



# aktiv.

Øvre Frydendal 11, 1384 ASKER

**Nyrenovert 3-roms topp- og endeleilighet med garasjeplass, lader og balkong. Attraktiv beliggenhet nær Asker sentrum.**



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722  
E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 390 000,-  
Omkostn.: Kr 161 100,-  
Total ink omk.: Kr 6 551 100,-  
Felleskostn.: Kr 4 595,-  
Selger: Tom Rabben

Salgsobjekt: Eierseksjon  
Eierform: Eierseksjon  
Byggeår: 1988  
BRA-i/BRA Total 83/88 kvm  
Tomtstr.: 10790.4 m²  
Soverom: 2  
Antall rom: 3  
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 4  
Snr. 49  
Oppdragsnr.: 1110250087

Nyrenovert 3-roms topp-  
og endeleilighet med  
garasjeplass, lader og  
balkong.

Flott 3-roms topp- og endeleilighet. Leiligheten er pusset opp i 2025 med tiltalende standard med gode løsninger. Nytt bad med ekstra toalett, eksklusivt kjøkken, 1-stavs parkett og tidsriktige overflater. Gjennomgående med gulvvarme. Leiligheten ligger i et rolig og idyllisk nabolag med hyggelige fellesarealer, grensende til marka med flotte tur- og skimuligheter. Nærhet til ballplass, barnehager og Jansløkka barneskole.

Nyoppusset med høy standard  
Store vindusflater (byttet av sameiet 2020)  
To romslig soverom  
Nytt bad + wc  
Eksklusivt kjøkken  
Sørvendt balkong på 21 kvm  
Parkering i felles garasje med lader  
Meget barnevennlig  
Umiddelbar nærhet til barnehage med lekeplass  
Jansløkka skolekrets  
Kort vei til busstopp  
Kort vei til Asker sentrum  
Kort vei til busstopp

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen .....2  
Om eiendommen .....24  
Tilstandsrapport .....36  
Egenerklæring .....48  
Nabolagsprofil.....53  
Forbrukerinformasjon ..... 220  
Budskjema ..... 221





















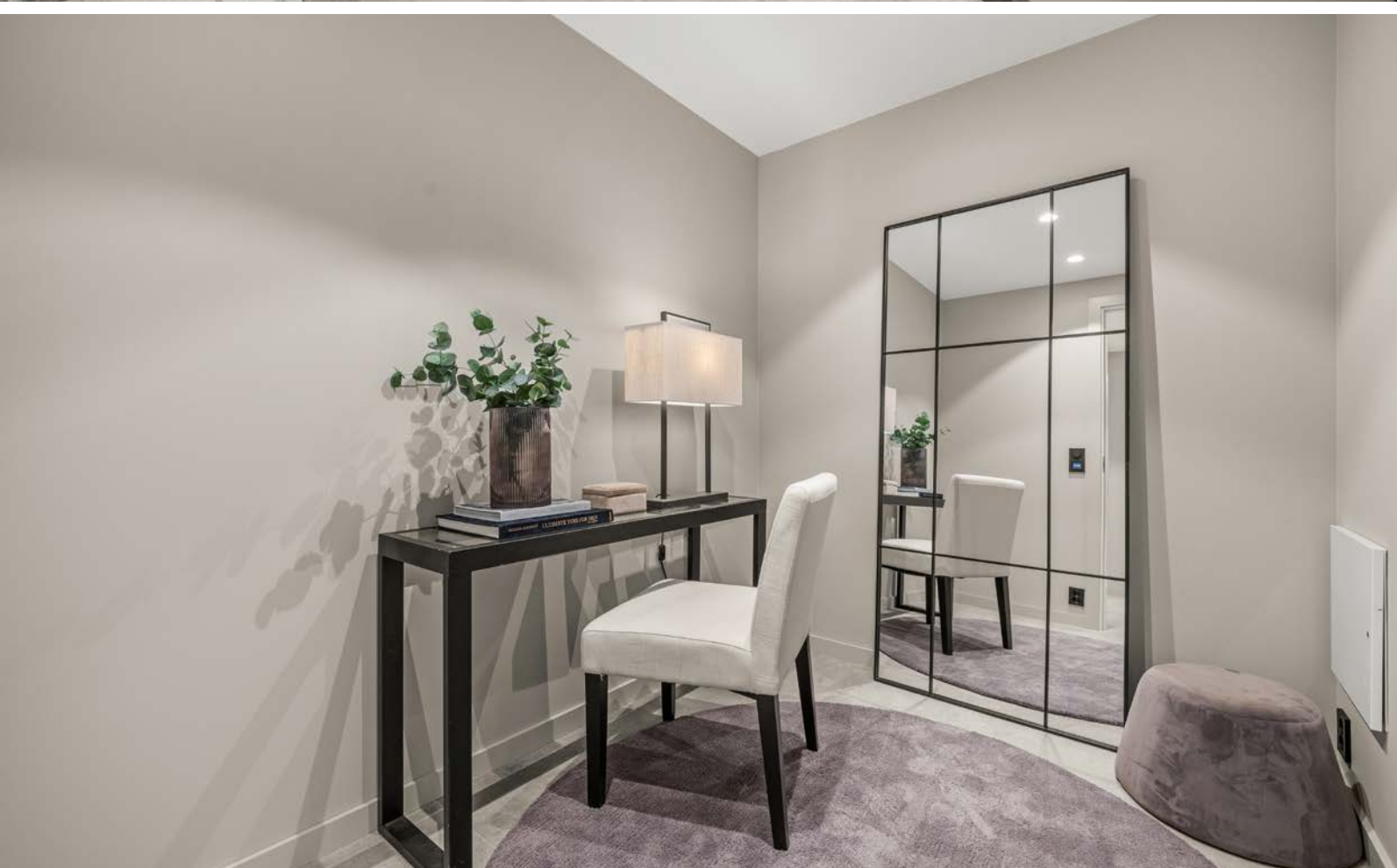










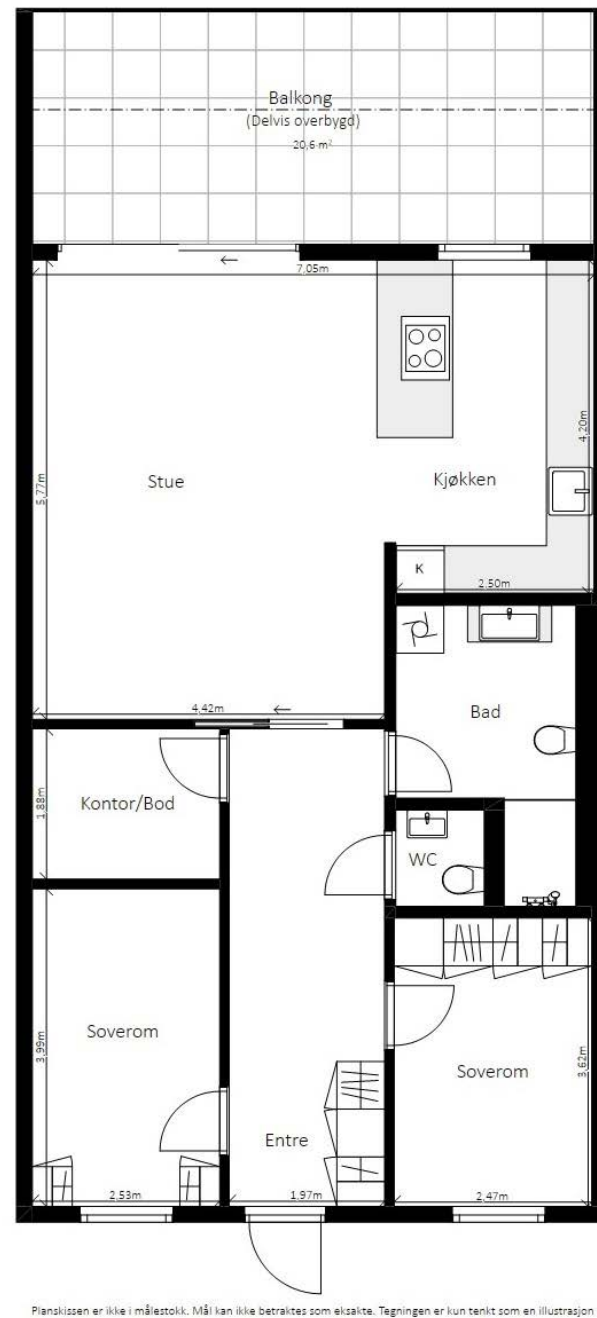




# Plantegning

## 5. etasje

Øvre Frydendal 11, 1384 Asker  
Leilighet



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

# Notater





# 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: 83 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 21 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Gitterod i felles rom i kjelleretasje5.

etasje

BRA-i: 83 m² Entrè, 2 soverom, bad, wc, kontor/bod,

stue og kjøkken

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

21 m²

### Ikke målbare arealer

Det er loftsluke i entrè til felles kaldtloft. Dette

arealet inngår ikke i denne boligen og kan ikke

brukes til lagring etc.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Areal er

kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på

befaringstidspunktet som definerer P-rom og

S-rom. (dette er utdaterte begrep, men benyttes

likevel i statistikk etc.) Rommene kan likevel være i

strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse

fra kommunen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

10790.4 m²

### Tomtebeskrivelse

Ideell andel av felles tomt, opparbeidet tomt med

grøntarealer og prydbusker. Lekeplasser i

umiddelbar nærhet. Asfaltert og steinlagt adkomst

til leiligheten. Felles uteplass med grill i naturskjønt

område.

### Beliggenhet

Øvre Frydendal 11 har en attraktiv beliggenhet i et

populært og veletablert boligområde på Øvre

Frydendal, like utenfor Asker sentrum. Stille og rolig

boligområde med bilfrie gangveier og hyggelige

fellesarealer. Er du glad i å bo sentralt, men allikevel

nær marka med flotte turmuligheter er dette noe for

deg. Leiligheten ligger barnevennlig til med

umiddelbar nærhet til barnehage med lekeplass.

Kort vei til Semsvannet og Solli som kan by på fine

tur- og rekreasjonsmuligheter med bading og flotte

turområder.

Handel:

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra på

Askerholmen, som ligger i gangavstand fra boligen.

Boligen ligger også i gangavstand fra Asker

sentrum, hvor man har "alle" fasiliteter og

servicetilbud. Asker sentrum er stadig i utvikling, og

kan by på en mengde spennende butikker,

restauranter og kafeer. Kulturhus med kino,

bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige

kafeer og spisesteder. For den handleglade er

Trekanten senter et godt tilbud med sine butikker.

Rekreasjon:

Nærområdet kan by på en mengde tur- og

rekreasjonsmuligheter. Følger du Semsveien et lite

stykke finner du flotte turmuligheter rundt

Semsvann eller på Solli. Semsvannet er en populær

friluftst destinasjon som ble valgt til Askers

tusenårssted ved tusenårsskiftet. Rundt vannet er

det anlagt en flott turvei som er farbar med både

barnevogn og sykkel. Det er også flere fine

badeområder rundt vannet. Om vinteren er det

skiløyper i flere retninger som har utspring fra

Semsvannet. Nærmeste skiløype starter på Solvang

skole, bare noen hundre meter fra leiligheten.

En kort biltur unna ligger også populære Hvalstrand

bad. Hvalstrand er en hyggelig og barnevennlig

sandstrand med stor gresslette, stupetårn,

badebrygge og kiosk. Vardåsen egner seg ypperlig

for turer både sommer som vinter, og det er kun en

kort biltur til populære Vardåsen Alpinbakke.

Fritid:

I nærområdet finnes det spennende muligheter for

aktiviteter som små og store kan nyte godt av. I

Asker sentrum og i nærområdet finnes det mange

muligheter for organiserte aktiviteter, slik som

golfbaner, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner,

idrettsplasser, fotballbaner, ishall med mer. Asker

Skiklubb er et fleridrettslag som holder til på Føyka,

Asker stadion kun 1,3 km fra boligen. Her er det et

godt og variert aktivitetstilbud i flere grener, for barn

og unge. For golf entusiastene ligger Asker golfklubb

ca. 5 minutters kjøring fra boligen. Det er også kort

vei til flere treningssentre, blant annet Sats og Actic i

Asker sentrum.

### Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området, blant annet

Hanevold barnegård, Sem barnehage og Frydendal

barnehage som er den nærmeste, og ligger like ved

sameiet. I tillegg er det kun en sykkeltur på ca. 3 km.

til Jansløkka barneskole. Solvang ungdomsskole

ligger kun ca. 1,2 km. fra boligen.

### Offentlig kommunikasjon

Fra boligen kan du spasere ned til Asker stasjon,

eller du kan ta bussen. Nærmeste bussholdeplass

ligger kun ca. fire minutters gange fra leiligheten,

hvor bussen tar deg til Asker sentrum på kun noen

minutter. Asker er et knutepunkt når det kommer til

buss- og togforbindelser i retning Oslo og Drammen.

Her går det buss, direkte tog, lokaltog og flytog med

hyppige avganger. Til Nasjonalteateret bruker man

ca. 18 minutter med toget fra Asker, og til Drammen

bruker man ca. 12 minutter.

### Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Leiligheten ligger i 5. etg. med utvendig

trappeadkomst. Bygningen er oppført i betong/mur/

tre. Yttervegger forblendet med teglstein og detaljer

med stående trekledning. Takkonstruksjon i tre

tekket med takstein. Trapp og repos i betong/fliser.

Vegger med malte slette plater og malt betong,

fliser på baderomsvegger.

Malte slette plater, i himling.

Gulv i 1-stavs parkett, fliser på badrom + bad+ wc

+entrè

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht.

andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder

pr. i dag, da det er byggeforskrifter på

oppføringstidspunktet som var gjeldende. For



ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

**Sammendrag selgers egenerklæring**  
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Full oppbygging av nytt bad og toalettrom

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
Nytt bad

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Full renovering av elektrisk anlegg

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
Ladeboks på parkering i garasjen

**Innhold**  
BRA-i: Entrè, 2 soverom, bad, wc, kontor/bod, stue og kjøkken  
BRA-e: Gitterod i felles rom i kjelleretasje

**Standard**  
Boligen er nylig revet helt inn til betong og bygget opp på nytt og er innvendig renover. Det er kun byggets original rør og tilføringsledninger med videre som gjenstår fra den tidligere boligen. Bad, kjøkken, elektrisk, alle overflater og delevegger er nye og gjennomført svært delikat med god og hensiktsmessig planløsning og ny, tiltalende og **god**

standard  
  
Inngangsparti | Velkommen hjem  
Boligen har adkomst via sameiets asfalterte internveier, med utvendig trapp som fører til egen inngangsdør. Entréen fremstår romslig og innbydende, med moderne overflater og flislagt gulv med varme. Det er installert downlights som gir godt lys, og en praktisk garderobeløsning gir gode oppbevaringsmuligheter. Lenger inn i entréen ligger en innvendig bod med fleksible innredningsmuligheter.

Stue | Stilrent og lyst  
En elegant glassdør leder inn til stuen, som preges av store vindusflater og rikelig med naturlig lys. Overflatene er nylig oppusset i moderne fargetoner, og gulvet er belagt med 1-stavs parkett med gulvvarme. Den åpne planløsningen gir en naturlig flyt mellom oppholdsrommene, og det er utgang til en sørvendt balkong. Stuen har god plass til både sofagruppe og oppbevaringsmøbler, og spiseplassen er plassert i direkte tilknytning til kjøkkenet, med plass til et romslig spisebord.

Kjøkken | Moderne og funksjonelt  
Kjøkkenet er integrert i en åpen løsning mot stuen og fremstår stilrent og moderne. Innredningen består av lamellfronter i eik kombinert med mørke, slette fronter på høyskap og benkeplate fra Nerostein. Den praktiske utformingen inkluderer en utstikker som gir store arbeidsflater og god oppbevaringsplass i både skuffer og skap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, kombiovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

Soverom | Romslige og komfortable

Boligen har to soverom, begge med god størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, nattbord og en romslig garderobeløsning. Det andre soverommet er også romslig, med plass til dobbeltseng og nattbord, samt integrert garderobe.

Bad | Delikat og funksjonelt  
Badet er moderne og delvis flislagt, med malte plater på utvalgte flater. Gulvvarme gir god komfort, og rommet er utstyrt med moderne baderomsinnredning, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjnische med glassdører.

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

Forhold som har fått TG2:  
Ingen.  
Forhold som har fått TG3:  
Ingen.

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

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

**Moderniseringer og påkostninger**  
- Nyrenover 2025  
- Vinduer byttet av sameiet 2020

**Modernisert/Påkostet år**  
2020 og 2025

**Parkering**  
Parkering i oppvarmet felles garasje med fast parkeringsplass. Parkeringsplassen har elbillader.

**Forsikringsselskap**  
Storebrand ASA

**Polisenummer**  
7400666

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

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i



(arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler i alle gulv. (ref. oppdragsgiver)

### Info strømforbruk

Normal forbruk for leiligheten er 7912 kwh.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

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

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 390 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

### Formuesverdi primær

Kr 1 138 750

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 554 999

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punkt 4 «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

96/6302

### Felleskostnader inkluderer

Avdrag lån 1 IN kr. 1 642

Reduksjon Renter og omkostninger IN kr. -1 110

Vedlikeholdsfond kr. 665

FELLESUTGIFTER kr. 3 930

Reduksjon Avdrag IN kr. -1 642

Renter og omkostninger lån 1 IN kr. 1 110

Felleskostnadene inkluderer: Strøm nett/kraft, vann- og avløpsavgift, kabel-tv (og ev. bredbånd), forvaltning og revisjon, kontigent ABBL, Snøbrøyting, feiing, strøing, renhold.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4595

### Andel fellesformue

Kr 21 539

### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Sameiet

### Sameienavn

Hanevold Terrasse Boligsameie

### Organisasjonsnummer

975 563 456

### Om sameiet

VEDLIKEHOLD/INNKJØP 2023

Prosjekt nord, med nye vinduer og utgangsdører, økt

isolasjon, ny vindtetting og ny panel som ble beiset en ekstra gang

### PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD/

### INVESTERING I 2024

- Ferdigstille reklamasjonsarbeider på nordsiden

- Fullføre infrastruktur El-bil lading.

