog kan tynnes noe for å gjøre områdene mer tilgjengelige, men naturlig terreng og store trær skal bevares § 10.1 Hensynssone landskap. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner.

9.2 Park GP1-2

Parkområdene skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Kantvegetasjonen mot Neselva i park GP1 kan tynnes for å øke tilgjengeligheten til elva, og området kan opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek og rekreasjon. Det tillates møblering. Eksisterende gangvei fjernes og traséen opparbeides med vegetasjon, samt jorddekke eller lignende i undergang under Bergerveien. Vannkanten skal ikke opparbeides, og det skal beholdes en smal sammenhengende stripe kantvegetasjon nærmest elva på minimum én side. Tiltak er søknadspiktige.

Tiltak må godkjennes etter vannressursloven.

9.3 Grønnstruktur

G1-3 skal opparbeides og tilsåes.

9.4 Turveier

Innenfor turveier TV3 og TV4 tillates etablert gruset sti, skånsomt opparbeidet mot tilgrensende naturområde. Gruset sti innenfor TV4 skal være 2 m bred.

§ 10 Hensynssoner

10.1 Hensynssone landskap

Alle tiltak skal tilpasses terreng og landskap. Terrengendringer skal skje så skånsomt som mulig. Det tillates ikke tiltak som forringer landskapet. Sprengning, fjerning/tilføring av masser og trehogst skal kun skje i tråd med skjøtelsesplanen for området.

Det kan gjøres unntak for etablering av energianlegg i felt E1 jf. § 7.2.1.

10.2 Hensynssone båndlegging for regulering etter PBL

Det tillates ikke bebyggelse eller andre tiltak som kan være til hinder for fremtidig etablering av veianlegg langs Billingstadsletta iht. Kommunedelplan for E18. Det kan innpasses parkering på bakkeplan og parkeringskjeller etter godkjenning fra Statens vegvesen.

10.3 Ras og skredfare

Bebyggelse og uteområder skal sikres mot skred.

Før oppstart av byggearbeider må grunnen innenfor faresonen dokumenteres tilstrekkelig sikret mot kvikkleireskred (H310_2) og erosjon (H310_1). Nødvendige stabilitetsforbedrende tiltak

skal gjennomføres før oppstart av anleggsarbeider som kan påvirke stabiliteten i negativ retning. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres i alle faser av utbyggingen.

Ved tiltak som innebærer fjerning av kantvegetasjon langs Neselva, må det vurderes om det må gjøres erosjonssikrende tiltak. Overvannsrenner, -ledninger eller lignende skal ikke føres til elva på en slik måte at det rennende vannet medfører erosjon.

10.4 Flomfare

10.4.1 Hensynssone flom

Bebyggelse innenfor flomsone for 200-års flom på plankartet skal sikres i tråd med krav i sikkerhetsklasse 2 (TEK). Søknad om ny bebyggelse må dokumentere at bebyggelsen er tilstrekkelig sikret mot flom. Elvas kapasitet for vannføring kan ikke reduseres uten at det gjøres en vurdering av flom.

10.4.2 Flomsikringstiltak og øvrig teknisk infrastruktur

Flomsikringstiltak for ekstremnedbørsituasjoner skal implementeres i detaljert plan for teknisk infrastruktur (jfr. §5.3.6).

0220 2011101

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 29. januar 2013 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-15.

Asker kommune, 12. februar 2013
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR HOLMEN-SLEPENDEN OMRÅDET

Plankart datert 01.11.2012.

Bestemmelser datert 04.01.2013.

Bestemmelse §18 er endret i henhold til kommunestyrets vedtak av 29. januar 2013.

Plankart sist endret 29.01.2013 som følge av kommunestyrets endring av § 18 i reguleringsbestemmelsene.

(Jfr. plan- og bygningslovens §§ 11-9 og 11-10)

Juridisk bindende bestemmelser hjemlet i plandelen til plan – og bygningsloven av 27. juni 2008 er skrevet med uthevet skrift. Øvrig tekst er å betrakte som retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommunedelplanen.

§ 1	Planens formål.....	2
§ 2	Kommuneplan 2007- 2020.....	2
§ 3	Plankrav.....	3
§ 4	Rekkefølgekrav.....	3
§ 5	Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder.....	5
§ 6	Byggegrenser mot offentlig vei.....	9
§ 7	Krav til bokvalitet i boligområdene.....	9
§ 8	Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder.....	11
§ 9	Parkering.....	11
§ 10	Energiforsyning.....	11
§ 11	Støy og luftkvalitet.....	12
§ 12	Overvannshåndtering og flomsikring.....	12
§ 13	Massehåndtering og massebalanse.....	13
§ 14	Estetikk.....	13
§ 15	Universell utforming.....	13
§ 16	Idrettsanlegg.....	13
§ 17	Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø.....	13
§ 18	Strand og sjøområder.....	14
§ 19	Offentlig formål.....	14
§ 20	Bruk av utbyggingsavtaler.....	14

§1 Planens formål

Hensikt og visjon for utviklingen av Holmen - Slependedenområdet

- Holmen – en attraktiv møteplass
- Boligområdene er gode å bo i for alle
- Næringslivet har utviklingsmuligheter
- Transportsystemet er miljøvennlig
- Grønnstrukturen er sammenhengende
- Strandsonen er tilgjengelig

Planen skal legge til rette for en langsiktig utvikling av Holmen - Slependedenområdet i Asker i tråd med rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging samt kommuneplanens langsiktige areal- og transportstrategi. Planen skal medvirke til mer miljøvennlig transport, tilpasset nasjonale krav om redusert utslipp. Lokalisering av bussknutepunkt innenfor planområdet skal vurderes i forbindelse med regulering.

Ny bebyggelse skal oppføres med utnyttelse basert på CO2 nøytrale og energigjerrige løsninger.

Holmen skal utvikles som lokalsenter for befolkningen i de nordøstre deler av Asker. Senteret skal ha et rikt utvalg av butikker med et samlet forretningsareal tilpasset stedets størrelse, funksjon og handelsomland, jmfør blant annet rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre og Akershus' fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur.

Billingstad, Nesbru og Holmen skal utvikles som attraktive boligområder med høyere tetthet og god bokvalitet.

Fremtidig næringsutvikling for kontor skal konsentreres ved kollektivknutepunkt innenfor gangavstand 800 meter langs Billingstadsletta øst og ved Holmenkrysset og Slependedenkrysset.

På tomtene i nær tilknytning til Slependedenkrysset og Holmenkrysset, åpnes det for etablering av plasskrevende varehandel.

Holmen - Slependedenområdet identitet og særpreg skal utvikles videre med særlig vekt på trygghet, sammenhengende grønnstruktur og lett tilgang til strandområdene og Marka.

§ 2 Kommuneplan 2007- 2020

Innenfor formål landbruks-, natur- og friluftsområde samt bebyggelse og anlegg i nåværende boligbebyggelse skal de utfyllende retningslinjene, føringene og bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2007 – 2020 med tilhørende fortetningskart, vedtatt av Asker kommunestyre 12. juni 2007, legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 3 Plankrav

Innenfor planområdet kan arbeid og tiltak, som nevnt i pbl. § 20-1, dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

Søknad om anlegg og tiltak som er i henhold til vedtatte reguleringsplaner, i samsvar med kommunedelplanens retningslinjer, føringer og bestemmelser samt ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen, er imidlertid tillatt.

Private reguleringsplanforslag skal utarbeides i tråd med Asker kommunes til enhver tid gjeldende planpakke.

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Teknisk infrastruktur

Utbygging av de enkelte felt kan ikke skje før det er dokumentert at det er kapasitet på hovedledningsnett for vann, avløp og elektrisitetsforsyning.

Det kan være behov for omlegging og oppdimensjonering av hovedledningsanlegg for vann og avløp og hovednett for elektrisitetsforsyning, herunder bygging av nye pumpe- og trafostasjoner. Behovet for slike tiltak skal være avklart før regulering av det enkelte felt.

§ 4.2 Transportsystem og torg

§ 4.2.1 E18

Utvidelse av dagens E18 medfører at veianlegget defineres som nyanlegg. Dette utløser krav til støyskjerming og luftkvalitet i henhold til "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442/2012 og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen», T-1520.

Før oppstart av regulering skal det gjennomføres en sliingsprosess som grunnlag for valg av løsning for E18. Endelig løsning for E18 i forhold til valg av tunnel, kulvert eller vei i dagen fastsettes ved regulering.

§ 4.2.2 Regulering av E18

Før oppstart av regulering av E18 gjennom planområdet skal det gjennomføres en konsekvensutredning i henhold til Plan- og bygningslovens § 4-2.

Mulighetsstudie for E18 mellom Holmen og Slepden, datert 11.6.2012, (samt rapport fra innledende fase for E18 korridoren i sentrale Asker, datert september 2012) skal være en del av grunnlagsmaterialet for videre planprosess.

§ 4.2.3 Kapasitet på E18

Innenfor delområde 0, 1 og 3 kan bruksendring til -, utbygging av ny -, og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse og forretninger for plasskrevende varer, i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, ikke skje før E18 fra og med Holmenkrysset til og med Slepdkrysset har fått tilstrekkelig kapasitet slik at Fekjan og Billingstadsletta kan beholdes lokaltrafikk, buss og sykkel.

Vurdering av kapasitet på E18 skal gjøres i samråd med Akershus Fylkeskommune og Statens vegvesen.

Unntak kan gjøres for tiltak som ikke medfører økning av antall parkeringsplasser.

E18 forutsettes i utgangspunktet utvidet til fire kjørefelt i hver retning, hvorav tre bilfelt og et kollektivfelt, for å bedre kapasiteten.

Langs Fekjan og Billingstadsletta, mellom Landøyveien og Bergerveien, forutsettes det at fremkommeligheten for buss sikres ved at Fekjan og Billingstadsletta avlastes ved økt kapasitet på E18, ikke med flere kjørefelt eller etablering av egne kollektivfelt på strekningen.

Følgende forhold skal spesielt vektlegges ved regulering av Slepdkrysset:

- Trafikken fra Nesøya skal ikke ha dårligere fremkommelighet enn trafikken på øvrige veilenker.
- Forholdene for gående og syklende skal bedres både mht. trafikksikkerhet og fremkommelighet.
- Østre avkjøring på E18 i vestgående retning kan fjernes, alternativt forbeholdes kollektivtrafikk.

(Oppgradering av Slepdkrysset inngår i prosjektet for ny E18 gjennom Bærum)

Ved regulering av nye boligfelt innenfor kommunedelplanområdet skal det vurderes om det kan være aktuelt å legge inn rekkefølgebestemmelser knyttet til kapasitet på E18. Vurderingen skal baseres på en trafikkanalyse for det enkelte felt. Ved transformasjon av eksisterende næringsområder skal vurderingen legge vekt på omfang av økt trafikk som følge av transformasjonen.

§ 4.2.4 Holmen

Innenfor delområde 5, kan bruksendring til-, utbygging av ny- og utvidelse av eksisterende boligbebyggelse, kjøpesenter, næringsbebyggelse og småbåthavn, både på land og i sjøen, ikke skje før ombygging av Slemmestadveien langs felt 5.K og 5.S og Fekjan fram til Landøyveien til gater med kryss i plan, er gjennomført eller sikret. Videre skal opparbeiding av felt 5.S og tilgrensende del av felt 5.SS (småbåthavn i sjøen), med grøntanlegg, torg og poll være gjennomført eller sikret*.

Unntak kan gjøres for tiltak som ikke medfører økning av antall parkeringsplasser.

Regulering av veisystem for Holmen skal omfatte bygate Fekjan, kryss med Slemmestadveien, avkjøring til feltene 5.I og 5.K og Slemmestadveien frem til E18.

* Sikring innebærer at Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen - og at grøntanlegg, torg og poll ved og i sjøen, er regulert og at det er inngått utbyggingsavtaler som avklarer kostnadsfordeling for opparbeidelse av veier og torg, samt tidspunkt for gjennomføring.

Slemmestadveien, mellom nytt plankryss og E18 skal opparbeides med fire felt, hvorav to reserveres kollektivtransport. Fekjan, fram til Landøyveien, skal opparbeides som en bygate med lav hastighet, kantstein, grøntrabatter og fotgjengerkryssinger i plan. Det skal etableres en sentralt beliggende holdeplass for buss med gode gang- og sykkelforbindelser fra de omkringliggende bolig- og næringsområder. Bussen skal sikres fremkommelighet uten

forsinkelser gjennom Holmen og ut på E18. Det skal etableres egne traseer for syklist langs Fekjan retning Nesbru og langs Slemmestadveien retning Hvalstrand og Hvalstad. Det skal etableres en gang- og sykkelforbindelse med planskilt kryssing av Slemmestadveien for å binde sammen idrettsanlegg, fjorden og Fekjan. Krysset mellom Slemmestadveien og av/påkjøring E18 skal oppgraderes for å bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten for alle trafikantgrupper.

§ 4.2.5 Boligområdene

Oppføring av ny boligbebyggelse kan ikke skje før hensynet til trafikksikkerhet, trygghet og fremkommelighet for gående og syklende er ivaretatt. Gang- og sykkeltraseer til skoler, idrettsanlegg, forretninger, bussholdeplasser og togstasjoner skal vektlegges spesielt. Hensynet til sikkerheten for den enkelte skal være ivaretatt. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.

§ 4.2.6 Planprosesser

Ved utvikling av større nærings- og boligområder kan det være aktuelt:

- å utarbeide felles reguleringsplan for flere eiendommer
- å gjennomføre en arkitektkonkurranse forut for regulering
- å fremme en områdeplan, i privat regi, etter avtale med Asker kommune

§ 4.3 Etablering av samfunnsservice

Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 kan oppføring av nye boliger ikke finne sted før tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet er dokumentert. Småhusfortetting innenfor eksisterende boligområder er unntatt fra dette kravet.