- Nye inngangsdører til garasje

- Etablering av dør fra garasje til «fjellrom» bak blokka.

### PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD/

### INVESTERING KOMMENDE 10-ÅRS PERIODE

1. Kontroll av takene. Utføres løpende

2. Sjekk og rens av ventilasjonsanlegg. Vurderes løpende

3. Utbedre sprekker i teglstein. Løpende vurdering

4. Rehabiliter inngangspartier syd/trapper til garasjen. Utføres 2025

5. Skifte inngangsdører oppganger. Utføres 2025

6. Rehabiliter tak med solcellepanel inkl takrenner. Utføres 2030

7. Drenering. Utføres 2030

### OVERSIKT OVER ANNET VEDLIKEHOLD 2022

- Dugnad vår: rake, koste, klippe grener, rydde i skogholt nord, vaske dører, postkasser og lamper i fellesareal, sjekke lekeplass og rake, vaske trapper nord, vaske platting, fjernet løv og rensset under rister ved innganger.

- Feiing av asfalt i garasje.

- Vask av garasje.

- Dugnad høst: samme oppgaver som vårdugnad. Matavfallsdunker ble vasket.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907069391, Handelsbanken



Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 07.04.2025: 6.65% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 92  
Saldo per 07.04.2025: 5 601 169  
Andel av saldo: 0  
Første termin/første avdrag: 01.11.2023 ( siste termin 01.12.2032 )  
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 223 907  
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 198 327

**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.

**Dyrehold**

Herunder katter og andre kjæledyr - må på alle måter holdes slik at disse ikke er til sjenanse for naboer og de andre sameierne.

Forretningsfører

**Forretningsfører**  
ABBL

Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 14, bruksnummer 4, seksjonsnummer 49 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:

3203/14/4/49:  
17.02.1911 - Dokumentnr: 908740 - Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om beiterett  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:14 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1912 - Dokumentnr: 902684 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:13 Bnr:13  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:14 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1924 - Dokumentnr: 907840 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:14 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1938 - Dokumentnr: 3566 - Skjønn  
Bestemmelse om felles vannverk/ledning  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:14 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1956 - Dokumentnr: 11289 - Erklæring/avtale best. om stabbur  
Feilkonvertert. Rett dagboknr. er 11289  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:14 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1964 - Dokumentnr: 174 - Bestemmelse om kloakkledn

Overført fra: Knr:3203 Gnr:14 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1975 - Dokumentnr: 14851 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:14 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1987 - Dokumentnr: 23450 - Erklæring/avtale Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:14 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2024 - Dokumentnr: 1560717 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Mamen-Lund Engh Salvesen Og Part AS  
Org.nr: 990 997 810  
Elektronisk innsendt

07.01.1988 - Dokumentnr: 352 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 49  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 96/6302  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 051 SEKSJONER

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det foreligger ferdigattest som omhandler bolig-terrassehus.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
07.10.1986.

**Vei, vann og avløp**  
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via privat stikkvei og er tilknyttet offentlig vann og avløp via

private stikkledninger.

**Regulerings- og arealplaner**  
Kommuneplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 2020100  
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035  
Plantype Kommuneplanens arealdel  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikraftttredelse 13.06.2023  
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser\\_13\\_06\\_2023-oppdatert\\_26.06.2024.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-oppdatert_26.06.2024.pdf)  
Delareal 10 756 m  
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende  
Delareal 655 m  
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø  
KPHensynsonenavnH560\_2  
Delareal 10 758 m  
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde  
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav  
Delareal 1 948 m  
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø  
KPHensynsonenavnH560\_1  
Delareal 10 790 m  
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord  
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav  
Delareal 35 m  
ArealbrukBruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Reguleringsplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 022040C



Navn GNR.14, BNR.4 Hanevold  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 05.10.1984  
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7/40C\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7/40C_bestemmelser.pdf)  
Delareal 815 m  
Formål Felles parkeringsplass  
Delareal 9 973 m  
Formål Blokkbebyggelse  
Delareal 4 842 m  
Formål Bevaring av landskap og vegetasjon

**Adgang til utleie**

Det er bare anledning til å leie ut plassene til andre seksjonseiere. Utleie skal godkjennes av styret. Overdragelse og utleie skal meldes til styret eller forretningsfører for registrering av navn, eventuelt egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

**Legalpant**

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

Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

**Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

**Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 390 000 (Prisantydning)

-----



Omkostninger  
159 750 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

161 100 (Omkostninger totalt)  
172 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
174 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 551 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 562 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 564 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 161 100

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

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

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

**Boligkjøperforsikring**  
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**  
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
3 500 Gebyr for betalingsutsettelse  
4 500 Kommunale opplysninger  
19 900 Markedspakke  
7 500 Oppgjørsvederlag  
5 790 Opplysninger fra forretningsfører  
19 900 Tilretteleggingsgebyr  
3 500 Visninger/overtakelse per stk. 2 visninger inkludert i første visning.  
6 530 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

**Oppdragsansvarlig**  
Petter Mamen-Lund  
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
petter.mamen-lund@aktiv.no  
Tlf: 916 14 722

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

**Salgsoppgavedato**  
11.04.2025



Leilighet (topp,ende)  
Øvre Frydendal 11  
1384 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 10 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 0  | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | TG iu | Ikke undersøkt              |

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 08/04/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte 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

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

Det 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.



| EIERSKIFTERAPPORT™                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| TG 0                                       | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| TG 1                                       | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| TG 2                                       | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

EIENDOMSDATA:

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:14, Bnr: 4                   |
| Hjemmelshaver:  | Dag Andreas Holth og Toril Holth |
| Seksjonsnummer: | 49                               |
| Festenummer:    |                                  |
| Andelsnummer:   |                                  |
| Byggeår:        | 1988                             |
| Tomt:           | Felles 10790 m²                  |
| Kommune:        | Asker                            |

BEFARINGEN:

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Øyvind Holth (sønn)              |
| Befaringsdato:      | 04.04.2025                       |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 3                 |
| Vann:               | Kommunal                         |
| Avløp:              | Kommunal                         |
| Adkomst:            | Privat stikkvei fra kommunal vei |

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med grøntarealer og prydbusker. Lekeplasser i umiddelbar nærhet. Asfaltert og steinlagt adkomst til leiligheten. Felles uteplass med grill i naturskjønt område.

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten ligger i 5. etg. med utvendig trappeadkomst  
Bygningen er oppført i betong/mur/ tre. Yttervegger forblendet med teglstein og detaljer med stående trekledning. Takkonstruksjon i tre tekket med takstein. Trapp og repos i betong/fliser.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

OPPVARMING:  
Varmekabler i alle gulv. (ref. oppdragsgiver)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon fra Propcloud.no. Samsvarserklæring på elektriske arbeider er fremvist. FDV for utført membranarbeid og rørlegger er fremvist (minnepinne) Megleropplysninger/tegninger er ikke mottatt.

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

Vegger med malte slette plater og malt betong, fliser på baderomsvegger.  
Malte slette plater, i himling.  
Gulv i 1-stavs parkett, fliser på baderom + bad+ wc +entrè

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Nyrenovert 2025  
-Vinduer byttet av sameiet 2020

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger



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 m² | S-Rom m² |
|-------------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 5.etg             | 83    |       |       | 21  | 83       |          |
| Bod i kjelleretg. |       | 5     |       |     |          |          |
|                   |       |       |       |     |          |          |
|                   |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING       | 83    | 5     |       | 21  | 83       |          |
| SUM BRA           | 88    |       |       |     |          |          |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

BRA-i:

Entrè, 2 soverom, bad, wc, kontor/bod, stue og kjøkken

BRA-e:

Gitterod i felles rom i kjelleretasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (dette er utdaterte begrep, men benyttes likevel i statistikk etc.) Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert. Brann-Lydskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter gjeldene krav/forskrifter. \*Det er loftsluke i entrè til felles kaldtloft. Dette arealet inngår ikke i denne boligen og kan ikke brukes til lagring etc.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. Sol og ca.5 grader C. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen store hindringer under besiktigelsen.

ANDRE MERKNADER:

Boligen fremstår med gode kvaliteter.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

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](http://www.BMTF.no)

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

08/04/2025



Geir A.B. Randen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte plater og delvis flislagte vegger og malte plater i himling

Innredning med vask og ettgreps armatur, samt rundt speil på vegg med lys

Dusjnise med glassdører

Vegghengt WC

Avtrekksvifte (sentralavtrekk)

Merknader: Ingen merknader

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader: -Det ble målt fall på gulv med laser. 25 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall mot sluket. Det registreres svakt fall mot sluk/tilnærmet flatt hovedgulv. Ingen oppkant ved dørterskel. Dette er avvik iht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv: Det mangler 15 mm membranoppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100. Hjemmelshaver opplyser om at det skal monteres en lekkasjevarsler på gulv som evt. vil hindre vanntilførsel ved en evt lekkasje. Det er svært viktig at denne ikke fjernes for å opprettholde lekkasjesikkerheten.

-Synlig luftespalte ved dør/karm sikrer god luftsirkulasjon.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

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.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det er påvist membran under klemring i sluket.

Merknader: \*Hullboring mot våtsone er ikke foretatt grunnet konstruksjonsmessige årsaker, samt at vegger/gulv ikke har hatt noen form for fuktpåkjenninger da boligen ikke er tatt i bruk etter renovering.

\*Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommene. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser. Det er fremlagt dokumentasjon på produkter samt bilder av membran/gjennomføringer.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |
| Vanninstallasjonen er fra 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |
| Kjøkken i direkte tilknytning til stue. Slette mørke fronter på høyskap, samt lamellfronter i eik på benkeskapene. Benkeplate fra Nerostein i kompositt/steinmateriale. Underlimt vask med ett-greps armatur. Innebygde hvitevarer som stekeovn, kombiovn, kjøleskap ,fryseskap og oppvaskmaskin                                                                                                                                                                         |      |
| Keramisk platetopp med integrert ventilator i kjøkkenøy. Lekkasjevarsler med stoppventil i benk, samt komfyrvakt over platetopp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |
| <b>Merknader:</b><br>-Det er kullfilter e.l. i integrert ventilator til platetopp. Ihht NS 3600:2018, så er dette et avvik og vil gi en TG 2. I praksis så vil denne boligen med mekanisk avtrekk plassert i vegg på kjøkkenet, skifte ut denne ombruksluften og fjerne fukt ved på en tilfredsstillende måte. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av et faglig perspektiv. Det er dog viktig at ventiler i vinduer etc holdes åpne for sikker utskiftning av luft. |      |
| <b>3. Andre Rom</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |
| <b>TG 1</b> 3.1 Andre rom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |
| Det er nymalte flater på vegger og himling. Parkett og fliser på gulv.<br>*Toalettrom har påvist lekkasjevarsler på gulv, samt mekanisk avtrekk med ventil på vegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |
| <b>Merknader:</b> Ingen merknader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |
| <b>4. Vinduer og ytterdører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |
| <b>TG 1</b> 4.1 Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |
| Det er ikke påvist punkterte glass.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |
| Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |
| Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |
| Vinduer og balkongdør i treverk med isolerglass fra 2020/2023. (byttet i regi av sameiet)<br>Tett ytterdør.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |
| <b>Merknader:</b> -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.                                                                                                                             |      |
| Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.<br>Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.<br>Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.<br>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.                                                                                                                                                                   |      |
| <b>5. Balkonger, verandaer og lignende</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |
| <b>TG 1</b> 5.1 Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |
| Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |
| Balkong mot SØR. Fliser lagt på justerbare pedestaller som toppdekke. Rekkverk i glass og metall. Målt til 100 cm. Motorisert markise.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |
| <b>Merknader:</b> -Det er ikke mulig å sjekke evt. tettesjikt uten destruktive inngrep.<br>Normalt vedlikehold må påregnes, ellers ingen anmerkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |
| <b>6. VVS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |
| ©mstr.no                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 9/12 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |
| <b>TG 1</b> 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |
| Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |
| 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 sisterne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |
| Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |
| Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |
| Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |
| Det er kun beskrevet synlige rør inne i leiligheten.<br>Vannrør i plast (Rør-i-rør). (inntaksvann med stoppekran er i kobber fra byggeåret)<br>Vannfordelingsskap plassert i skap på soverom.<br>Sluk i plast                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |
| <b>Merknader:</b> -Sisterner fra TECE på bad og wc har lekkasjesikring via lukket system. Det forutsettes at produktet er montert ihht anvisninger. Dette kan ikke undertegnede verifisere ved en tilstandsbefaring, da produkter/løsninger endrer seg i takt med tiden.<br>-Stoppekran under skap bør merkes.<br>Det anbefales å sette seg godt inn i dokumentasjon som følger leiligheten.                                                                                                                                          |       |
| *For ytterligere informasjon om VVS-anlegg kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |
| <b>TG 1</b> 6.2 Varmtvannsbereder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |
| Varmtvannsbereder er fra 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |
| Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |
| Berederens plassering er tilfredsstillende.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |
| Berederen er lekkasjesikret.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
| Bereder fra Oso på ca. 200 liter plassert i skap på soverom. Det er påvist rør fra sikkerhetsventil. Antatt lekkasjevarsler rundt/ved bereder. (denne er ikke verifisert)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| <b>Merknader:</b><br>Antatt lekkasjevarsler rundt/ved bereder. (denne er ikke verifisert av undertegnede)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| <b>TG 1</b> 6.3 Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |
| Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |
| Boligen har mekanisk ventilasjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |
| Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |
| Boligen er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte med avtrekk fra kjøkken, bad og wc. Friskluft via spalteventiler i vinduer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| <b>Merknader:</b> - Ventilering av boligen er utført etter eldre krav/forskrifter og tilfredsstiller disse. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilering. (balansert ventilasjon)<br>*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form av varmegjenvinning. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden. |       |
| <b>7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |
| 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| ©mstr.no                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10/12 |



EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2025

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i skapinnredning i entrè.

Det elektriske anlegget ligger for det meste skjult i vegger og tak.

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

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæringer er fremlagt med følgende beskrivelse : "Oppussing av leilighet alt av kabler er trukket om minus kurs til gammel oppvaskmaskin, kablene var ok. Det er lagt varemekabler i alle gulv. Det er benyttet plajd dimmere og termostater." , samt samsvarserklæring for varmekabler.

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

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

11/12

www.bmtf.no

46

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

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

Tilleggsopplysninger:

-Det er avvik på romhøyde ihht TEK 85/87 da rommene ble byggemeldt. Romhøyde i dag er målt stedvis til 2,28 m. Dette skyldes nedforing av tak for downlights. Utdrag byggteknisk forskift TEK 1987: Kapittel 41 Krav til rom, 41.11 Generelt Netto romhøyde skal ikke være under 2,4 m. I deler av rom, i enkelte rom og i del av bygning kan det være lavere høyde.

-Tegninger er ikke fremlagt. Endringer, avvik/lovligheter er ikke mulig å avdekke.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

12/12

www.bmtf.no

47



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Asker

Oppdragsnr.

1110250087

Selger 1 navn

Tom Rabben

Gateadresse

Øvre Frydendal 11

Poststed

ASKER

Postnr

1384

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Dag Andreas Holth og Toril Holth

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

9

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

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 soppskader?
- ☒ Nei☐ Ja

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Full oppbygging av nytt bad og toalettrom

Arbeid utført av

TN BYGG OG BAD AS og Rørleggermester Thomas Irgens AS
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Nytt bad
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 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

Nei
- 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
- 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 skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Full renovering av elektrisk anlegg

Arbeid utført av

Elektrikerleif AS
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja
- 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

Ladeboks på parkering i garasjen
- 14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 110250087

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 110250087

Initialer selger: TR

3

50

Initialer selger: TR

4

51



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Tom Rabben     | 91b99f38015bf3a0c16c34161a7e04acb7c3cf0b | 07.04.2025<br>10:41:00 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1110250087

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

# Nabolagsprofil

Øvre Frydendal 11 - Nabolaget Vøyen/Sem - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Frydendal<br>Linje 275, 291            | 4 min<br>0.4 km   |
| Asker stasjon<br>Totalt 8 ulike linjer | 21 min<br>1.9 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer       | 27 min<br>25.5 km |
| Oslo Gardermoen                        | 58 min            |

## Skoler

|                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|
| Asker International School (1-10 kl.)<br>600 elever, 29 klasser | 6 min<br>2.8 km  |
| Hagaløkka skole (1-7 kl.)<br>300 elever, 18 klasser             | 6 min<br>2.9 km  |
| Jansløkka skole (1-7 kl.)<br>395 elever, 21 klasser             | 6 min<br>3.3 km  |
| Drengsrud skole (1-7 kl.)<br>350 elever, 18 klasser             | 7 min<br>3.3 km  |
| Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)<br>319 elever, 20 klasser       | 10 min<br>0.9 km |
| Asker videregående skole<br>486 elever                          | 5 min<br>2.4 km  |
| Bleiker videregående skole<br>460 elever, 32 klasser            | 7 min<br>3.1 km  |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

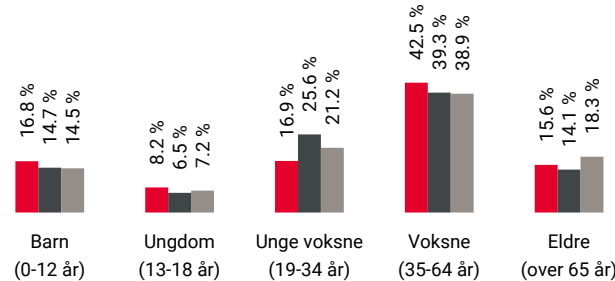


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Vøyen/Sem     | 1 097     | 459           |
| Oslo og omegn | 999 185   | 490 708       |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Frydendal barnehage (1-5 år)<br>59 barn           | 7 min<br>0.6 km  |
| Hanevold Barnegård (1-5 år)<br>54 barn            | 10 min<br>0.9 km |
| Føyka barnehage Gamle Drammensvei (...<br>34 barn | 13 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Coop Extra Askerholmen | 16 min |
| Kiwi Bankveien         | 19 min |



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



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

 Støynivået

Lite støynivå 90/100

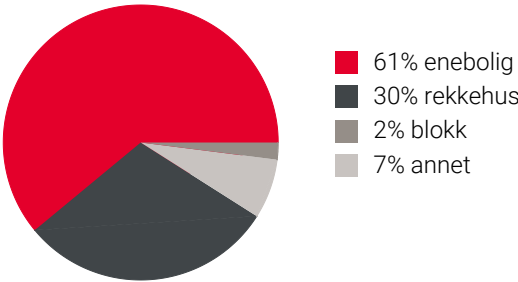
 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

|                                                                                                            |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Øvre Frydendal ballplass | 5 min     |
| Ballspill                                                                                                  | 0.4 km                                                                                     |
|  Solvang ungdomsskole     | 10 min    |
| Aktivitetshall, ballspill                                                                                  | 0.9 km                                                                                     |
|  EVO Asker Sentrum       | 19 min   |
|  SATS Asker             | 22 min  |

Boligmasse



«Sentralt, stille og landlig»

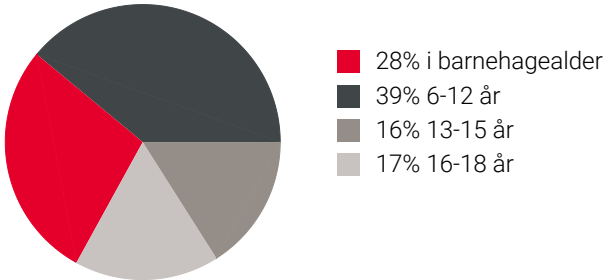
Sitat fra en lokalkjent



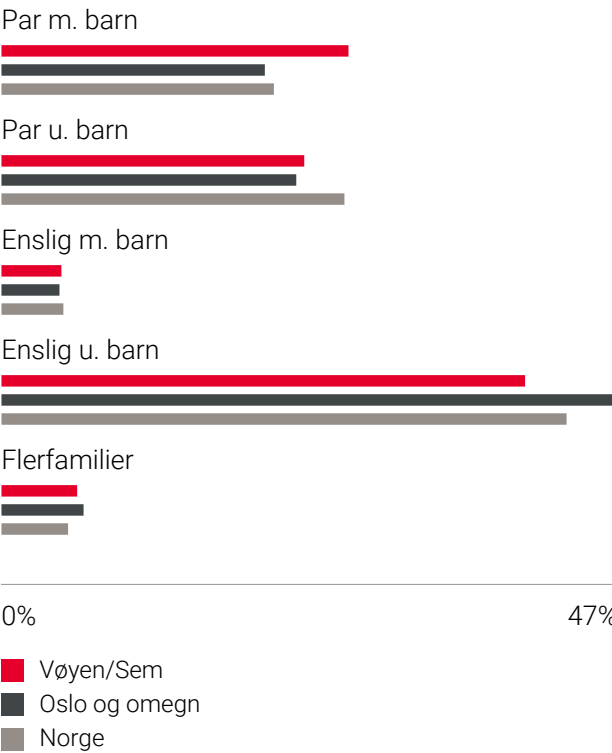
Varer/Tjenester

|                                                                                                      |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Trekanten Asker    | 17 min  |
|  Apotek 1 Trekanten | 17 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

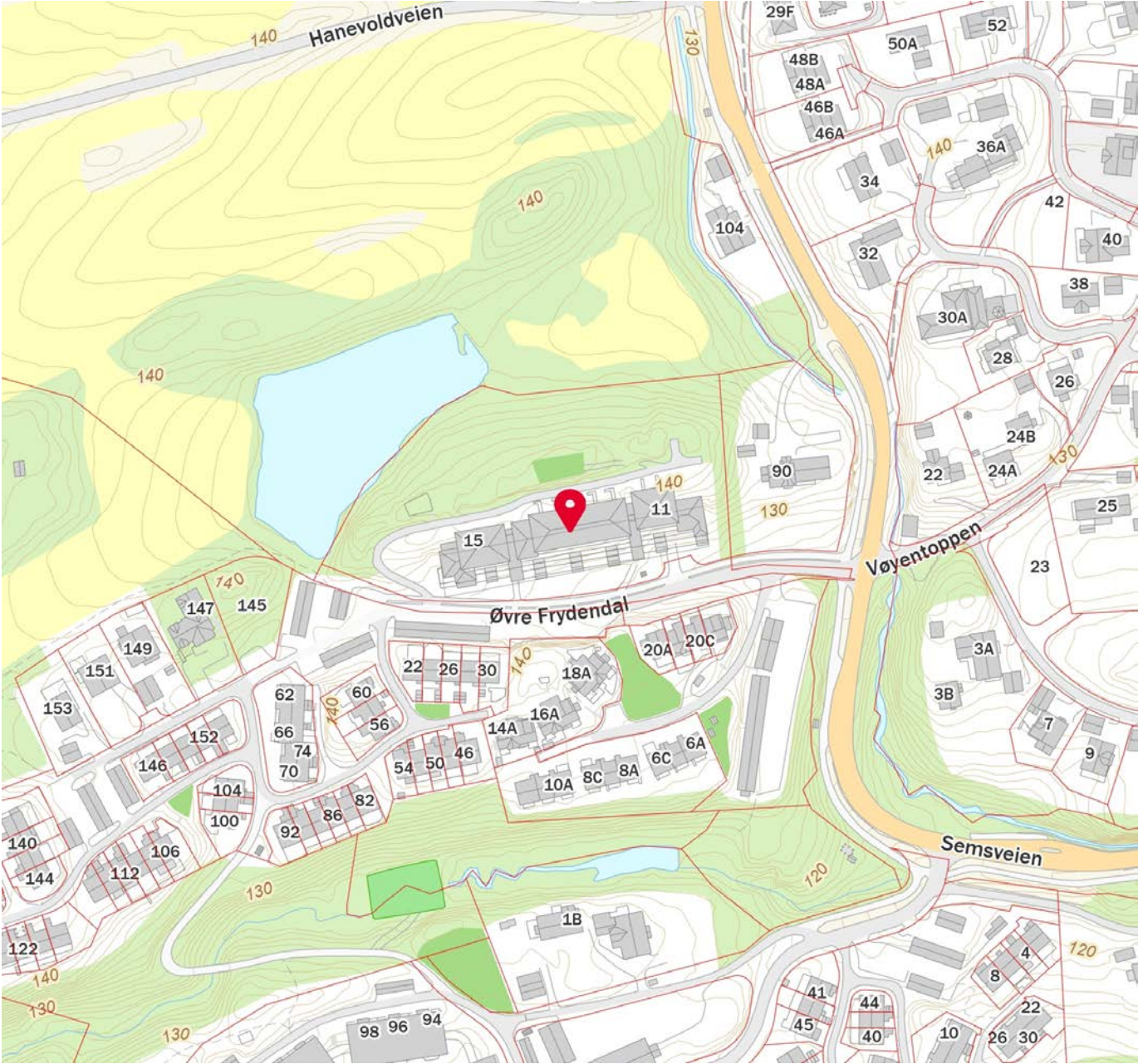
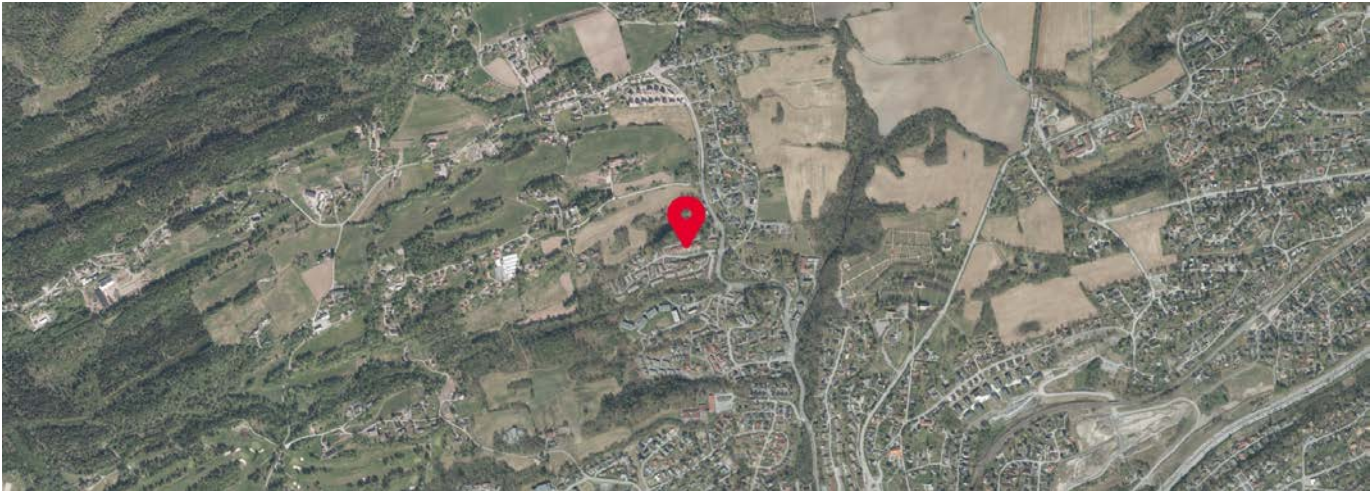


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 56% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

| Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse |                                      |             |               |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------|---------------|
| Matrikkelenhet:                                 | Gårdsnr 14, Bruksnr 4, Seksjonsnr 49 | Kommune:    | 3203 Asker    |
| Adresse:                                        | Øvre Frydendal 11, gatenr 1493       | Grunnkrets: | 602 Berg      |
| Veiadresse:                                     | 1384 Asker                           | Valgkrets:  | 8 Solvang     |
| (fra bruksenhet)                                |                                      | Kirkesogn:  | 1070101 Asker |
| Oppdatert:                                      | 01.01.2024                           | Tettsted:   | 801 Oslo      |

| Eiendomsopplysninger |                   |                 |     |                    |              |
|----------------------|-------------------|-----------------|-----|--------------------|--------------|
| Matrikkel:           |                   |                 |     |                    |              |
| Type:                | Best. eierseksjon | Tinglyst:       | Ja  | Reg.landbruksreg.: | Nei          |
| Bruksnavn:           |                   | Matrikkelført:  | Ja  | Antall teiger:     |              |
| Etableringsdato:     | 07.01.1988        | Har festegrunn: | Nei | Formål:            | Bolig        |
| Areal:               |                   | Skyld:          |     | Sameiebrøk:        | 96/6 302     |
| Arealkilde:          |                   |                 |     | Areal felles tomt: | 10 790,4 kvm |
| Arealmerknad:        |                   |                 |     |                    |              |

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**  
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**  
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforensing:**  
Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**  
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

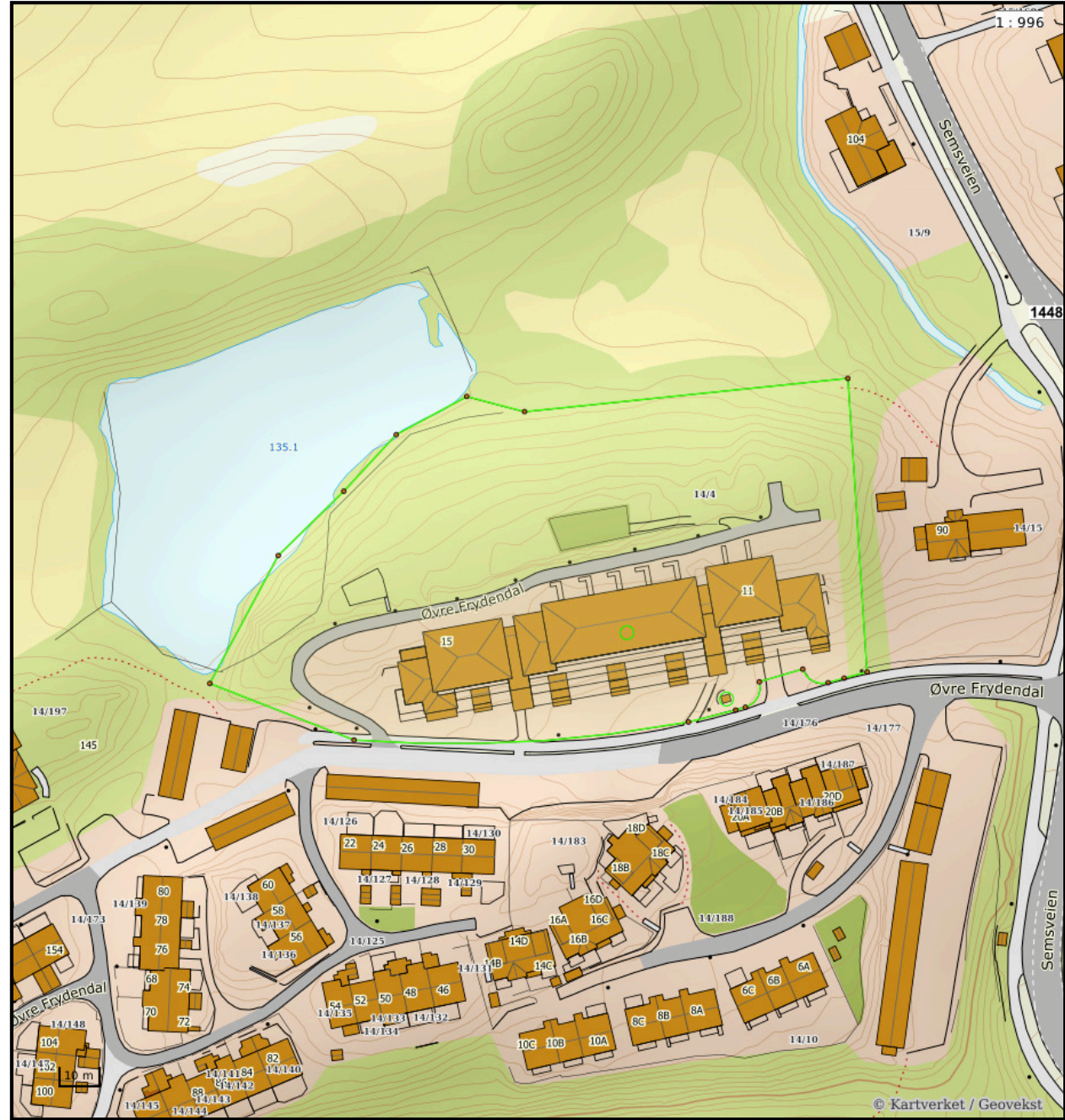
| Forretninger: |                |            |          |                |              |
|---------------|----------------|------------|----------|----------------|--------------|
| Type          | Dato           |            | Rolle    | Matrikkel      | Arealendring |
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2024 | Mottaker | 3203/14/4      | 0,0          |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker | 3203/14/4/0/1  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/2  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/3  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/4  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/5  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/6  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/7  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/8  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/9  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/10 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/11 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/12 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/13 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/14 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/15 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/16 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/17 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/18 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/19 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/20 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/21 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/22 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/23 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/24 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/25 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/26 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/27 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/28 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/29 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/30 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/31 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/32 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/33 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/34 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/35 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/36 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/37 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/38 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/39 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/40 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/41 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/42 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/43 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/44 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/45 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/46 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/47 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/48 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/49 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/50 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/51 | 0,0          |

|               |                |            |          |                |     |
|---------------|----------------|------------|----------|----------------|-----|
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker | 3203/14/4      | 0,0 |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 3203/14/4/0/1  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/2  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/3  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/4  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/5  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/6  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/7  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/8  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/9  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/10 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/11 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/12 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/13 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/14 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/15 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/16 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/17 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/18 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/19 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/20 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/21 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/22 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/23 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/24 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/25 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/26 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/27 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/28 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/29 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/30 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/31 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/32 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/33 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/34 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/35 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/36 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/37 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/38 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/39 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/40 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/41 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/42 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/43 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/44 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/45 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/46 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/47 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/48 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/49 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/50 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/14/4/0/51 | 0,0 |
| Seksjonering  | Forretning:    | 07.01.1988 | Avgiver  | 3203/14/4      | 0,0 |
|               | Matrikkelført: |            | Mottaker | 3203/14/4/0/49 | 0,0 |