§ 4.4 Opparbeidelse av tilstøtende veier, grønnstruktur og lekeplasser

Ved utbygging av det enkelte felt, skal hensynssoner og tilstøtende arealer avsatt til grønnstruktur, torg, hovedturveier, kyststi og veier opparbeides og ferdigstilles senest samtidig med bebyggelsen.

Ved utbygging av boliger skal eventuelle lekeplasser for betjening av de aktuelle boligene, også de som ligger utenfor det / de aktuelle felt, ferdigstilles før boligene tas i bruk.

Ved etappevis utbygging av de enkelte felt, skal bebyggelse og utearealer som grenser opp til eksisterende boligområder, torg, grøntområder og veier ferdigstilles først.

§ 5 Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder

På plankartet er hovedformål og underformål vist i henhold til pbl. § 11-7. Innenfor enkelte felt åpnes det imidlertid for en mer nyansert arealbruk.

Felt avsatt til næringsbebyggelse

Det åpnes for en variert utvikling med innslag av både lager, kontor, verksteder, produksjonsbedrifter osv, alt avhengig av områdets attraktivitet til nevnte formål på bakgrunn av forhold som kollektivtilbud, biltilgjengelighet og miljøforhold. Nyansering av arealbruken innenfor formål næringsbebyggelse fastsettes ved regulering. Etablering av større bygg med høy kontorandel skal fortrinnsvis skje i større knutepunkt som Asker sentrum og Sandvika.

Bebyggelsestype innenfor formål boligbebyggelse

Bebyggelsestypene er inndelt i leilighetsbygg, konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse

Høyde på bebyggelsen

Høyden er angitt i antall etasjer basert på en normal etasjehøyde på 3-3,5 meter. Høyden regnes fra eksisterende terreng på egen tomt og tilstøtende arealer. Der hensynet til omgivelsene tillater det kan det tillates en ekstra etasje tilbaketrasket fra gesims.

Der næringsbebyggelse og konsentrert boligbebyggelse grenser opp til eksisterende småhusområder, skal bebyggelsen trappes ned og brytes opp i mindre bygningsvolumer som en tilpasning til skalaen på tiliggende bebyggelse. Tilsvarende skal det ved regulering gjøres en særskilt vurdering av etasjetall og byggehøyder i forhold til landskap, strandsone, naboskap og miljø forøvrig, med tanke på å sikre god tilpasning.

Bruksareal, kotehøyder og evt. gesimshøyder fastsettes ved regulering.

§ 5.1 Område 0

Innenfor felt 0.B2 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 0.SL2 kan det tillates etablert maritimt rettet service- og maritimt rettede forretninger tilknyttet virksomheten i småbåthavnen.

Innenfor felt 0.NF2, 0.NF3, 0.NF4, 0.NF5, 0.NF6, 0.NF8, 0.NF9, 0.NF10 og 0.NF12 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlastes forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Etter en konkret vurdering kan bolig vurderes inn mot skråning i nord innenfor felt 0.NF5.

Det tillates kontor i 800 meters avstand fra jernbanestasjonene Billingstad, Slepden og 400 meters avstand fra ekspressbusstopp (tidligere Skjærvik, nå Ikea).

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
0.NF5 og 0.NF6	Inntil 5.etasjer	
0.SL1 og 0.N1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrasket 3.etasje.	

Det kan vurderes en inntrukket 5.etasje innenfor felt 0.B1 og 0.B2.

§ 5.2 Område 1

Felt 1.NB1, 1.NB2, 1.NB3, 1.NB4 og 1.NB5 tillates omdisponert til boligbebyggelse.

Innenfor felt 1.NB4 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 1.B1 skal det ved regulering avsettes en tomt til formål tjenesteyting barnehage.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
1.B1 og 1.NB2	Inntil 4 etasjer med en tilbaketrasket 5. etg	

Ved omdisponering av dyrka mark til boligformål, skal det tilstrebes en høy utnyttelse.

§ 5.3 Område 2

Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

§ 5.4 Område 3

Felt 3.NB4 kan tillates omdisponert til boligbebyggelse.

Felt 3.BN6 kan tillates omdisponert til næringsbebyggelse.

Innenfor felt 3.B3, 3.NB4 og 3.N5 kan det, i bebyggelsen inn mot Fekjan, tillates forretninger og privat og offentlig service for betjening av nærområdet.

Ved utbygging av felt 3.B3, mot Neselva, med konsentrert bebyggelse, skal det etableres en hovedturvei langs elva. Turveien tillates plassert innenfor hensynssone grønnstruktur.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrasket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
3.BN6	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrasket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrasket 4.etasje	
3.T1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrasket 3.etasje	
3.B1, 3.B2 og 3.B4	Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype	

§ 5.5 Område 4

Jfr § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

§ 5.6 Område 5

Felt 5.NB10 tillates videreutviklet med maritimt rettet service og maritimt rettede forretninger tilknyttet småbåthavnen og/eller omdisponert til boligbebyggelse.

Innenfor felt 5.K og 5.S skal det etableres et rikt utvalg av butikker og annen service for betjening av lokalområdet.

Innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Kjøpesenteret innenfor felt 5.K og 5.S og forretningene innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 skal samlet ha en størrelse og et varetilbud som er tilpasset lokalsenteret Holmens størrelse, funksjon og handelsomland.

Størrelsen på de totale handelsarealene på Holmen skal fastlegges ved regulering.

Før nytt kjøpesenter innenfor felt 5.K og 5.S, skal eksisterende kjøpesenter innenfor felt 5.B4 være revet.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrasket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
5.K	Inntil 5 etasjer	
5.B8 og 5.B9	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrasket 3.etasje	Konsentrert småhusbebyggelse

Det kan tillates høyere utnyttelse, innenfor rammene av § 5, innenfor felt 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B5 og 5.B7

§ 5.7 Område 6

Felt 6.BN4 kan tillates omdisponert til formål næringsbebyggelse.

For felt 6.B5 gjelder § 2, mht. høyde og bebyggelsestype.

Innenfor felt 6.NB8 kan dagens gartnerivirksomhet opprettholdes. Innenfor felt 6.NB8 kan det tillates boligbebyggelse inn mot Ravensborgveien.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrasket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.B3	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrasket 3.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.BN4	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrasket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrasket 4.etasje	
6.NB8	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrasket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrasket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg

§ 6 Byggegrenser mot offentlig vei

Plassering av bebyggelse mot offentlig vei skal markere og beskrive tettstedet Holmen og nærsentrene Nesbru og Slependen. Gjennom disse områdene skal veiene utformes som bygater og understreke den urbane karakteren med bebyggelse tett innpå.

Innenfor planområdet for øvrig skal bebyggelsen trekkes tilbake for å sikre rommelighet og opplevelse av grønne omgivelser med grøntarealer, hager og parkanlegg langs veiene.

Ved etablering av ny og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse mot E18, skal bebyggelsen lokaliseres og utformes på en slik måte at den medvirker til støyskjerming av tiliggende boligbebyggelse.

Byggegrense for ny bebyggelse langs E18 er 36,5 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Byggegrense for ny bebyggelse langs Fylkesvei er 30 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Innenfor sentrumsområdene kan byggegrense tillates nærmere vei. Denne fastsettes ved regulering. Eksisterende boligbebyggelse innenfor felt 2.B2 og 4B benytter byggegrense i gjeldende regulering.

§ 7 Krav til bokvalitet i boligområdene

Kommunens veileder i bokvalitet skal legges til grunn for utforming av boligområder

§ 7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsarealene omfatter private hager og sitteplasser, felles lekeplasser for barn og oppholdsareal for voksne, grønne arealer og eventuelle turveier. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering og ikke være støyutsatt i henhold til krav definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012. Alle boenheter skal ha tilgang til

privat uteplass på terreng eller balkong / terrasse. Felles uteoppholdsarealer skal ligge på terreng.

Arealkrav: (I områder med frittliggende småhusbebyggelse gjelder de krav som er stilt i kommuneplan 2007 – 2020, jfr. pkt 3.8 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel)

I områder med konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 150 m² uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. boenhet

I områder med frittliggende leilighetsbygg skal det avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

I områder med sammenhengende leilighetsbygg* skal det avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

Minimum 25 m² av uteoppholdsareal skal være opparbeidet.

*Sammenhengende leilighetsbygg i en kvartalsstruktur muliggjør etablering av gode boligområder med høy tetthet. Strukturen innebærer at andelen uteoppholdsareal pr. leilighet kan reduseres uten at dette går ut over arealenes brukbarhet og kvalitet.

RETNINGSLINJER FOR LEKEPLASSER			
Lekeplassnivå	Størrelse på lekeplass	Avstand fra bolig	Antall boliger
Lekeplass ved inngang	min150 m ²	Maks 50 m	Inntil 30
Nærlekeplass	1500-2000 m ²	Maks 150m	Inntil 200
Strøkslekeplass	min 5000 m ²	Maks 500m	400 - 1000

§ 7.2 Den enkelte leilighet/ bolig

I områder med leilighetsbygg skal hver leilighet ha tilgang til skjermet, solrik og brukbar privat uteplass på terreng eller balkong/terrasse.

Minimum 50 % av privat uteplass skal være solbelyst ved høst- / vårjevndøgn.

Leilighetene bør være gjennomgående og skal ha minst en fasade mot sør eller vest.

Leiligheter som vender ensidig mot nord eller øst skal ikke forekomme.

Ved valg av løsninger må sjenerende innsyn fra forbi passerende og mellom naboer, både i den enkelte leilighet og på uteplass unngås. Leiligheten skal ha minst en stille side.

Boder for sykkelparkering, lagring av barnevogner og avfallsbeholdere plasseres lett tilgjengelig fra den enkelte leilighet / inngang.

§ 7.3 Tilgjengelighet

To tredeler av leilighetene i leilighetsbygg skal utformes som tilgjengelig boenhet. En tredel av leilighetene i konsentrert småhusbebyggelse skal utformes som tilgjengelig boenhet.

Nye boligfelt skal utvikles med et sammensatt boligtilbud med boliger for eldre, barnefamilier og mindre leiligheter rettet mot unge og enslige. Det skal dessuten være mulig for den enkelte å bo i leiligheten selv om funksjonsevnen blir nedsatt.

§ 8 Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder

Innenfor felt med formål næringsbebyggelse skal minimum 30 % av netto tomteareal avsettes som grøntareal.

Minimum 50 % av parkeringen skal skje i bebyggelsen/ under terreng.

Innenfor næringsområdene skal det tilrettelegges for høy utnyttelse med et grønt preg. Arealene mot tilstøtende boligområder, grønne områder og veier skal parkmessig opparbeides. Interne veier, parkeringsplasser og laste- / losseareal skal som en hovedregel ikke lokalisert inn mot tilstøtende boligbebyggelse, offentlige veier eller grønstruktur.

§ 9 Parkering

Ved regulering skal nye krav til parkeringsdekning også gjøres gjeldende for eksisterende virksomheter innenfor det aktuelle planområde.

Det skal oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål innenfor sentrumsavgrensningene for å medvirke til størst mulig grad av arealeffektivitet.

Parkering skal vurderes særskilt ved regulering, eventuelt ved byggesak. Det legges til grunn en restriktiv parkeringsnorm som bygger opp under den nasjonale målsettingen om at trafikkveksten i storbyområder skal tas av de miljøvennlige transportformene. Forslag til parkeringsdekning må sendes til Fylkesmannen for uttalelse.

Det skal legges til rette for god sykkelparkering av høy standard innenfor planområdet.

Det kan vurderes sambruksparkering for ulike bruksformål også utenfor sentrumsavgrensningene.

Antall parkeringsplasser skal begrenses for å medvirke til mindre bilbruk og en mer effektiv arealutnyttelse. Det skal legges opp til en restriktiv parkeringsnorm for næringsvirksomhet for å stimulere til økt kollektiv-, og gang- og sykkelandel på arbeidsreiser.

Arbeidsintensiv virksomhet skal lokaliseres nær kollektivknutepunkter og langs kollektivakser. I næringsområdene i tilknytning til Slependskrysset, der det åpnes for forretninger med plasskrevende varer skal parkeringsnormen benyttes bevisst for å motvirke at det etableres handel som genererer mye trafikk.

§ 10 Energiforsyning

Innenfor områdene 0, 1, 3, 5 og 6 skal ny bebyggelse tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme. Eneboliger og tomannsboliger er unntatt fra dette kravet.

Ved oppføring av all ny bebyggelse innenfor planområdet forutsettes det at minimum 40 % av varmebehovet dekkes av annen energikilde enn elektrisitet og fossilt brensel (jfr. TEK.) Dette gjelder både oppvarming av luft og varmtvann. Typiske løsninger for å oppfylle dette kravet er varmepumper, nær- eller fjernvarme, solfangere, biobrensel, pelletskaminer og vedovner.

Ved strukturering, plassering og utforming av bebyggelsen skal hensynet til energieffektivitet vektlegges.

§ 11 Støy og luftkvalitet

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, forutsettes lagt til grunn.

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning, som synliggjør støynivåer på fasader og uteplass. Slik støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan og rammetillatelse.

Deler av område 3 på Nesbru og deler av område 5 på Holmen defineres som sentrumsområde/ kollektivknutepunkt iht. miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012 og T-1520 pkt. 3.2.3, jfr plankart.