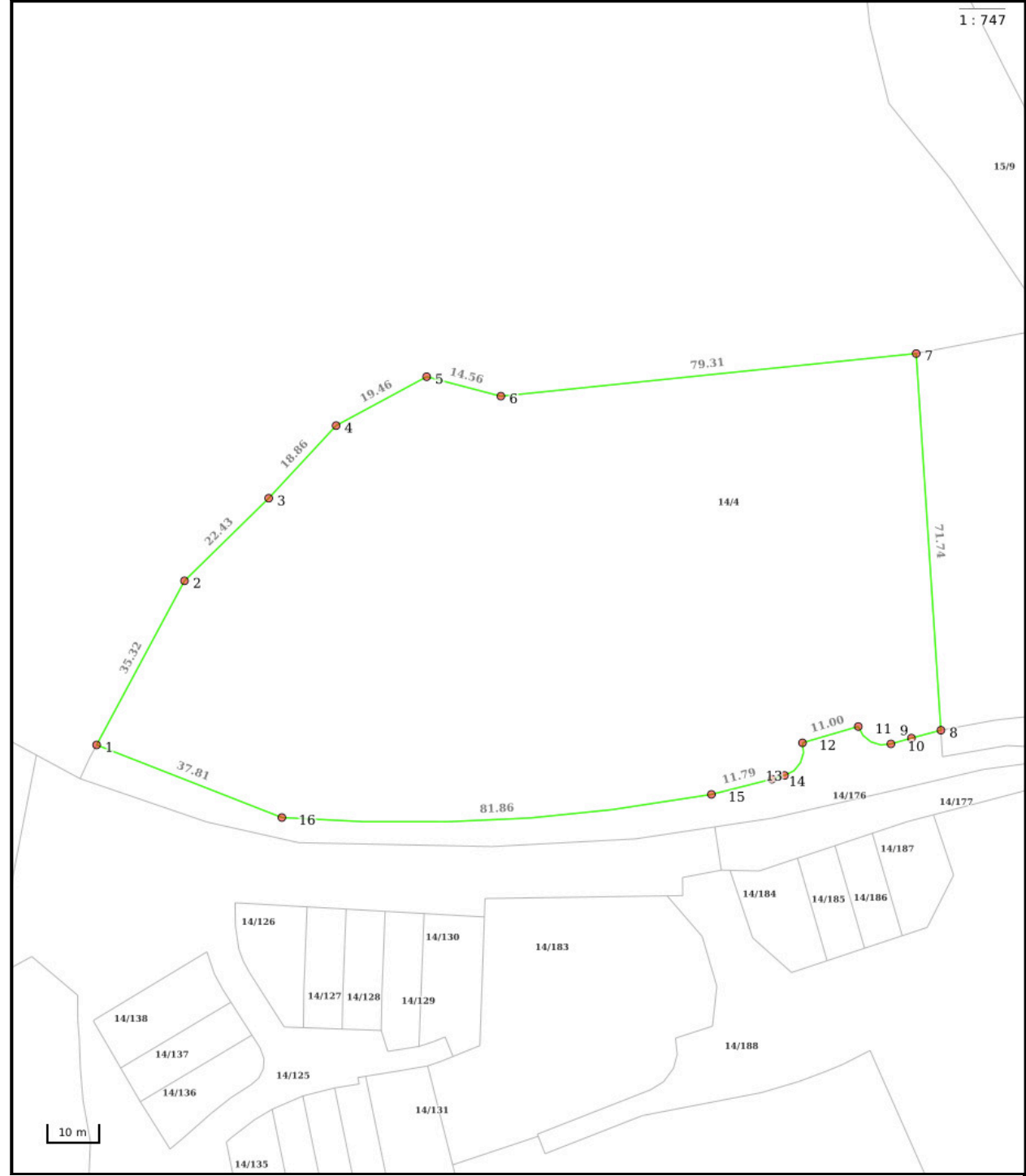
| Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter  |              |       |               |             |                   |      |       |       |        |
|---------------------------------------------|--------------|-------|---------------|-------------|-------------------|------|-------|-------|--------|
| Terrassehus                                 |              |       |               |             |                   |      |       |       |        |
| Opplysninger om boliger/bruksenheter:       |              |       |               |             |                   |      |       |       |        |
| Adresse                                     | Nr           | Type  | BRA           | Kjøkkenkode | Antall rom        | Bad  | WC    |       |        |
| Øvre Frydendal 11                           | H0501        | Bolig |               |             |                   |      |       |       |        |
| Bygningsopplysninger:                       |              |       |               |             |                   |      |       |       |        |
| Næringsgruppe:                              | Bolig        |       | Bebygd areal: |             | Rammetillatelse:  |      |       |       |        |
| Bygningsstatus:                             | Tatt i bruk  |       | BRA bolig:    |             | Igangset.till.:   |      |       |       |        |
| Energikilde:                                |              |       | BRA annet:    |             | Ferdigattest:     |      |       |       |        |
| Oppvarming:                                 |              |       | BRA totalt:   |             | Midl. brukstil.:  |      |       |       |        |
| Avløp:                                      |              |       | Har heis:     | Nei         | Tatt ibruk (GAB): |      |       |       |        |
| Vannforsyning:                              |              |       |               |             | Antall boliger:   |      |       | 50    |        |
| Bygningsnr:                                 | 16270229     |       |               |             | Antall etasjer:   |      |       | 5     |        |
| Etasjeopplysninger:                         |              |       |               |             |                   |      |       |       |        |
| Nr                                          | Ant. boliger | BRA:  | Bolig         | Annet       | Totalt            | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
| H01                                         | 12           |       |               |             |                   |      |       |       |        |
| H02                                         | 12           |       |               |             |                   |      |       |       |        |
| H03                                         | 11           |       |               |             |                   |      |       |       |        |
| H04                                         | 8            |       |               |             |                   |      |       |       |        |
| H05                                         | 7            |       |               |             |                   |      |       |       |        |
| Kulturminner:                               |              |       |               |             |                   |      |       |       |        |
| Ingen kulturminner registrert på bygningen. |              |       |               |             |                   |      |       |       |        |

Oversiktskart



| Nøyaktighet (standardavvik) |              |              | Hjelpelinjer |                        | Symboler                                 |  |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|------------------------------------------|--|
| 10 cm eller mindre          | 201 – 500 cm | 201 – 500 cm | — Vannkant   | ..... Fiktiv / Teigdel | ● Bygningspunkt                          |  |
| 11 – 30 cm.                 | Over 500 cm  | Over 500 cm  | — Veikant    | ..... Punktfeste       | ▲ Sefrak kulturminne                     |  |
| 31 – 200 cm                 | Ikke angitt  | Ikke angitt  |              |                        | se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |  |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



| Nøyaktighet (standardavvik) |              | Hjelpelinjer |                          | Symboler                                 |  |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|------------------------------------------|--|
| 10 cm eller mindre          | 201 – 500 cm | — Vannkant   | ..... Fiktiv / Teigdeler | ○ Bygningspunkt                          |  |
| 11 - 30 cm.                 | Over 500 cm  | == Veikant   | ..... Punktfeste         | △ Sefrak kulturminne                     |  |
| 31 – 200 cm                 | Ikke angitt  |              |                          | se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |  |

Areal og koordinater

Areal: 10 790,40m²  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

| Ytre avgrensing |              |            |         |             |             |        |                  |             |                 |
|-----------------|--------------|------------|---------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| Punkt           | Nord         | Øst        | Lengde¹ | Målemetode  | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
| 1               | 6 634 935,51 | 579 623,82 | 35,32m  | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 2               | 6 634 968,03 | 579 637,60 | 22,43m  | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 3               | 6 634 985,12 | 579 652,13 | 18,86m  | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 4               | 6 635 000,06 | 579 663,64 | 19,46m  | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 5               | 6 635 010,79 | 579 679,88 | 14,56m  | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 6               | 6 635 008,38 | 579 694,24 | 79,31m  | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 7               | 6 635 023,66 | 579 772,06 | 71,74m  | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 8               | 6 634 952,79 | 579 783,17 | 5,74m   | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 9               | 6 634 950,82 | 579 777,78 | 4,10m   | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 10              | 6 634 949,31 | 579 773,97 | 7,85m   | Terrengmålt | 10          | 5,00   | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 11              | 6 634 952,11 | 579 767,48 | 11,00m  | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 12              | 6 634 948,06 | 579 757,25 | 7,85m   | Terrengmålt | 10          | 5,00   | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 13              | 6 634 941,57 | 579 754,45 | 2,59m   | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 14              | 6 634 940,62 | 579 752,04 | 11,79m  | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 15              | 6 634 936,66 | 579 740,93 | 81,86m  | Terrengmålt | 10          | 320,00 | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 16              | 6 634 924,96 | 579 660,13 | 37,81m  | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |

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





Asker kommune  
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN  
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 07.04.2025

Planopplysninger

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

|            |                               |          |    |          |   |          |  |             |    |
|------------|-------------------------------|----------|----|----------|---|----------|--|-------------|----|
| Kommunenr. | 3203                          | Gårdsnr. | 14 | Bruksnr. | 4 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 49 |
| Adresse    | Øvre Frydendal 11, 1384 ASKER |          |    |          |   |          |  |             |    |

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

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

|                                                         |                                                                    |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Plantyper med treff                                     |                                                                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner       | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner              |
| Plantyper uten treff                                    |                                                                    |
| <input type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid     | <input type="checkbox"/> Kommunedelplaner                          |
| <input type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid  | <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken            |
| <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken  | <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid            |
| <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn         | <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten |
| <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner              | <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken             |
| <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken | <input type="checkbox"/> 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   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 10 756 m²<br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                                                                                       |
|                | <b>Delareal</b> 655 m²<br><b>KPAngittHensyn</b> Bevaring naturmiljø<br><b>KPHensynsonenavn</b> H560_2                                                                                                                         |
|                | <b>Delareal</b> 10 758 m²<br><b>BestemmelseOmrådenavn</b> #7 Prio. vekstområde<br><b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav                                                                  |

|                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Delareal</b> 1 948 m²<br><b>KPAngittHensyn</b> Bevaring naturmiljø<br><b>KPHensynsonenavn</b> H560_1                                                   |
| <b>Delareal</b> 10 790 m²<br><b>BestemmelseOmrådenavn</b> #8 Nullvekst nord<br><b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| <b>Delareal</b> 35 m²<br><b>Arealbruk</b> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende                                             |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 022040C                                                                                                                                             |
| Navn           | GNR.14, BNR.4 Hanevold                                                                                                                              |
| Plantype       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                               |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                           |
| Ikrafttredelse | 05.10.1984                                                                                                                                          |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7/40C_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7/40C_bestemmelser.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 815 m²<br><b>Formål</b> Felles parkeringsplass                                                                                      |
|                | <b>Delareal</b> 9 973 m²<br><b>Formål</b> Blokkbebyggelse                                                                                           |
|                | <b>Delareal</b> 4 842 m²<br><b>Formål</b> Bevaring av landskap og vegetasjon                                                                        |

|                                                                                                            |                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <div>Asker kommune</div> | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN<br>Telefon: 66 70 00 00<br>E-post: <a href="mailto:post@asker.kommune.no">post@asker.kommune.no</a> |
| Dato: 07.04.2025                                                                                           |                                                                                                                                                 |

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

|          |                               |      |   |      |  |      |    |
|----------|-------------------------------|------|---|------|--|------|----|
| Gnr:     | 14                            | Bnr: | 4 | Fnr: |  | Snr: | 49 |
| Adresse: | Øvre Frydendal 11, 1384 ASKER |      |   |      |  |      |    |

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



Asker kommune  
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN  
Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2025

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

|            |                               |          |    |          |   |          |  |             |    |
|------------|-------------------------------|----------|----|----------|---|----------|--|-------------|----|
| Kommunenr. | 3203                          | Gårdsnr. | 14 | Bruksnr. | 4 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 49 |
| Adresse    | Øvre Frydendal 11, 1384 ASKER |          |    |          |   |          |  |             |    |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 255 723,44 kr          |
| Renovasjon | 173 288,00 kr          |
| Vann       | 242 512,50 kr          |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



|                                                                                                                |                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <div>Asker<br/>kommune</div> | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken<br>Telefon: 66 70 00 00<br><a href="mailto:post@asker.kommune.no">post@asker.kommune.no</a> |
| Dato: 07.04.2025                                                                                               |                                                                                                                                         |

MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                               |      |   |      |  |      |    |
|----------|-------------------------------|------|---|------|--|------|----|
| Gnr:     | 14                            | Bnr: | 4 | Fnr: |  | Snr: | 49 |
| Adresse: | Øvre Frydendal 11, 1384 ASKER |      |   |      |  |      |    |

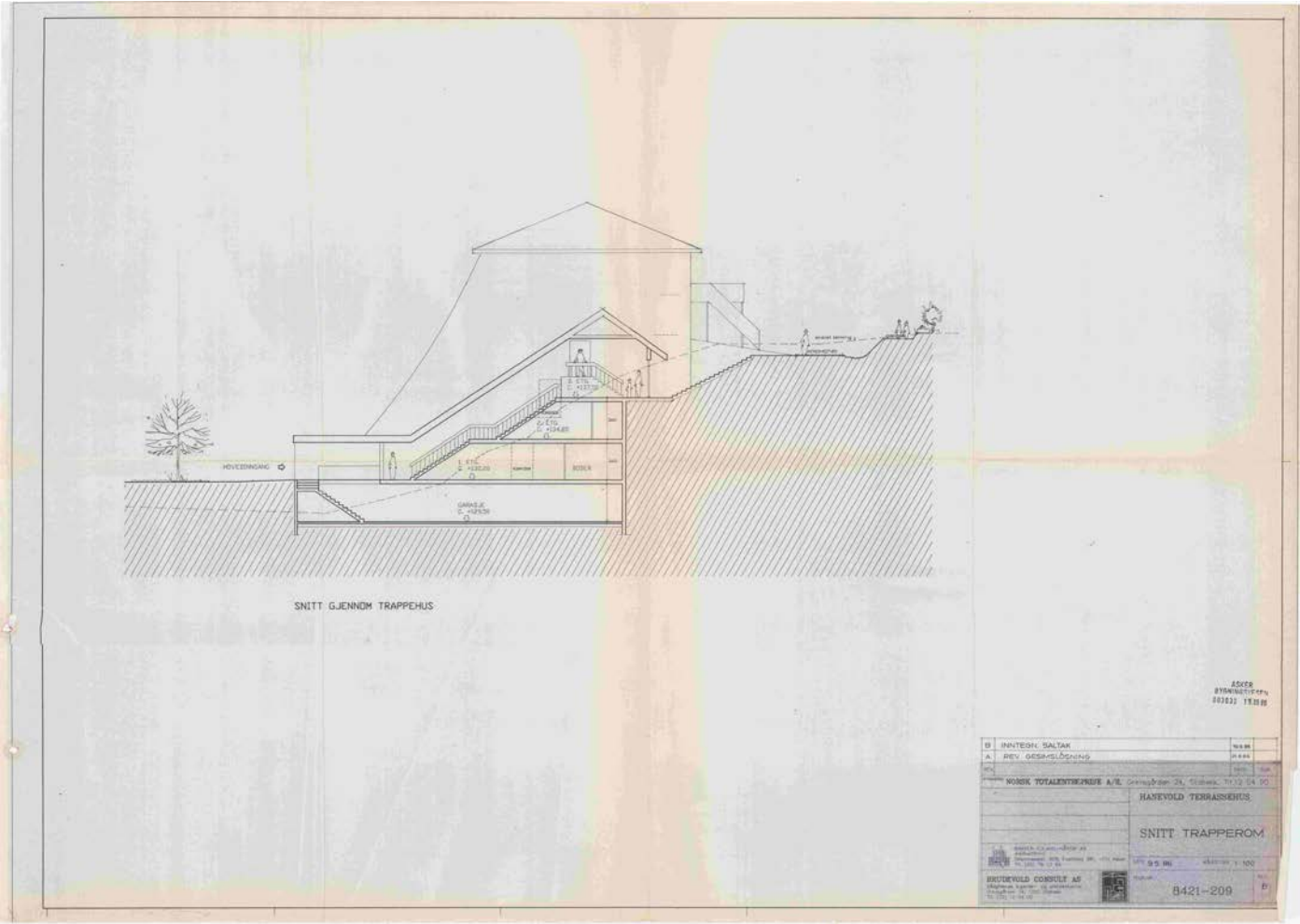
Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:  
<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

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

Vann/avløp

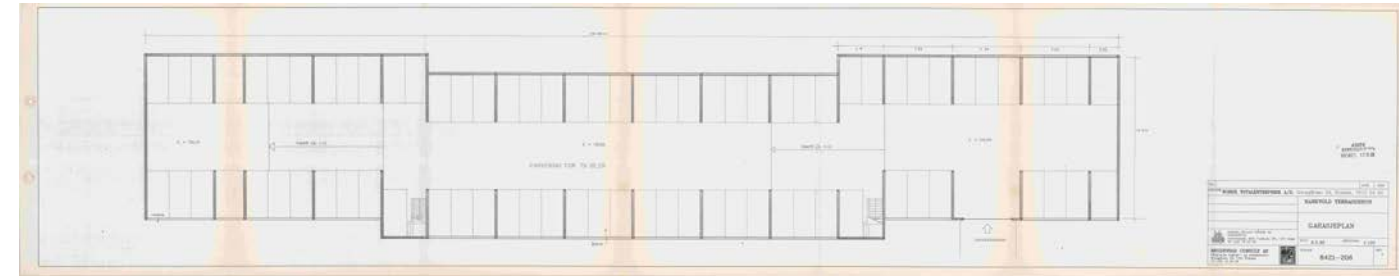
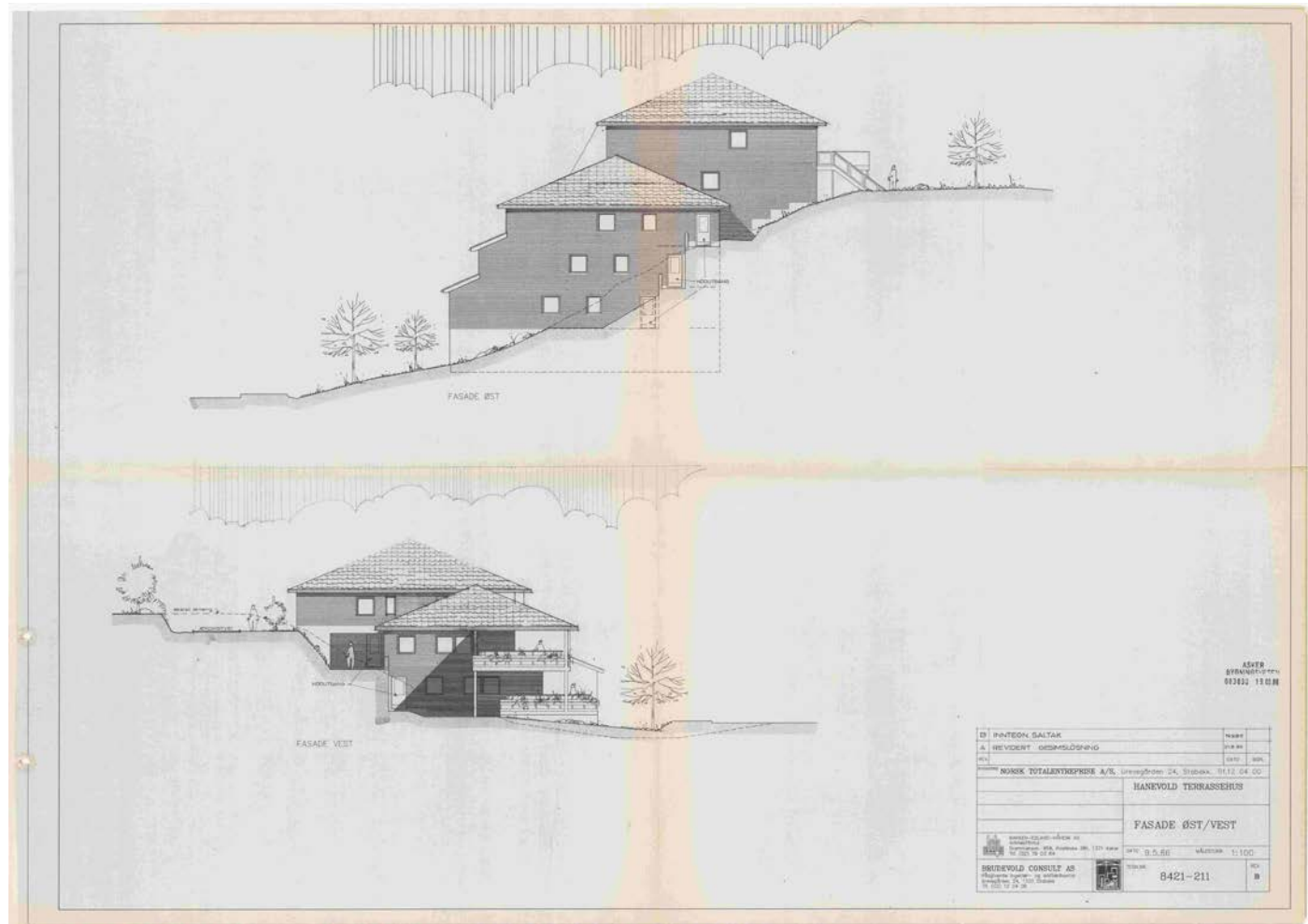
|                             |                                     |                              |
|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Har eiendommen vannmåler?   | Ja <input type="checkbox"/>         | Nei <input type="checkbox"/>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

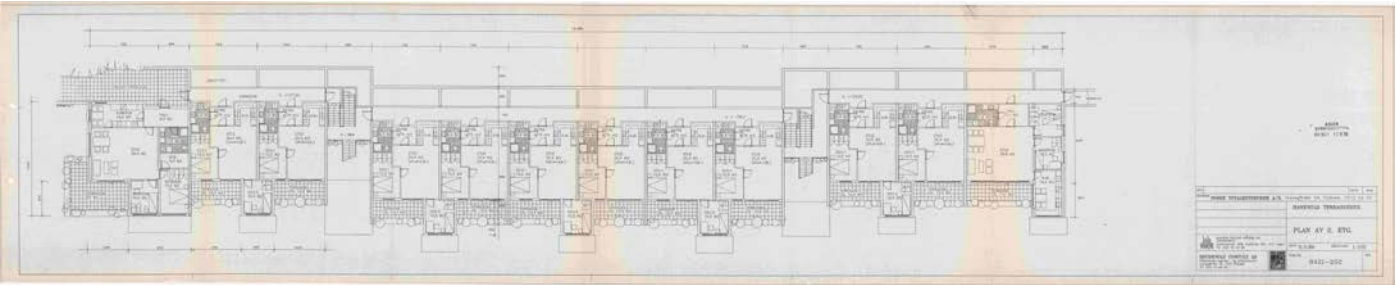
Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.  
Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.



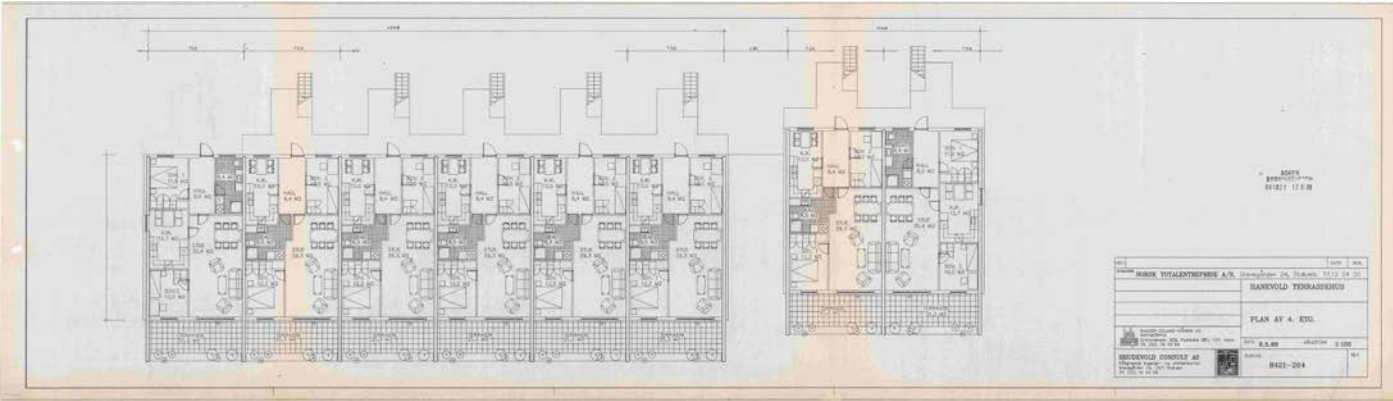
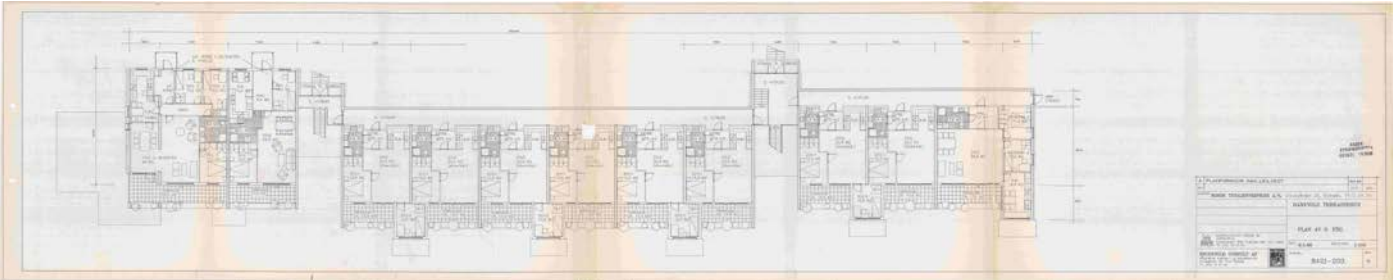














40c

Stadfestet den 05.10.1984  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
Etter fullmakt

Reidun Jardam  
(sign.)

Asker  
**Reguleringsbestemmelser for gnr. 14, bnr 4 – Hanevold**

- § 1.**  
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealutnyttelsen skje som vist på planen.
- § 2.**  
Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Sammen med denne skal det foreligge utomhusplan utarbeidet etter vedtatte retningslinjer og godkjent av bygningsrådet.
- § 3.**  
Byggeområdet:
- a. I byggeområdet innenfor de angitte byggegrenser kan det bygges terrassert boligbebyggelse.
  - b. De respektive gesimshøyder skal ikke overskride 6,5 m målt fra ferdig terreng. Oppbygg for trapperom, ventilasjon, piper e.l. som integreres i bygningsmassen og/eller utformes som arkitektonisk bekroning kan tillates utover den fastlagte byggehøyde, dog tillates kun 1 etasje – 3,5 m høyde over eksisterende terreng.
  - c. U-graden skal ikke overstige 0,35. Garasjeplass under bygninger er ikke medregnet.
  - d. Bygningers fasademateriale og farger skal godkjennes av bygningsrådet.
  - e. Private gangveier skal med hensyn til trase, kurvatur, stigning og veistandard endelig fastlegges i forbindelse med bebyggelsesplan /utomhusplan. Innenfor boligområdet skal det ikke anlegges kjøreveier. På kjørbare gangveier kan tillates nødvendig kjøring for renovasjon, syke- og flyttetransport.
  - f. Parkeringsplasser dimensjoneres og opparbeides i henhold til Asker kommunes parkeringsnormer. Det avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass pr boenhet, hvorav min 1 plass i garasje.
  - g. Biladkomst med parkering, gangveier samt utendørs anlegg skal være opparbeidet og godkjent før bebyggelsen tas i bruk.
  - h. Utendørs lagring, herunder båter og campingvogner tillates ikke innenfor byggeområdet.
  - i. Innenfor byggeområdet er fastlagt areal som ikke skal bebygges. På flateplanen er dette areal vist med raster. Her skal terreng og vegetasjon bevares. I anleggsperioden skal det treffes sikringstiltak for å bevare terrenget og vegetasjonen. Innenfor arealet som ikke skal bebygges kan dog – etter bygningsrådets samtykke – oppføres/monteres innretninger som kan ha tilknytning til bruken av arealet, som leskur for barn, lekeapparater, sandkasser o.l.

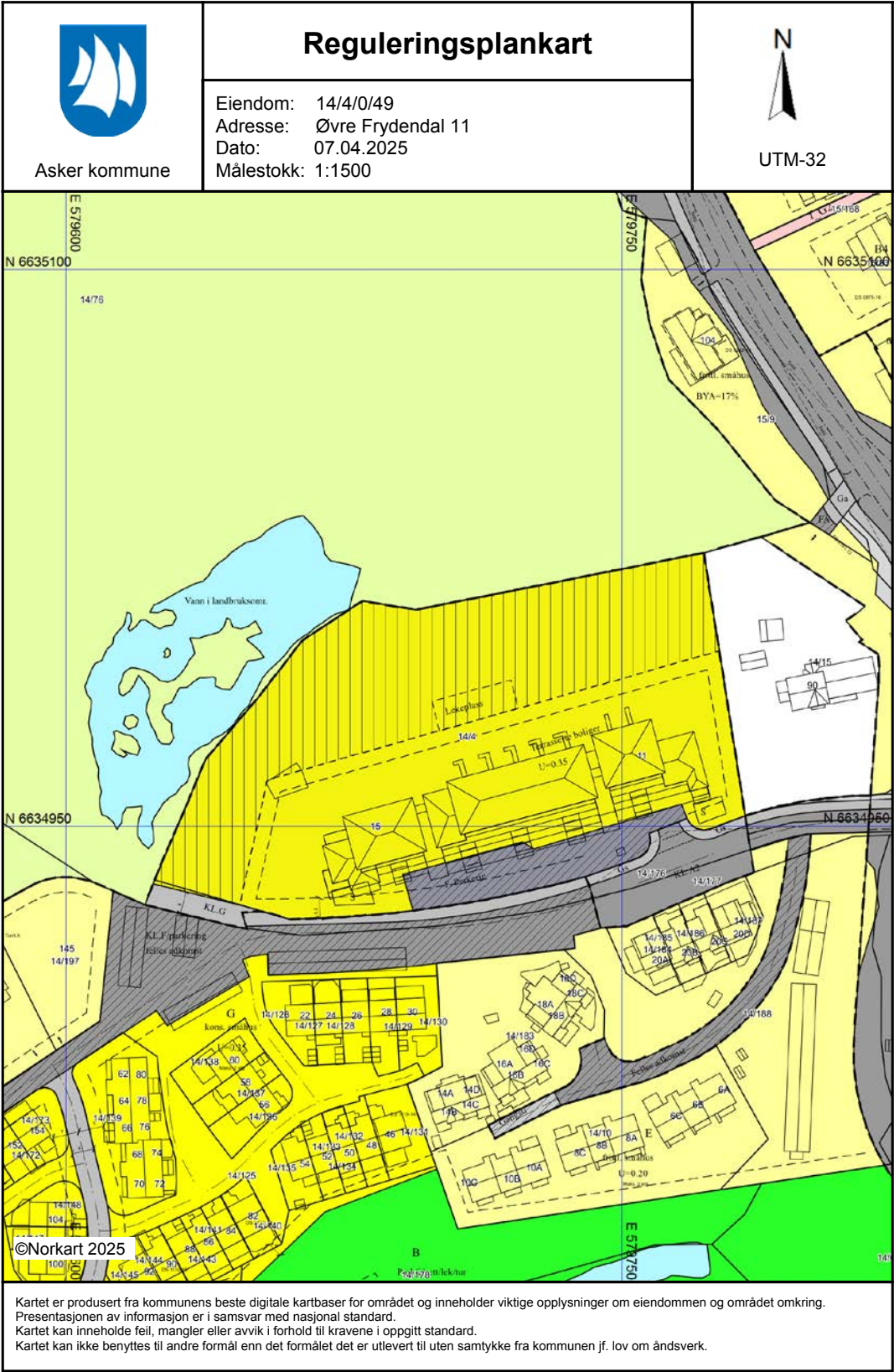


§ 4.  
Ved innhegning skal de fortrinnsvis anvendes hekk eller buskplanting.  
Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks. 80 cm høyt og ha en tiltalende utførelse.

§ 5.  
Parselleier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 6.  
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Asker bygningsrådet, den 27. mars 1984  
Helge Johnsen  
(sign.)





Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Område for jord- og skogbruk

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Friområder

Friområde i sjø og vassdrag

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Grense for bevaringsområde

Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Gang/sykkelveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Byggelinje

Planlagt bebyggelse

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kantkjørebane

Regulert fotgjengerfelt

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift utnyttning

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

Kommuneplankart

Asker kommune

Målestokk: 1:2000  
Dato: 11/4-2025  
Format A4

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

82

83



- Az** Generell påskrift - Linje
-  Planområde kommuneplan
-  KpArealGrense
-  KpFareGrense
-  KpAngittHensynGrense
-  KpBåndleggingGrense
-  KpBestemmelseGrense
-  1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)
-  KpFareSone
-  KpAngittHensynSone
-  KpBåndleggingSone - (eksisterende)
- Az** KpBestemmelseOmråde
-  1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
-  1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
-  1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
-  2010 - Veg - (eksisterende)
-  3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)
- Informasjon - Samferdselslinje**
-  Kyststi
-  Kyststi (ikke bindende)
- 
- Eiendomsgrense**
-  Sikker eiendomsgrense
-  Ikke sikker eiendomsgrense
- Matrikkelnummer**
-  Matrikkelnummer
-  MatrikkelnummermedSnr
- Godkjent byggetiltak**
-  Godkjent byggetiltak
- Eiendomsinformasjon**
-  Eiendom
- Informasjon - Arealformål**
- 
- Informasjon - Hensynssoner**
- 
- Informasjon - Bestemmelsesområder**
- 
- Informasjon - Juridiske linjer**
-  Juridiske linjer - klikkbare
- Informasjon - Bestemmelsesgrense**
-  Tooltip - bestemmelsesgrense
- Bygningsinformasjon**
-  Bygning
- Informasjon og plandokumenter**
-  Endelig vedtatt plan
- Kommunegrense**
- Bakgrunnskart kommuneplan WMS**
- Kommuneplan - Bestemmelsesområder**

|                                                                                                             |                                                                                          |  |                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Asker kommune</b> | <h1 style="margin: 0;">Ledningskart</h1>                                                 |  | <br><b>N</b> |
|                                                                                                             | Eiendom: 14/4/049<br>Adresse: Øvre Frydendal 11<br>Dato: 07.04.2025<br>Målestokk: 1:1500 |  |                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span><span style="color: blue;">—</span> Vannledning</span> <span><span style="color: black;">—</span> Overvannsledning</span> <span><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> Kum</span> <span><span style="color: red;">◆</span> Hydrant</span> </div> | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span><span style="color: green;">- - -</span> Spillvannsledning</span> <span><span style="color: red;">- - -</span> Avløp felles</span> <span><span style="border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Sluk</span> </div> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

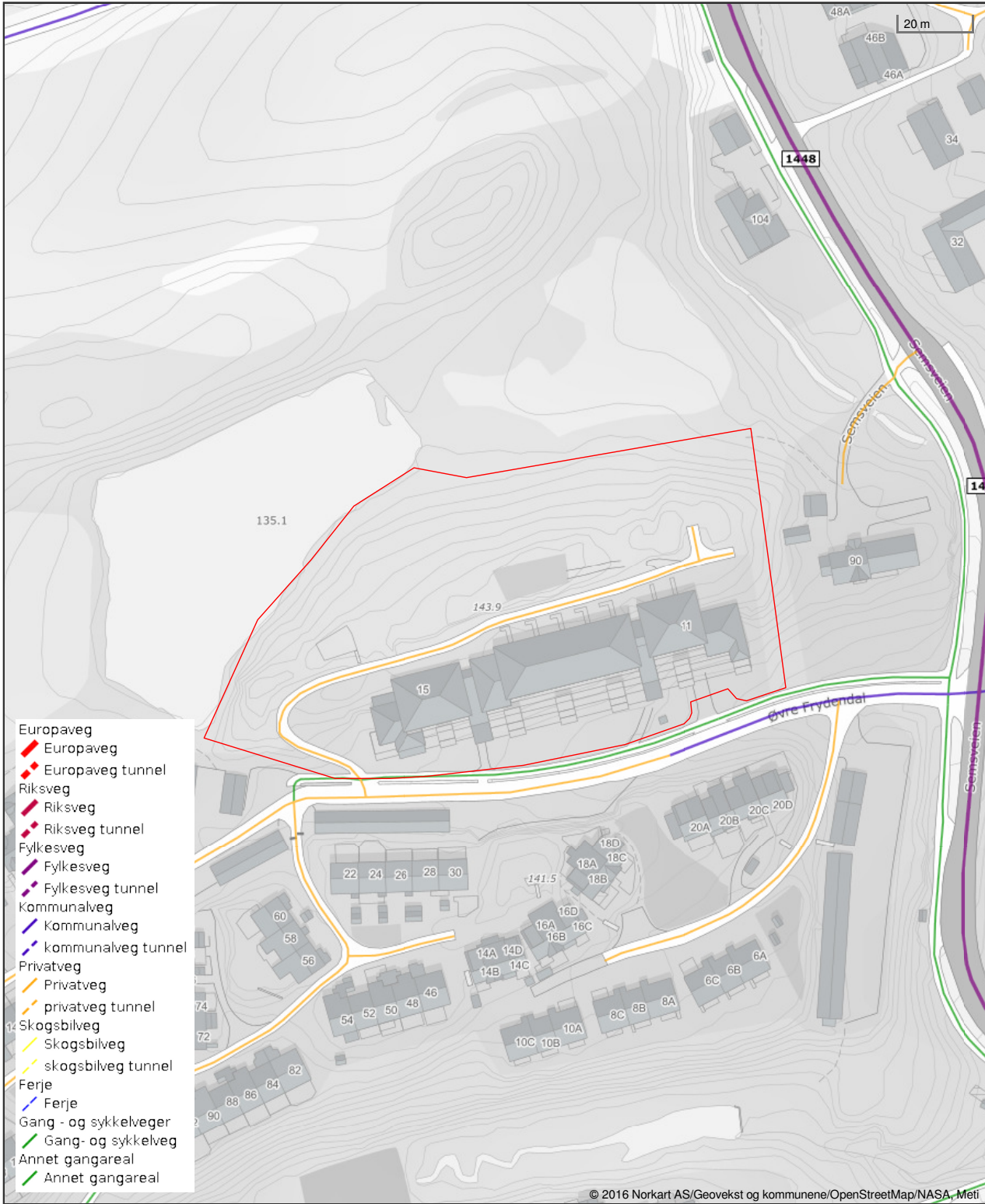
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2025  
 Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 14/4//

Utskriftsdato: 07.04.2025



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.