Innenfor nevnte sentrumsområder på område 3 og 5, sentrumsområde/ kollektivknutepunkt Nesbru og Holmen, kan det tillates etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone på følgende vilkår:

- Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige Lden 55 dB fra veitrafikk.
- Kravene til innendørs støynivå, inneklimate og luftkvalitet skal være tilfredstilt, jfr. TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.
- All bebyggelse skal ha balansert ventilasjon.
- Alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).

§ 12 Overvannshåndtering og flomsikring

(Jfr. kommunale retningslinjer for vann- og avløpsanlegg datert mai 2004, pkt. 3.3.4 og 3.3.5).

Ved fortetting, der andelen ikke-permeable flater øker, skal overvann tas hånd om på egen tomt eller eventuelt nærliggende egnet område. Dette kan innebære tiltak som fordrøyning, infiltrasjon, lokal overvannsdiskonering eller lignende som har/ gir samme ønskede effekt. Områder generelt skal vurderes med hensyn på risiko for -, og konsekvenser av flom i vassdrag, samt mulig fremtidig havnivåstigning, dette innebærer også utredning av eventuelle flomveier. Områder hvor det er eksisterende overvannsystemer herunder bekker og vassdrag i rør, skal åpning av disse vurderes.

Overvann og bekker skal være en ressurs og et positivt landskapselement både mht. lek, opplevelse, rekreasjon og biologisk mangfold. Samtidig skal skade på personer, anlegg, veier og bebyggelse som en følge av flom forhindres. Ved planlegging av overvannssystem og ved lokalisering av bebyggelse, anlegg, utomhusarealer og veier langsmed sjøen, bekker og vassdrag legges 200 års flom- og fremtidige klimaendringer til grunn.

Før regulering av arealene som grenser opp til Slependrenna, Holmenfjorden og Neselva skal det gjennomføres en flomsonekartlegging.

Ved omlegging av Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen skal de to bekkene, fra henholdsvis Bjørndalen og daldraget mellom Bruset og Hvalstad, åpnes nedstrøms E18, og føres på overflaten ut i Holmenbukta.

Ved oppføring av ny bebyggelse på felter der overflatevann dreneres til Neselva, oppstrøms Nesbruveien, skal eksisterende overvannsledninger / systemer og eventuelle bekker / vassdrag som ligger i rør åpnes for å redusere flomtoppene i elva med tanke på fremtidige klimatiske endringer.

Langs sjøen og Neselva, nedstrøms Nesbruveien, skal ny bebyggelse, anlegg, veier og utomhusarealer plasseres og utformes for å ta høyde for havnivåstigning og springflo som en følge av fremtidige klimatiske endringer.

§ 13 Massehåndtering og massebalanse

For å redusere omfanget av ut- og inntransport av masser skal det tilstrebes massebalanse ved utforming av - og fastsetting av høyder på ny bebyggelse, veier og utomhusarealer. Ved funn av forurensete masser skal sortering og rensing, så langt det er praktisk og økonomisk mulig, skje på stedet. Det skal tilrettelegges for tilbakeføring og gjenbruk av lokale masser. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for borttransport og deponeringssted.

§ 14 Estetikk

Alle tiltak skal ha en god og estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Bebyggelsen i de enkelte felt skal fremstå som en helhet.

Bygninger og anlegg av stor betydning for offentligheten eller fellesskapet kan utformes som synlige landemerker.

§ 15 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikums- og arbeidsbygninger og alle utearealer.

Hensynet til den enkeltes sikkerhet og trygghetsfølelse skal ivaretas.

§ 16 Idrettsanlegg

Felt 5.I er avsatt til idrettsformål. Innenfor området kan det etableres idrettsbaner med tilhørende bygninger og andre nødvendige anlegg etter en samlet plan.

§ 17 Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø

Naturmark og kulturminner skal tas vare på innenfor de arealer som er avsatt til grønnstruktur (på plankartet markert med bokstaven G) og hensynssone (H) grønnstruktur, naturmiljø og kulturmiljø.

Innenfor områder der vegetasjon mangler eller er ødelagt av tidligere tiders inngrep skal vegetasjon og terreng gjenskapes/ nyetableres ved gjennomføring av tiltak på tilgrensende arealer. Kulturminner og kulturspor skal bevares og synliggjøres.

Innenfor arealer avsatt til grønnstruktur skal hensynet til biologisk mangfold og landskapspreg ivaretas ved gjennomføring av tilretteleggingstiltak for lek, opphold, allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv.

Innenfor grønnstruktur "Grønnlia" åpnes det for tilretteleggingstiltak tilknyttet friluftsbaserte idrettaktiviteter.

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapsammenhenger.

§ 18 Strand og sjøområder

Innenfor strand- og sjøområdene skal hensynet til landskap, biologisk mangfold og allmennhetens friluftsliv prioriteres. Innenfor delområde 5, felt F, 5.S og felt 5.SS, kan det tillates anlegg og innretninger for betjening av småbåthavnen. Dette arealet reserveres eksisterende båtplasser som eventuelt må fjernes ved etablering av poll i området 5.SS.

Småbåthavnen 5.SS må utformes på en slik måte at en allmenn led inn til pollen på 16 meter ivaretas.

Område markert med B på plankartet (område 5) kan vurderes som båttopplag. Området som er avsatt til vinteropplagsplass for båter på Holmenkjæret, søkes i den videre prosess løst på annet egnet båttopplagsareal i kommunen for å sikre sikt og allmennhetens tilgjengelighet til arealet hele året. Endelig løsning fastsettes ved regulering.

§ 19 Offentlig formål

Felt 3.T1, tjenesteyting boliger med heldøgnservice (sykehjem og omsorgsboliger) og base for hjemmetjenesten, skal være i offentlig eie.

Felt avsatt til grønnstruktur friområde (F) skal være i offentlig eie.

§ 20 Bruk av utbyggingsavtaler

Innenfor planområdet kan det inngås utbyggingsavtaler for gjennomføring av reguleringsplan.

Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 skal behovet for inngåelse av utbyggingsavtale utredes i samarbeid med kommunen før regulering igangsettes.

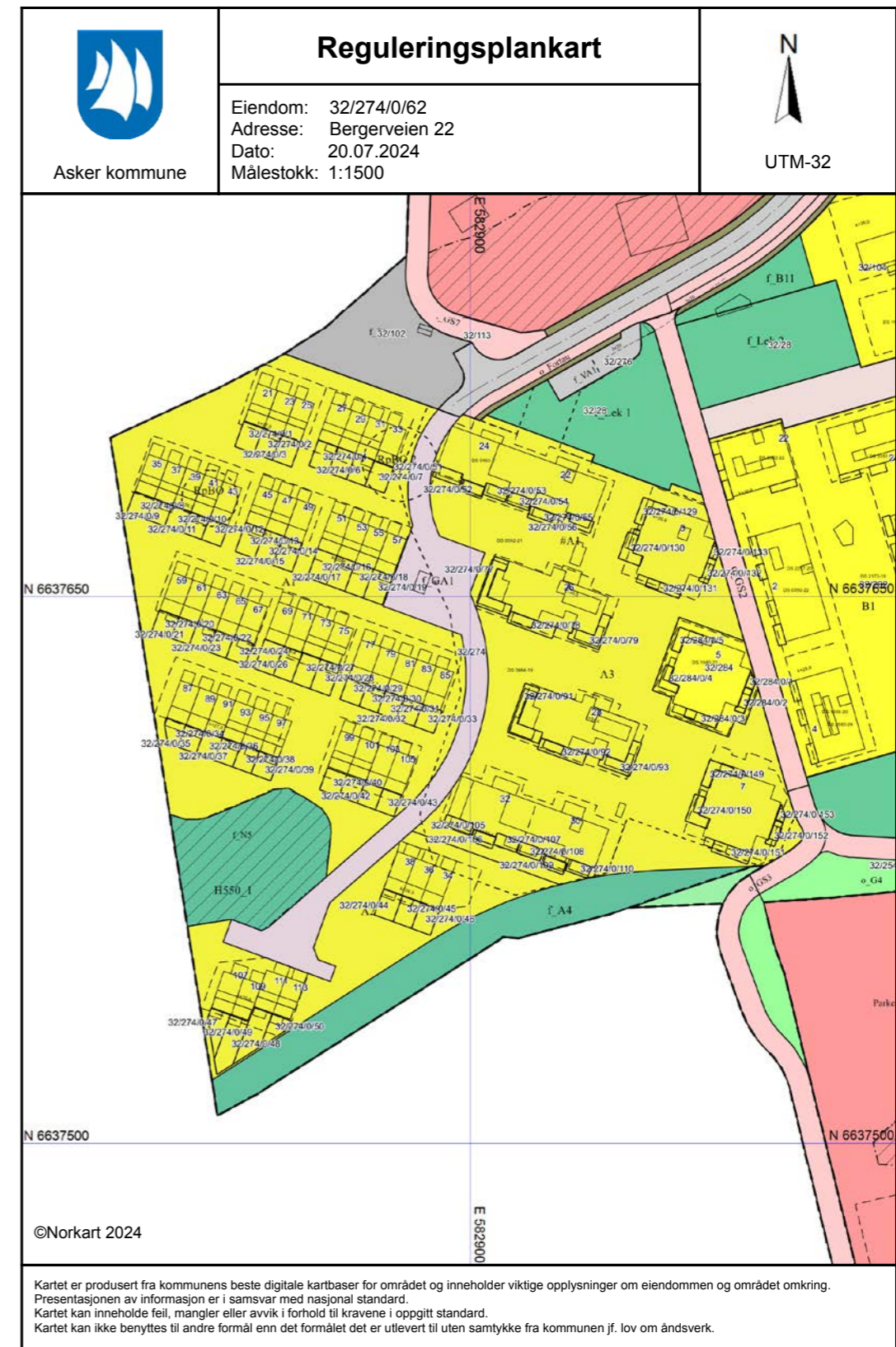
Inngåelse av utbyggingsavtaler skal sikre gjennomføring i samsvar med arealdelen til kommunedelplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan regulere antall boliger i et område, boligstørrelse og krav til bygningers utforming når det gjelder fordeling på boligtyper, leilighetsstørrelser, universell utforming og energieffektive løsninger.

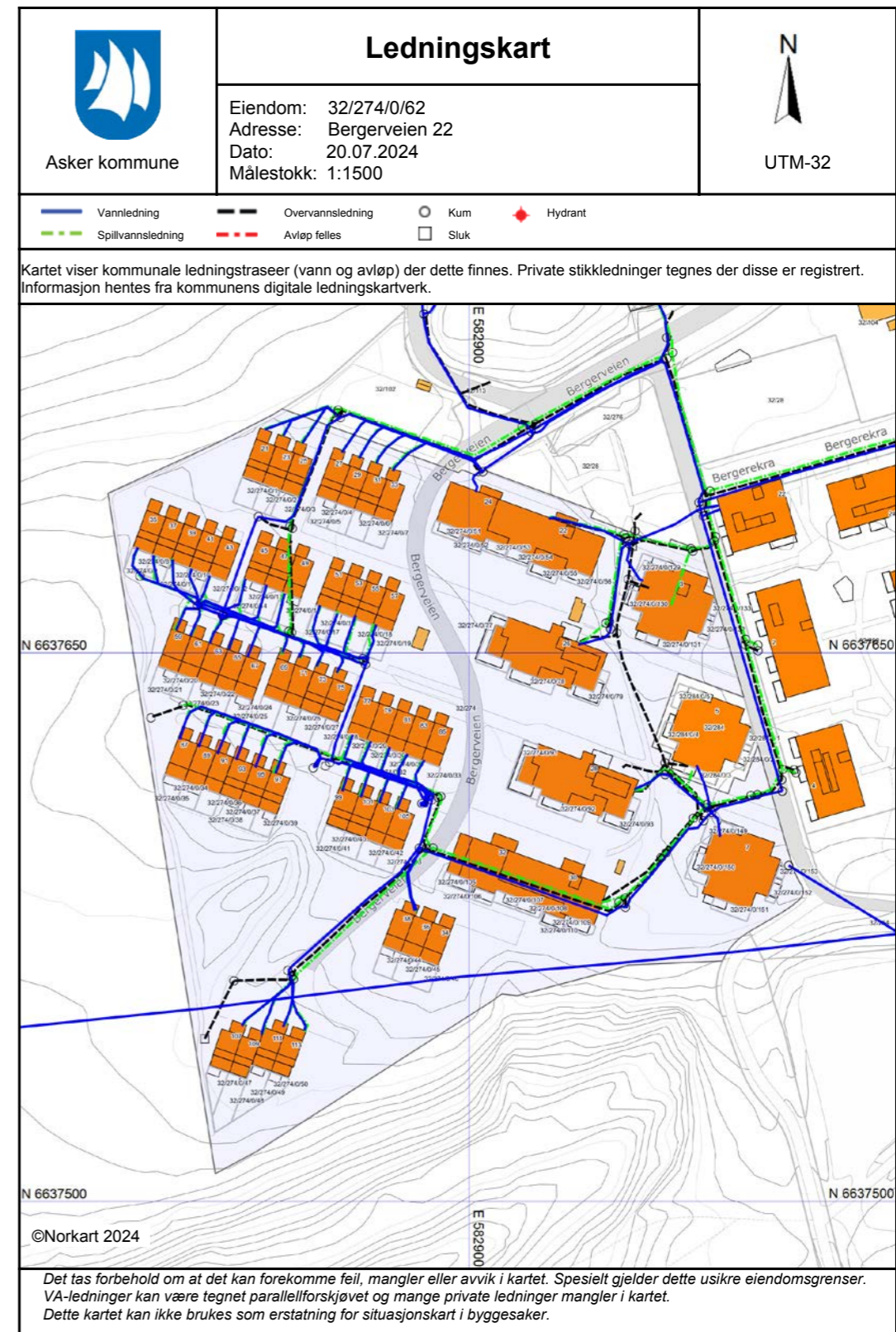
Det kan avtales at kommunen skal ha rett til å erverve inntil 5 % av boligene til markedspris, eller at grunn, som i henhold til reguleringsplan skal være i offentlig eie, skal overdras til kommunen.