Faktaark Askerkart - Kulturmiljø  
Kulturminne Asker kommune

ID  
6018

**Navn:** STØRRE KULTURMILJØ 21) HANEVOLL, BAKKE, HAGEN, JØSSONG, HOGSTAD, BRENDRUD, FINSRUD OG BITERUD -  
**Bruksnavn:** -

**Kulturminnetype:** Kulturmiljø - verneverdi ikke vurdert  
**Type kulturmiljø:** Jordbrukslandskap -

**Datering SEFRAK:** -  
**Eksakt datering:** -  
**Registreringsprosjekt:** Kulturminneplan Asker - 1994/2016  
**Verneverdi vurdert:** -  
**Merknad:** -

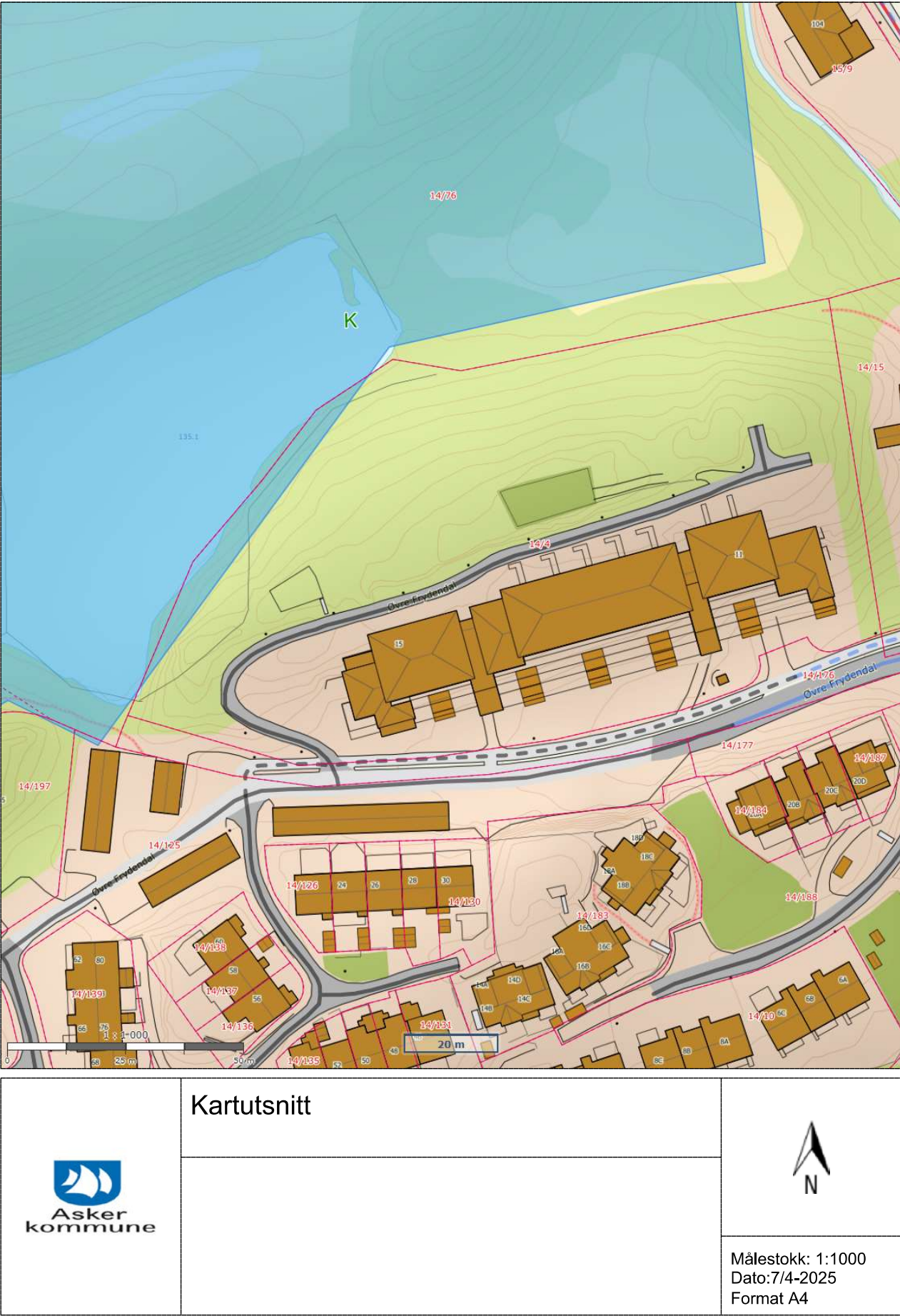
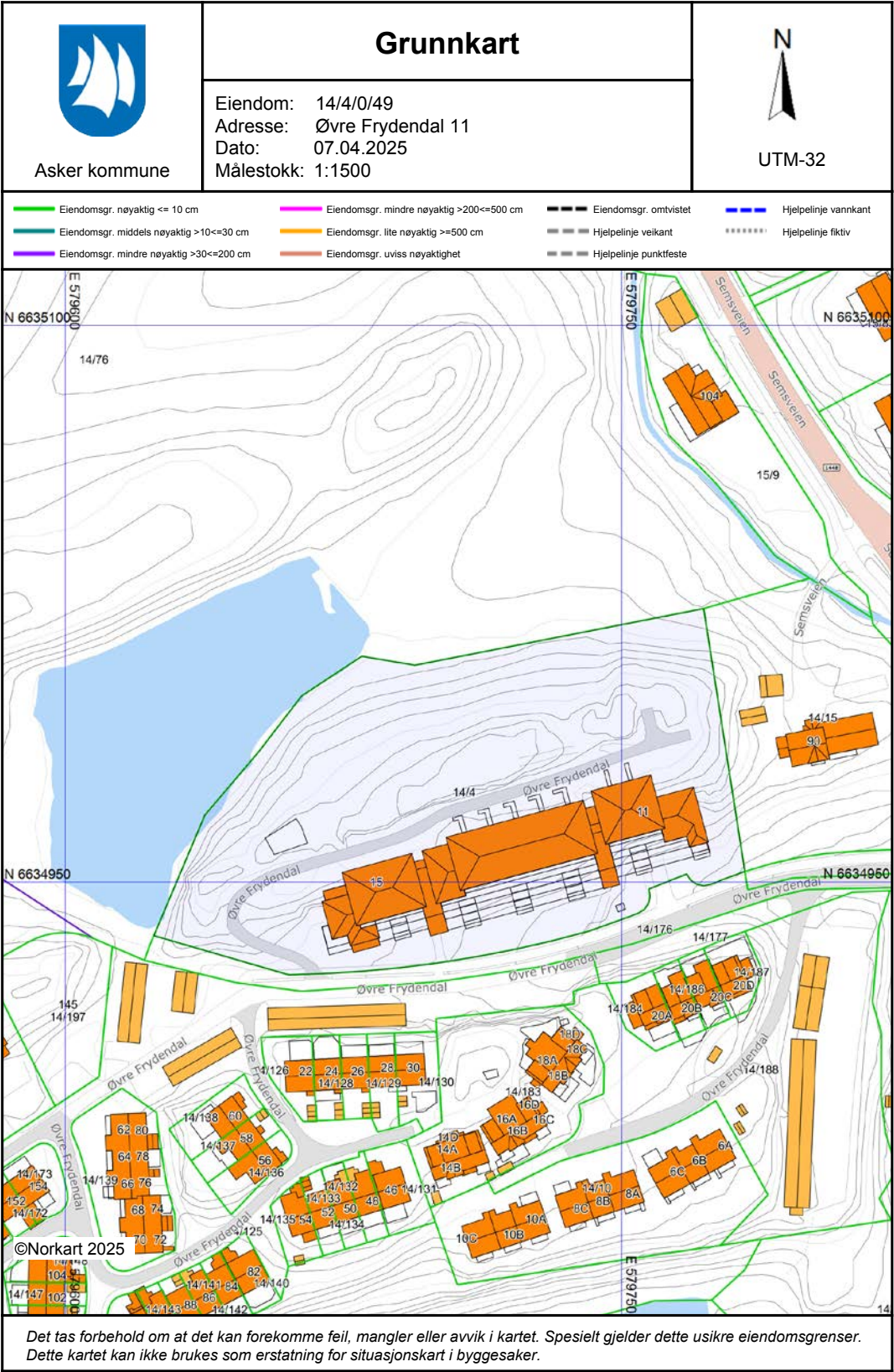
**Status:** -

**Beskrivelse:**  
Kulturmiljøer 237, 241, 254, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 277. Landskap: Området ligger i den nordvestlige del av Asker. I nord grenser det til Sems vannet landskapsvernområde, i øst til tettbygde boligstrøk og i sør til Gamle Drammensvei. Landskapet er preget av et kupert kollelandskap der dyrka mark ligger som lommer mellom frodig løvvegetasjon. Brendrudvannet, Hogstadvannet og Finsrudvannet er viktige innslag i landskapsbildet. Store area lagt ut som golfbane. Kort historikk: Området omfatter gårdene Hanevoll, Bakke, Hagen, Jøssong, Hogstad, Brendrud, Finsrud, og i tillegg Biterud - opprinnelig plass under prestegården. Store deler av dette var marginale strøk der gårder seint rydda. Flere av gårdsbruka i området er relativt små. Thranitterbevegelsen hadde mange tilhengere i dette området. Nærheten til Oslo førte til at rike borgere kjøpte seg landeiendommer her ute. De bygde hovedbygninger som virket store i forhold til brukas størrelse. Rike innslag av kalk i jordsmonnet gjorde kalkbrenning til en viktig binæring som renner ut i Brendrud- og Hogstadvannet var det kvern og sag, og det var mye bygdehåndverk på gårdene. Flere eldre veifar går gjennom området. Bl.a. den gamle forbindelsen fra Bærum over Kloåsen, Skaugum, Vøyen og Hagen til den Gamle Drammensvei. Registreringer: Det er registrert flere før-reformatorisk kulturminner i området. Det er mange bygninger fra nyere tid, i tillegg til bl.a. minner knyttet til kalkbrenningen. De registrerte bygningene er alle jordbruket, med unntak av noen yngre småbruk på Wittenberg som har vært kombinasjonsbruk for håndverkere. Bebyggelsen er preget av sveitserstilen, selv om det finnes enkelte bygningskjerne - særlig i bolighus, som kan være fra tidligere tider. På Brendrud og Jøssong ligger bebyggelsen samlet i dobbelttun. Hanevoldbruka ligger tett sammen i et kompakt gårdsmiljø. Øvre Hogstad ble i 1927 kjøpt av en byborger som bygde om hele tunet. Det framstår i dag som et nasjonalromantisk anlegg - flere kjente, norske arkitekter har vært engasjert. Det er registrert en danseplass på Hogstad, og noen skibakker i området. Dessuten flere tufter etter gamle plasser. Vernestatus: Det før-reformatoriske området er automatisk fredet. De delene av området som ikke er regulert er lagt ut som LNF-område i kommuneplanen 2016. I reguleringsplan for golfbanen på Hogstad er flere av veiene og store deler av bygningene regulert til bevaring.

[Detaljer](#)

[Revidering 2019](#)







|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Veikategori</div> <div><div><div><div></div></div><div>Kommunal veg</div></div><div><div><div></div></div><div>Fylkesveg</div></div><div><div><div></div></div><div>Riksveg</div></div><div><div><div></div></div><div>Europaveg</div></div><div><div><div></div></div><div>Privat veg</div></div><div><div><div></div></div><div>Skogsbilveg</div></div><div><div><div></div></div><div>Gang- og sykkelveg, privat</div></div><div><div><div></div></div><div>Gang- og sykkelveg, kommunal</div></div><div><div><div></div></div><div>Gang- og sykkelveg, fylke</div></div><div><div><div></div></div><div>Fortau</div></div></div> <div>Bygninger</div> <div><div><div></div></div><div>SEFRAK-bygning svært høy verneverdi</div></div> <div><div><div></div></div><div>SEFRAK-bygning høy verneverdi</div></div> <div><div><div></div></div><div>Bygning fra før 1950 - verneverdi ikke vurdert</div></div> <div><div><div></div></div><div>SEFRAK-bygning tapt</div></div> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Eiendomsgrense

Sikker eiendomsgrense

Ikke sikker eiendomsgrense

Traktorvei / Sti

Traktorvei

Sti

Kulturminner - SEFRAK-bygninger (RAN)

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt

Annet SEFRAK-bygg

Godkjent byggetiltak

Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

Eiendom

Veidriftsone

Polygon

Sykelruter

Sykelrute

Veisperring

Veisperring

Brøyteroder

Informasjon - kulturmiljøer

Informasjon - fredete bygninger

Bygning

Informasjon - lokaliteter

Informasjon - enkeltminner

Bygningsinformasjon

Bygning

Informasjon - Lokale kulturminner

Bygning

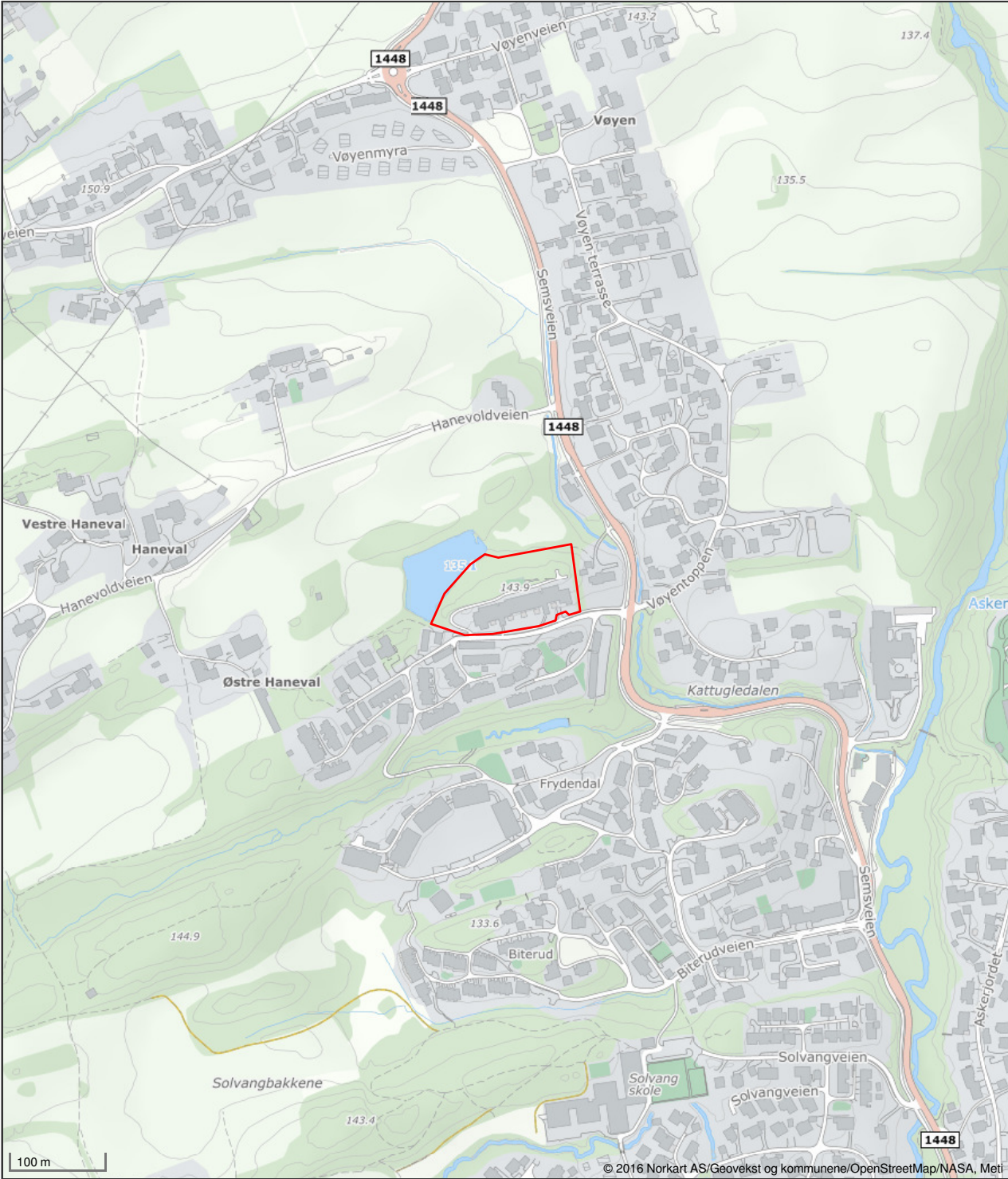
Informasjon - Bygning

Bygning

Informasjon - SEFRAK bygning BraArkiv...