Avtalen kan gå ut på at grunneier/ utbygger skal besørge, bekoste eller forskuttere tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak som teknisk infrastruktur, herunder kjøreveier, gang- og sykkelveier, hovedledninger for vann- og avløp, renovasjon og energiforsyning, grøntområder og offentlige uterom, som torg og plasser.

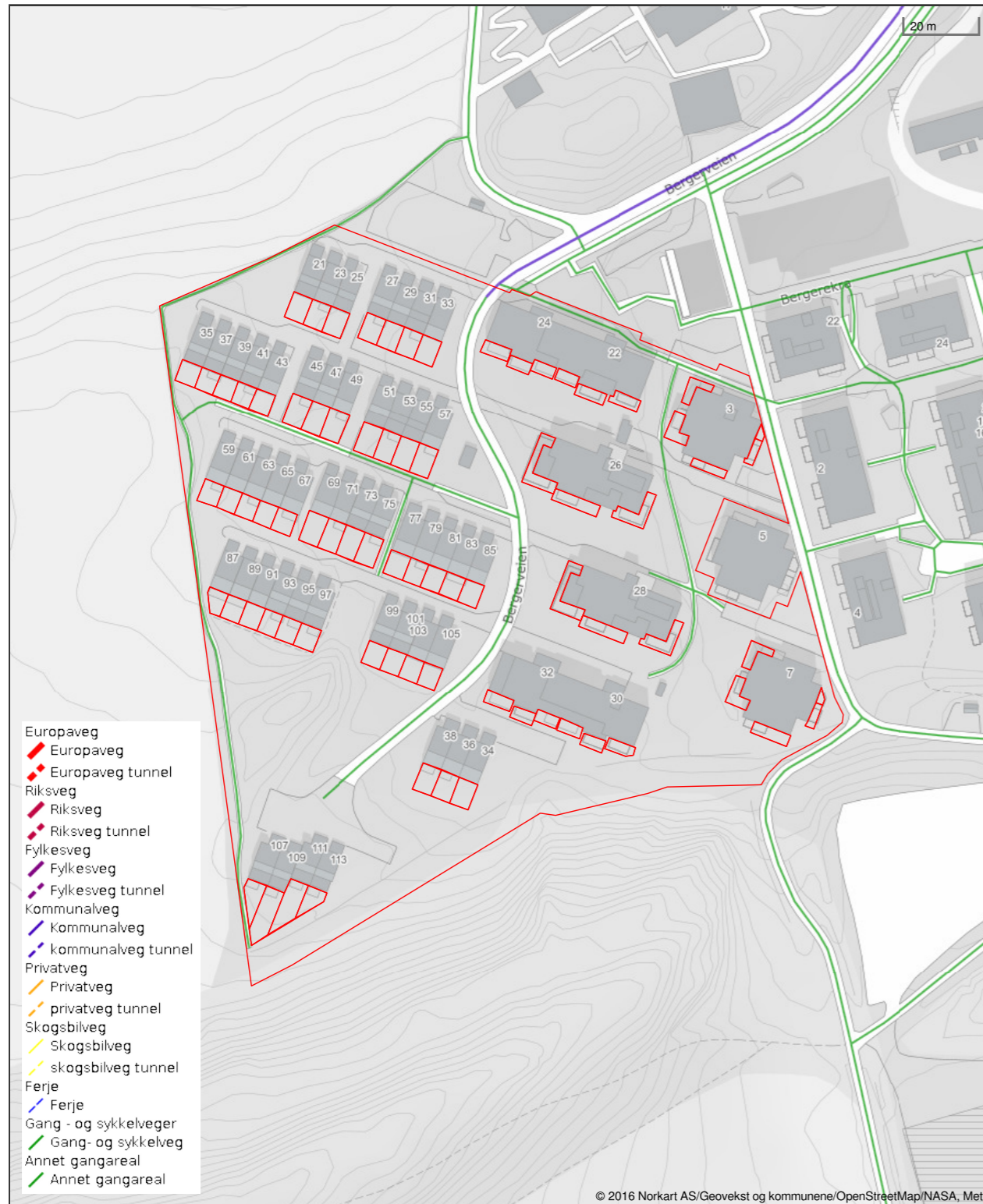
Det kan dessuten inngås avtale om organisatoriske forhold vedrørende planlegging, prosjektering og utbygging av bygg og anlegg i henhold til planvedtak, herunder avholdelse av arkitektkonkurranse/ parallelloppdrag som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan.



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Turveg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Barnehage
	Undervisning
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Bestemmelseområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