Bygning

Oversiktskart for eiendom 3203 - 14/4//



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

### Tillegg til bestemmelsene:

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

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

| 1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker: <ul style="list-style-type: none"><li>• Kommunedelplan for Båttstø, vedtatt 14.09.2017</li><li>• Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016</li><li>• Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022</li><li>• Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013</li><li>• Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998</li></ul> Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedal (atkomstveien til Heggedal).<br><br>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.<br><br>Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.<br><br>Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner.<br><br>Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid.<br><br><b>Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989</li><li>b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.</li></ul> |

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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.2.1 Områder avsatt til byggeformål</b><br>I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser: <ul style="list-style-type: none"><li>a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.</li><li>b. Tiltak unntatt søknadsplikt</li></ul> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.<br>d. Private/offentlig godkjente renseløsninger<br>e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. <sup>1, 2</sup>                                                                                                                                                                                                        |
| I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø <sup>3</sup> , skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.                                                                                                                                                                                                                  |
| I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø <sup>3</sup> , skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.                                                                                                                                                                              |
| <b>2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse</b><br>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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering</b><br>Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldene regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde</b><br>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.<br><br>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. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivare tatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:<br>a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.<br>b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442<br>Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende tekniskinfrastruktur/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.

|                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)</b>      |
| Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>2.6.1 Generelt</b><br>Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog</b><br>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.                                                                                                                          |
| <b>2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet</b><br>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.<br><br>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. |
| <b>2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya</b><br>Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.<br><br>Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.<br><br>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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>3.1.1 Sosial infrastruktur:</b><br>a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.<br>b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.<br>c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.<br>d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:</b></p> <p>a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.</p> <p>b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.</p> <p>c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.</p> <p><b>3.1.3 Transportkapasitet:</b></p> <p>a. Nord for nullvektstlinjen<sup>1</sup> 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/Bærum kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.</p> <p>b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependsen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependsen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016</p> <p>c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vetthe 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.</p> <p>d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 4 Rekkefølgekrav.</p> <p>e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.</p> <p><b>3.1.4 Trafikksikkerhet</b></p> <p>a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.</p> <p>b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).</p> <p>c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:</p> <p>1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.</p> <p>2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.</p> <p>d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.</p> <p><b>3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad</b></p> <p>Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:</p> <p>a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8</p> <p>b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13</p> <p>c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Opplysning:

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>4. Utbyggingsavtaler</b></p> <p><b>4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)</b></p> <p>Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.</p> <p><b>5. Definisjoner</b></p> <p><b>5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)</b></p> <p>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.</p> <p><b>6. Samfunnssikkerhet</b></p> <p><b>6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)</b></p> <p><b>6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred</b></p> <p>Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.</p> <p>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.</p> <p><b>6.1.2 Områdeskred</b></p> <p>For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense<sup>1</sup> skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.</p> <p>Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivarettatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.</p> <p>For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivarettatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.</p> <p><i>Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.</i></p> <p>1. I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.</p> <p><b>6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.</i></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



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

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordryningsareal skal avsettes i plankart<sup>1</sup>.

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 trær<sup>1</sup> bevares.

Opplysning:  
1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L<sub>den</sub> 65 dB fra vei og L<sub>den</sub> 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.<sup>2</sup>
- b. Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L<sub>den</sub> 55 dB utenfor fasade)
- c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L<sub>den</sub> 55 dB utenfor vindu*)
- d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L<sub>den</sub> 55 dB utenfor vindu)
- e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- a. Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
- b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L<sub>den</sub> 55 dB utenfor vindu*)
- c. 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 bruksformål<sup>1</sup> eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

- a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.<sup>2</sup>

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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



10. Natur, landskap og grønnstruktur

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>10.1.1 Arealer for masseforvaltning</b><br>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.<br><br>Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.<br><br><i>Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.</i>                                                                                                                                                       |
| <b>10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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.<br><br><i>Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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:<br>a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.<br>b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.<br>c. All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.<br>Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.<br>Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål. |
| <b>10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.<br><br>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.                                                                                    |
| <b>10.6 Vassdrag<sup>1</sup> (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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.<br><br>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.<br><br><b>10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:</b><br>Der det langs vassdrag <sup>1</sup> ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:<br>a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF<br>b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål <sup>2</sup> og blågrønnstruktur.<br><br>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.<br><br>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:<br>a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.<br>b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,<br>c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.<br>d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget <sup>1</sup> , herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.<br><br><b>10.6.2 Vegetasjonsbelte:</b><br>Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene <sup>1</sup> opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål <sup>2</sup> og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.<br><br>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.<br><br>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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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:<br>a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.<br>b. Påfylling av stedegen sandtype <sup>2</sup> på eksisterende offentlig sandstrand.<br>c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2<br>d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.<br>e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.<br>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 8m<sup>2</sup> for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
  - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
  - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
  - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær<sup>1</sup> skal bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

10.8.1 Regulerte brygger

- Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:
- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m<sup>2</sup> per eiendom med strandlinje.
  - b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
  - c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
  - d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
  - e. Sprengningsarbeider tillates ikke
  - f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
  - g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
  - h. Utriggere tillates ikke.
  - i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.
- Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype<sup>1</sup>, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

- Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:
- a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
  - b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
  - c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

- På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:
- a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
  - b. Bygningen beholder sin verneverdi
  - c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
  - d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne<sup>2</sup>

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



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

**11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6**  
Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.  
1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

**12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)**  
For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

**12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)**  
**12.2.1 Plassering og terrenginngrep**  
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

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

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

**12.2.2 Andel grøntareal**  
Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal<sup>1</sup> på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomtareal.

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

**12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)**  
Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

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

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

**12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)**  
**12.4.1 Byggegrense mot kjørevei**  
I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:  
a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.  
b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.  
c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.  
d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.  
Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

**12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei**  
Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:  
a. 15 meter i LNFR-områder  
b. 7 meter i andre områder  
Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

|                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)</b>                                                                                                                                                              |
| 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.                                    |

|                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)</b>                                                                                                                              |
| Der mobiltetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt: |
| a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.                                                                                      |
| b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel              |
| c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling                                                                                                                              |
| d. Det er tilgang til parkering for henting og levering                                                                                                                       |
| e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)</b>                                                                                 |
| Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:                               |
| a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.                                                                         |
| b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel |
| c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling                                                                                                                 |
| d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.                                                                                                          |
| e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)</b>                                                                                                                                                                                                                                          |
| Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:                                                                                                                                                                                     |
| a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål <sup>1</sup> , samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.                                                         |
| b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735. |
| c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.                                                                                                                                                                                                                              |
| d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).                                                            |
| e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.                                                                                                                                                                 |
| f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.                                                                                                              |
| g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)</b>                                                                                                                                                                                      |
| 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. |

|                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)</b>                                                                                                                      |
| 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

|                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)</b>                                                                                                                                                                                                        |
| Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder <sup>1</sup> , eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan. |

*Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn. Se også retningslinje R. 13.1*

1. *Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)</b>                                                                                                                                                                                                                             |
| 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.*

|                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)</b>                                                                                                                                                                                  |
| Sekundær boenhet <sup>1</sup> tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.  |
| Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 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.*

|                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)</b>     |
| <b>13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.</b>                                                                                  |
| For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at: |
| a. De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.                   |
| b. Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.                                                                                              |
| c. Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.                                                                                |



**13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom<sup>1</sup>**

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom<sup>1</sup>, forutsatt at:

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

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

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

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

**13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.**

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

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

**13.5.2 Avfallshus**

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

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

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

**14. Bestemmelser til småhusområder**

**14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)**

**14.1.1 Type bebyggelse:**

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø* (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:

- a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- b. For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

*Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder*

1. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

**14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse**

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- a. Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- c. 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

14.3.1Boenheter¹

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 overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550\_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

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

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA. Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

- 1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- 2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.
- 3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550\_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover 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.<sup>3</sup> 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 sjø<sup>4</sup>(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet tillates på tomter over 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 overstyes 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:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

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

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser<sup>3</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.<sup>4</sup>

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

- 1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- 2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
- 3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
- 4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
- 5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

| 15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.                                                                                                                                            |
| <b>15.1.1 Byggeformål BA1</b><br>Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.          |
| <b>15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)</b><br>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. |
| <b>15.1.2 Byggeformål BA2</b><br>Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel. <sup>1</sup>          |
| <b>15.1.3 Byggeformål BA3</b>                                                                                                                                                                                            |

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse. Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet. Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet. Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.<sup>2</sup>

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

- 1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel
- 2. Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c



16. Bestemmelser til andre byggeområder

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>16.1.1 Grunneiendom</b><br>I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø<sup>1</sup></b><br>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:<br><b>a. Tilknytning til vann og avløp</b><br>Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.<br><b>b. Utnyttelse og parkering</b><br>Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².<br><br>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.<br><b>c. Høyder</b><br>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.<br><b>d. Utebelysning</b><br>Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.<br><b>e. Terrenginngrep</b><br>Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.<br><br><b>16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø<sup>1</sup></b><br>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:<br><b>a.</b> Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.<br><b>b.</b> Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.<br><b>c.</b> Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.<br><b>d.</b> Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.<br><b>e.</b> Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.<br><b>f.</b> 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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.<br><b>16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig</b><br>Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:<br><b>a.</b> Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.<br><b>b.</b> Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.<br><b>c.</b> Det er opparbeidet trygg skolevei <sup>3</sup> med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.<br><b>d.</b> Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon. <sup>2</sup><br><br>For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.<br><br><b>16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya</b><br>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.<br><br>Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bygges med fritidsbolig.<br><br>Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:<br><ul style="list-style-type: none"><li>• Hensynet til naturverdier skal sikres.</li><li>• Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.</li><li>• Utsprenging av kjellere tillates ikke.</li></ul><br><b>16.2.3 Veier og stier på Brønnøya</b><br>Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt. |

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.  
1. Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune  
2. Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater <sup>1</sup> ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.<br><br>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 trafiksikre løsninger for fotgjengere.<br><br>Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet. |

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.  
1. Se tillegg 4, definisjon av strøgsgate.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>16.4 Næringsbebyggelse ( NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)</b>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>16.4.1 Næringsformål NA1</b><br>Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.                                                                                                                     |
| <b>16.4.2 Næringsformål NA2</b><br>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.                     |
| <b>16.4.1.2 Helse-næring NA2.1</b><br>Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel. |
| <b>16.4.3 Næringsformål NB1</b><br>Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel. <sup>1</sup>                                                                            |
| <b>16.4.4 Næringsformål NB2</b><br>Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.                                                                                                 |
| <b>16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1</b><br>Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.                                                                                                                                                          |
| <b>16.4.5 Næringsformål NC</b><br>Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>16.4.6 Næringsformål ND</b><br>Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.                                                                                                                                        |
| <b>16.4.7 Næringsformål NE</b><br>Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.                                                      |

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.  
1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)</b>                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>16.5.1 Byggeformål ATA1</b><br>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. |
| <b>16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad</b><br>Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.                                                                                                                                                                    |
| <b>16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.    |
| <b>16.5.2 Byggeformål ATA2</b><br>Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. |
| <b>16.5.3 Byggeformål ATA3</b><br>ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.                                                           |
| <b>16.5.4 Byggeformål ATA4</b><br>ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.                                                              |

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

|                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)</b>                                                             |
| <b>16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)</b><br>Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service. |
| <b>16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)</b><br>Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)</b>                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>16.7.1 Avgrunnsdalen</b><br>Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.                                                                                                                              |
| <b>16.7.2 Vardåsen</b><br>Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:<br>a. Området reguleres<br>b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.<br>c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken<br>d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan. |

|                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)</b>                                                                                                                                                  |
| 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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)</b><br>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. |
| <b>17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)</b><br>Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk <sup>1</sup> (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse <sup>2</sup> , gjelder følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder</b><br>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.<br>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.<br>Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.<br>I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området. |
| <b>18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel</b><br>Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann<sup>3</sup></b><br>Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.<br>Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)</b><br>Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk<sup>1</sup> (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse</b><br>Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:<br><br>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:<br><br>a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.<br>b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA.<br>c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.<br>d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.<br>e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.<br>f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².<br>g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.<br><br>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. |
| <b>18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser</b><br>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.<br><br>Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

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

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse</b><br>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:<br><br>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: |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>a. Vann og avløp</b><br/>Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.</p> <p><b>b. Utnyttelse</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.</li><li>2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.</li><li>3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.</li><li>4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.</li></ol> <p><b>c. Boenheter</b><br/>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.</p> <p><b>d. Uteoppholdsareal</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.</li><li>2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²</li><li>3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.</li><li>4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.</li><li>5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.</li></ol> <p><b>e. Parkering</b><br/>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.</p> <p><b>f. Høyder</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.</li><li>2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.</li><li>3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.</li><li>4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.</li><li>5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.</li></ol> <p><b>g. Terrenginngrep</b><br/>Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.</p> <p><b>h. Plassering av tiltak</b><br/>Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse</b><br/>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:</p> <p><b>a. Tilknytning til vann og avløp</b><br/>Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.</p> <p><b>b. Utnyttelse og parkering</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.</li><li>2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².</li><li>3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.</li></ol> <p><b>c. Høyder</b><br/>Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.</p> <p><b>d. Utebelysning</b><br/>Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.</p> <p><b>e. Terrenginngrep</b><br/>Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.</p> <p><b>f. Plassering av tiltak</b><br/>Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.</p> <p><b>18.3.3 Bruksendring</b><br/>Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.</p> <p><i>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.</i><br/><i>1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.</i><br/><i>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.</i></p> |
| <p><b>18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)</b></p> <p>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.</p> <p><i>Opplysning:</i><br/><i>1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b></p> <p><b>19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)</b></p> <p>I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



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.

|                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)</b>                                                                                                                                      |
| 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.

|                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)</b>                                 |
| Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området. |

|                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)</b>                                                                                                                                                |
| Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:<br>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

|                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)</b>               |
| For områder med hensynsone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9,nr. 5 og 6)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1</b><br>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.                                                                                                                                                         |
| <b>20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2</b><br>Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.<br><br>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. |
| <b>20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3</b><br>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;<br><a href="https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/">https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/</a> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.  
1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1</b><br>I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær <sup>1</sup> skal bevares.<br><br>I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.<br><br>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. |
| <b>20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3</b><br>Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:<br>a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.<br>b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.<br>c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.<br>d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.                                                                         |
| <b>20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4</b><br>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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>21.1.1. Forbud mot tiltak</b><br>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.<br><br>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. |
| <b>21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene<sup>1</sup>:</b><br>Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)</div> <div>b. Fisking, pilking etc.</div> <div>c. Vasking av gjenstander</div> <div>d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.</div> <div>e. Etterlate seg søppel/avfall</div> <div>f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter</div> <div>g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)</div> <div>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-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).</div> <div>Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.</div> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Opplysning:  
1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

|                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)</b>                                                                             |
| <b>21.2.1 Veitunell</b><br>Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134). |
| <b>21.2.2 Jernbanetunnel</b><br>Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.                   |

|                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)</b>                                                                                             |
| Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak. |

|                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)</b>                                                                                               |
| 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 byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)                                                                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>21.5.1 Faresone H370_1</b><br>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.                                                                                                      |
| <b>21.5.2 Faresone H370_2</b><br>Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:                                                                                                                                                                                                         |
| <div>a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.</div> <div>b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.</div> |

|                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3</b><br>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).<br>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).<br>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.<br>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) |
| <b>21.6.2 Engene, H350_4 – 5</b><br>a. Innenfor hensynssone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.<br>b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|
| <b>21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)</b>         |
| Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel. |

22. Hensynsone infrastruktur

|                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)</b>                                                                                    |
| Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16. |

23. Båndleggingssoner

|                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)</b>                                                                                                                                       |
| Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>23.2.1 Generelt</b><br>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.                                                                                                                                                                |
| <b>23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass</b><br>Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak |



innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

**23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)**  
Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

**23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)**  
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

**24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)**  
Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

- 1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
- 2. **Dikemark – Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 3. **Øvre Hallenskog – Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
- 5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
- 6. **100 m belte – 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
- 7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
- 8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
- 9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
- 10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 14, Bruksnummer 4, Seksjonsnummer 49 i 3203 ASKER kommune**  
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 08.04.2025 kl. 15.40  
Kilde Tinglysningssmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 08.04.2025 kl. 15.38

Adresse (r) :

Gateadresse: **Øvre Frydendal 11**  
Gatenr: **1493**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1384 ASKER**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/1181023-1/200 16.12.2015 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 3 500 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**HOLTH DAG ANDREAS**  
FØDT: 05.08.1956 IDEELL: 1/2  
**HOLTH TORIL**  
FØDT: 30.01.1965 IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1560717-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1911/908740-1/100 17.02.1911 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**  
Bestemmelse om beiterett  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 4

1912/902684-1/100 07.03.1912 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 13 BNR: 13  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 4

|                    |                  |                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1924/907840-1/100  | 11.04.1924       | <b>ERKLÆRING/AVTALE</b><br>Rettighetshaver: Televerket<br>Bestemmelser om<br>telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 4                            |
| 1938/3566-1/100    | 25.08.1938       | <b>SKJØNN</b><br>Bestemmelse om felles vannverk/ledning<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 4                                                                                              |
| 1956/11289-1/100   | 27.12.1956       | <b>ERKLÆRING/AVTALE</b><br>best. om stabbur<br>Feilkonvertert. Rett dagboknr. er 11289<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 4                                                               |
| 1964/174-1/100     | 13.01.1964       | <b>BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN</b><br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 4                                                                                                                     |
| 1975/14851-1/100   | 03.10.1975       | <b>BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE</b><br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 4                                                                                                                     |
| 1987/23450-1/100   | 30.07.1987       | <b>ERKLÆRING/AVTALE</b><br>Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 3203 GNR: 14 BNR: 4                                                                            |
| 1988/352-110/100   | 07.01.1988       | <b>PANTSETTELSESERKLÆRING</b><br>Beløp: NOK 25 000<br>Panthaver: SAMEIET<br>LØPENR: 1012599<br>PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET<br>PLIKT TIL Å VIKE PRIORITET INNENFOR 90%<br>AV TAKST<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 2024/1560717-1/200 | 13.06.2024 11:17 | <b>PANTEDOKUMENT</b><br><br>Beløp: NOK 4 250 000<br>Panthaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS<br>ORG.NR: 990 997 810<br>ELEKTRONISK INNSENDT                                                                                         |
| 2024/1560717-2/200 | 13.06.2024 11:17 | <b>REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER</b><br>Rettighetshaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS<br>ORG.NR: 990 997 810<br>ELEKTRONISK INNSENDT                                                  |

GRUNNDATA

|                  |            |                                                                                                                                         |
|------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1988/352-108/100 | 07.01.1988 | <b>SEKSJONERING</b><br>Opprettet seksjoner:<br>SNR: 49<br>Formål: Bolig<br>Sameiebrøk: 96/6302<br>EIENDOMMEN ER OPPDELT I 051 SEKSJONER |
|------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                   |                  |                                                                                                      |
|-------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020/414970-1/200 | 01.01.2020 00:00 | <b>OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING</b><br><br>Tidligere:<br>KNR: 0220 GNR: 14 BNR: 4 FNR: 0 SNR: 49 |
| 2024/57539-1/200  | 01.01.2024 00:00 | <b>OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING</b><br><br>Tidligere:<br>KNR: 3025 GNR: 14 BNR: 4 FNR: 0 SNR: 49 |

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



Om bestillingen

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Ordrenr  | Dato       | Referanse  |
| 00016288 | 08.04.2025 | 1110250087 |

Om dokumentet

Ident  
1988/352/100

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

Begjæring, situasjonsplan, eiendomsplan, tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

07. JAN. 2025 000352

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

HERREDSSKRIVEREN I

ASKER OG BÆRUM

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |      |                  |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|------------------|
| 1. Eiendom                                                | Gnr.<br>14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Bnr.<br>4 | Fnr. | Kommune<br>Asker |
| 2. Eier                                                   | Navn<br>Fødselsdato (dag, mnd., år)<br><br>NORSK TOTALENTREPRISE A/S                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |      |                  |
| 3. Begjæring                                              | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |      |                  |
| 4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.) | <div>Undertegnede erklærer at</div> <div><div>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</div><div><div>b)</div><div>fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</div><div><div><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</div></div><div><div>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</div><div>eller</div><div><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</div><div>eller</div><div><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</div></div><div>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</div></div></div> |           |      |                  |
| 5. Tegninger m. v.                                        | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |      |                  |

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

| Snr.                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Formål                                                      | Brøk med nevner = | Snr.                              | Formål | Brøk med nevner = |  |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|--------|-------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2                                                           | 3                 | 1                                 | 2      | 3                 |  |  |  |  |  |  |  |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Se egen oppstilling.                                        |                   | 21                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |                   | 22                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |                   | 23                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |                   | 24                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |                   | 25                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |                   | 26                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |                   | 27                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |                   | 28                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |                   | 29                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                             |                   | 30                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                             |                   | 31                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                             |                   | 32                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                             |                   | 33                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                             |                   | 34                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                             |                   | 35                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                             |                   | 36                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                             |                   | 37                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                             |                   | 38                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                             |                   | 39                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                             |                   | 40                                |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| Sum teller skal stemme med nevner                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |                   | Sum teller skal stemme med nevner |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler<br>Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.         |                                                             |                   |                                   |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| 7. Supplerende tekst<br>Til sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterrett i hver seksjon med kr 25.000,-. Panteretten skal ligge innenfor 90% av takst. Styret plikter å vike prioritet innenfor 90% av takst og obligasjonen har ikke opptrinnsrett. |                                                             |                   |                                   |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| Dato<br>12.12.87                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Hjemmelshaver(ne)s underskrift<br>for NORSK TALENTPREISE AS |                   |                                   |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| Sted<br>Stabekk                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Trygve Brudevold                                            |                   |                                   |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| Dokumentet returneres til:                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                             |                   |                                   |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| Navn                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Adresse                                                     |                   | Telefon                           |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
| TRYGVE BRUDEVOLD EIENDOMSAVDELING,                                                                                                                                                                                                                                                                | GREVEGÅRDEN 24                                              |                   | 120400                            |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1320 STABEKK                                                |                   |                                   |        |                   |  |  |  |  |  |  |  |

- 1 -

utgått del -  
nådd 5/10 88  
Si my kopi

| SEKSJON | BRUK    | EIERBRØK I 4208 DELER |
|---------|---------|-----------------------|
| 1       | GARASJE | 1805                  |
| 2       | BOLIG   | 128                   |
| 3       | "       | 88                    |
| 4       | "       | 72                    |
| 5       | "       | 88                    |
| 6       | "       | 72                    |
| 7       | "       | 88                    |
| 8       | "       | 72                    |
| 9       | "       | 88                    |
| 10      | "       | 72                    |
| 11      | "       | 88                    |
| 12      | "       | 72                    |
| 13      | "       | 119                   |
| 14      | "       | 128                   |
| 15      | "       | 88                    |
| 16      | "       | 72                    |
| 17      | "       | 88                    |
| 18      | "       | 72                    |
| 19      | "       | 88                    |
| 20      | "       | 72                    |
| 21      | "       | 88                    |
| 22      | "       | 72                    |
| 23      | "       | 88                    |
| 24      | "       | 72                    |
| 25      | "       | 119                   |
| 26      | "       | 132                   |
| 27      | "       | 93                    |
| 28      | "       | 88                    |
| 29      | "       | 72                    |
| 30      | "       | 88                    |
| 31      | "       | 72                    |
| 32      | "       | 88                    |
| 33      | "       | 72                    |
| 34      | "       | 88                    |
| 35      | "       | 72                    |
| 36      | "       | 119                   |
| 37      | "       | 96                    |
| 38      | "       | 93                    |
| 39      | "       | 93                    |
| 40      | "       | 93                    |
| 41      | "       | 93                    |
| 42      | "       | 96                    |



*Wtzi feil  
rettet 5-8 se nif bryne*

| FORDELINGSLISTE |    | BRUK  | /EIERBRØK I 4208 DELER |
|-----------------|----|-------|------------------------|
| Seksjon         | 43 | Bolig | 96                     |
| "               | 44 | "     | 96                     |
| "               | 45 | "     | 96                     |
| "               | 46 | "     | 93                     |
| "               | 47 | "     | 93                     |
| "               | 48 | "     | 93                     |
| "               | 49 | "     | 96                     |
| "               | 50 | "     | 96                     |
| "               | 51 | "     | 96                     |

4208/4208  
=====

Stabekk, 10.12.1987  
6.52

NORSK TOTALENTREPRISE AS

*Trygve Brudevold*  
Trygve Brudevold

Tillegg til dgbnr.352 7/1 1988  
retting foretatt 5/10 1988

- 1 -

| FORDELINGSLISTE |    | BRUK    | / EIERBRØK I 6302 DELER |
|-----------------|----|---------|-------------------------|
| SEKSJON         | 1  | GARASJE | 1805                    |
| "               | 2  | BOLIG   | 128                     |
| "               | 3  | "       | 88                      |
| "               | 4  | "       | 72                      |
| "               | 5  | "       | 88                      |
| "               | 6  | "       | 72                      |
| "               | 7  | "       | 88                      |
| "               | 8  | "       | 72                      |
| "               | 9  | "       | 88                      |
| "               | 10 | "       | 72                      |
| "               | 11 | "       | 88                      |
| "               | 12 | "       | 72                      |
| "               | 13 | "       | 119                     |
| "               | 14 | "       | 128                     |
| "               | 15 | "       | 88                      |
| "               | 16 | "       | 72                      |
| "               | 17 | "       | 88                      |
| "               | 18 | "       | 72                      |
| "               | 19 | "       | 88                      |
| "               | 20 | "       | 72                      |
| "               | 21 | "       | 88                      |
| "               | 22 | "       | 72                      |
| "               | 23 | "       | 88                      |
| "               | 24 | "       | 72                      |
| "               | 25 | "       | 119                     |
| "               | 26 | "       | 132                     |
| "               | 27 | "       | 93                      |
| "               | 28 | "       | 88                      |
| "               | 29 | "       | 72                      |
| "               | 30 | "       | 88                      |
| "               | 31 | "       | 72                      |
| "               | 32 | "       | 88                      |
| "               | 33 | "       | 72                      |
| "               | 34 | "       | 88                      |
| "               | 35 | "       | 72                      |
| "               | 36 | "       | 119                     |
| "               | 37 | "       | 96                      |
| "               | 38 | "       | 93                      |
| "               | 39 | "       | 93                      |
| "               | 40 | "       | 93                      |
| "               | 41 | "       | 93                      |
| "               | 42 | "       | 96                      |



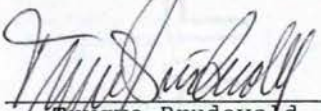
- 2 -

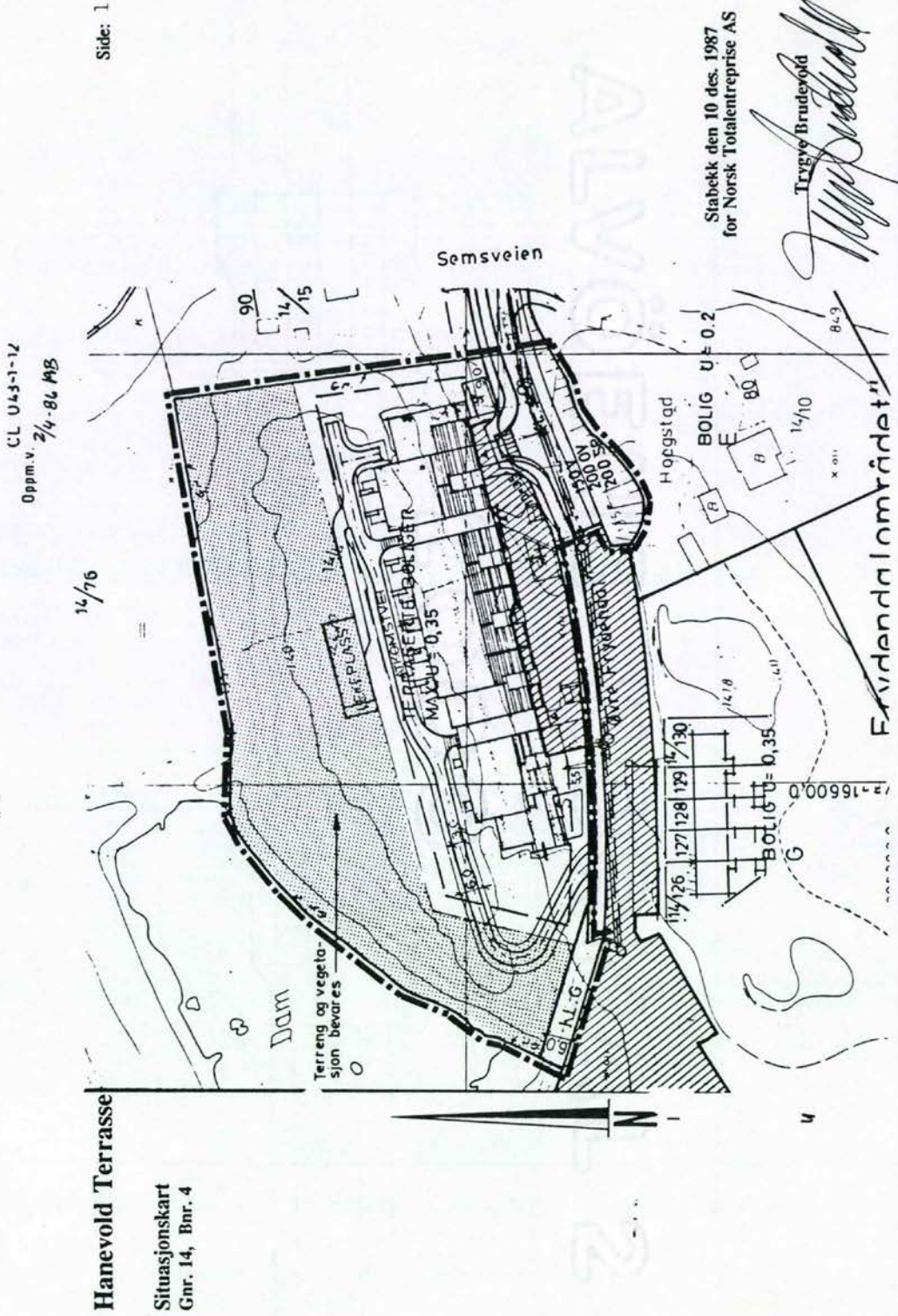
| FORDELINGSLISTE |    | BRUK  | /EIERBRØK I 6302 DELER |
|-----------------|----|-------|------------------------|
| Seksjon         | 43 | Bolig | 96                     |
| "               | 44 | "     | 96                     |
| "               | 45 | "     | 96                     |
| "               | 46 | "     | 93                     |
| "               | 47 | "     | 93                     |
| "               | 48 | "     | 93                     |
| "               | 49 | "     | 96                     |
| "               | 50 | "     | 96                     |
| "               | 51 | "     | 96                     |

6302/6302  
=====

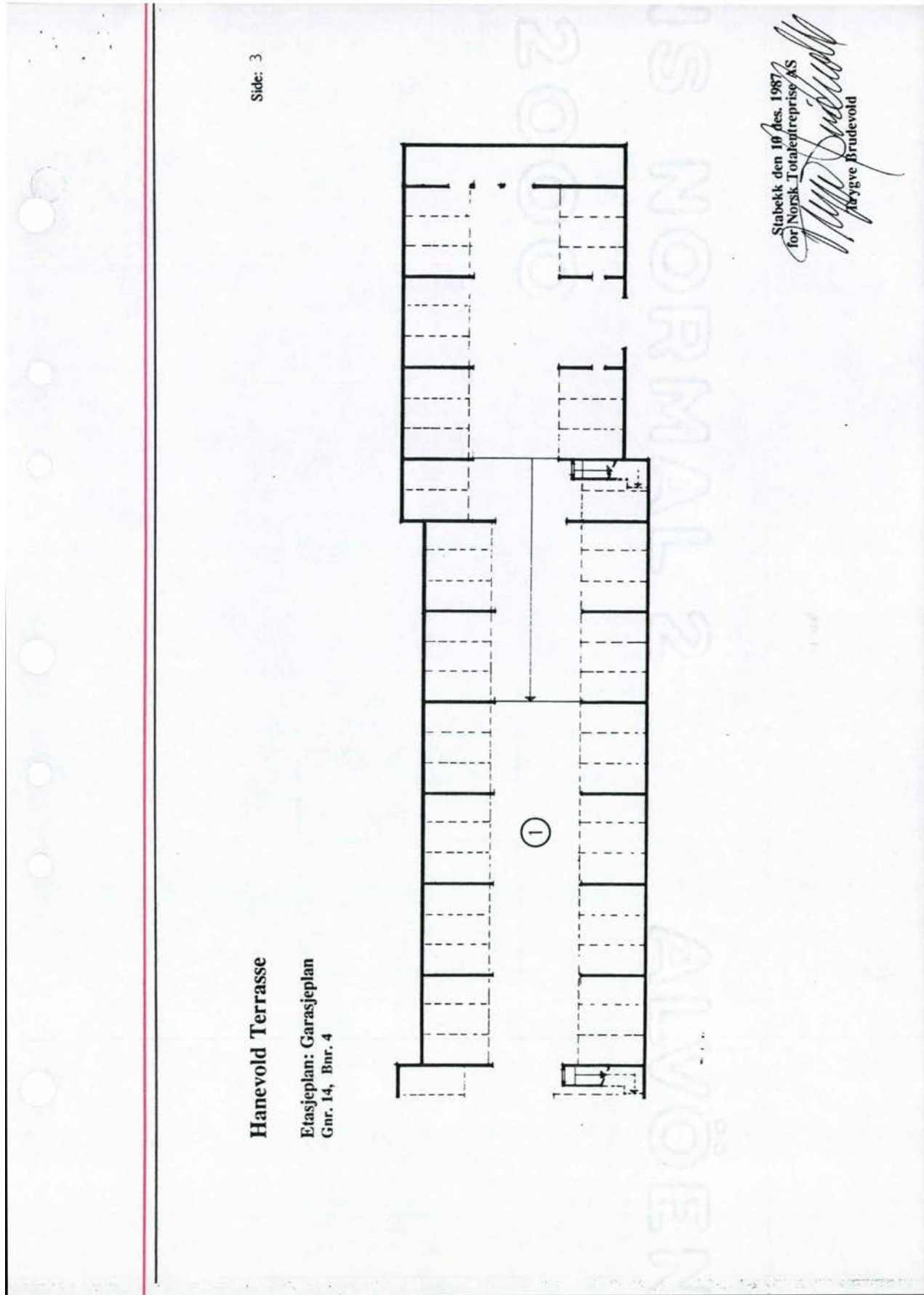