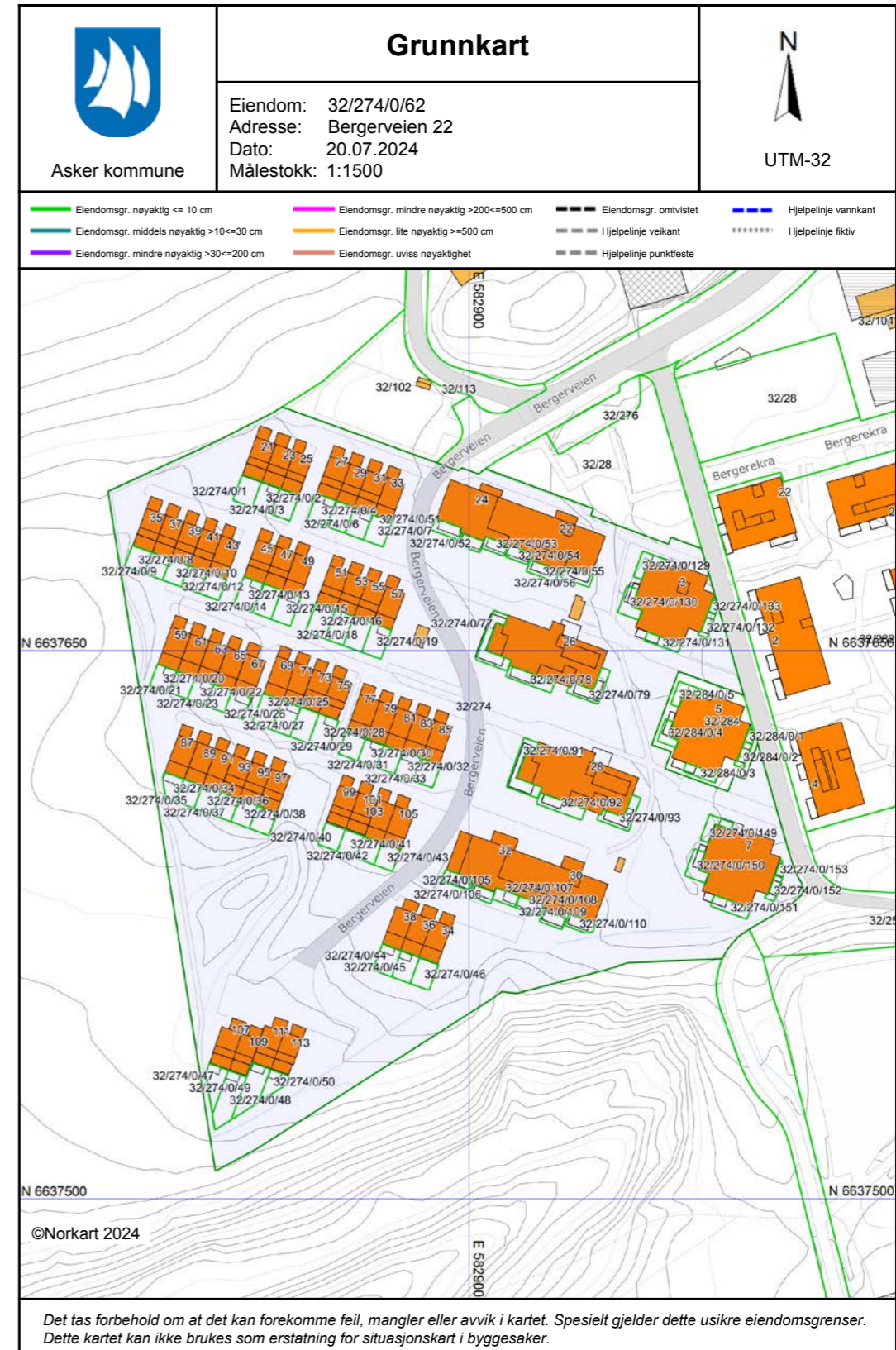


Vegstatuskart for eiendom 3203 - 32/274//

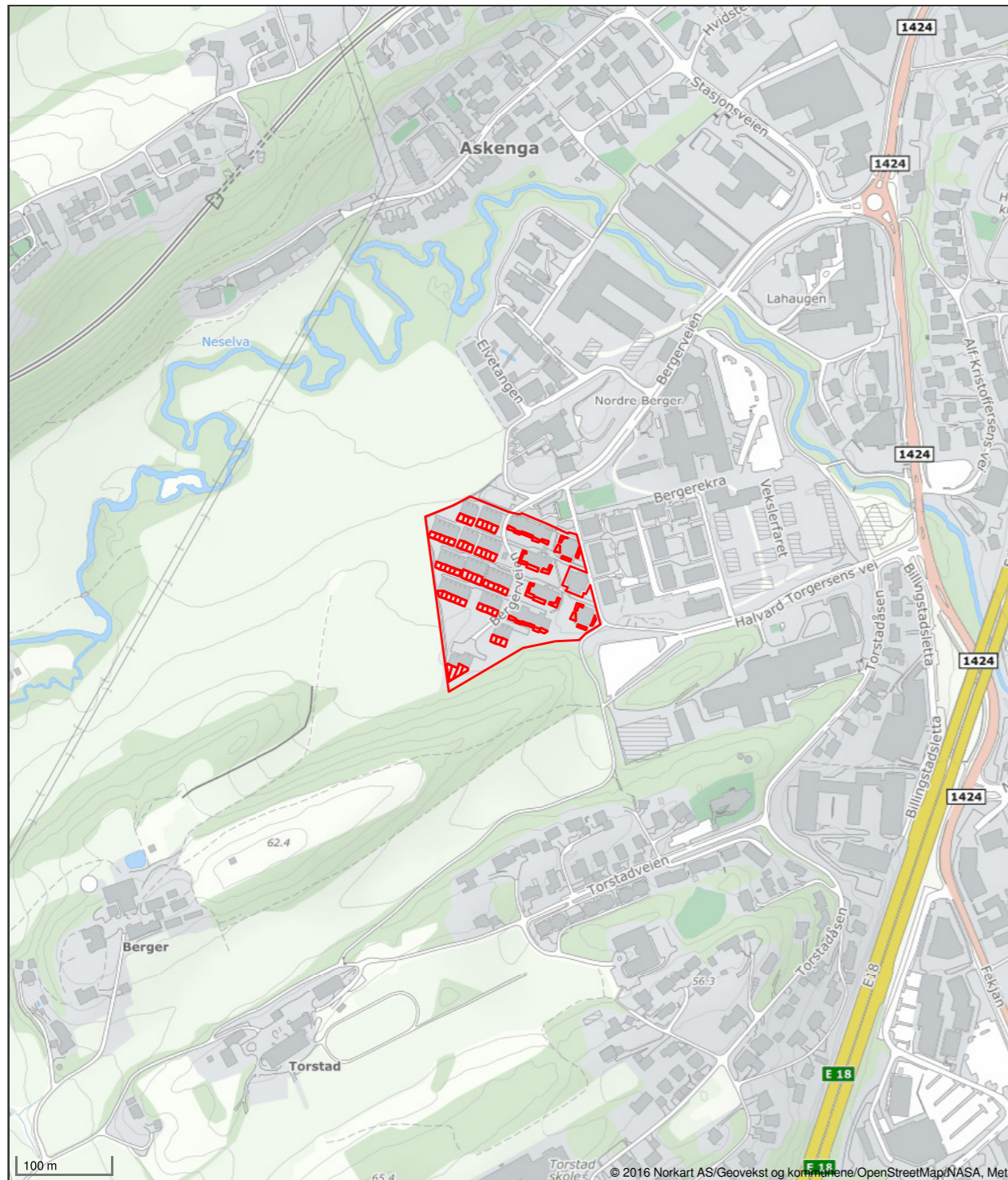


- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Gang- og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

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 - 32/274//



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.

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.aker.kommune.no.

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.

d. Private/offentlig godkjente renseløsninger

e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1,2}

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

2. Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.

3. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

- 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 Slepender – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slepender – 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-Slepender gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slepender § 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.

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 samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig 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, tradisjonslokalteter, 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 tradisjonslokalteter 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, frisikt, 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, frisikt, 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 båndleggingssone 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, frisikt, 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, frisisikt 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 vegg liv).
- Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

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

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 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 vegg liv).
- For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisisikt 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, frisisikt 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/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 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 overskride ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avklokkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Samlet BYA på tomten overskride 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 hensynssonene 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 friluftsmål (LNFR)

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

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, 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 sikringszone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringszone 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 Landskapstilpassing 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 brukesendres 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 brukesendres 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.

Ferdsl 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 Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se 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. Avviksone 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.



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 eigeendom (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-antennor 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”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett 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 eiendomsmegler. 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bergerveien 22
1396 BILLINGSTADMeglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Håkon Dybvad

Oppdragsnummer: 1110240286

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

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: 02.09.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon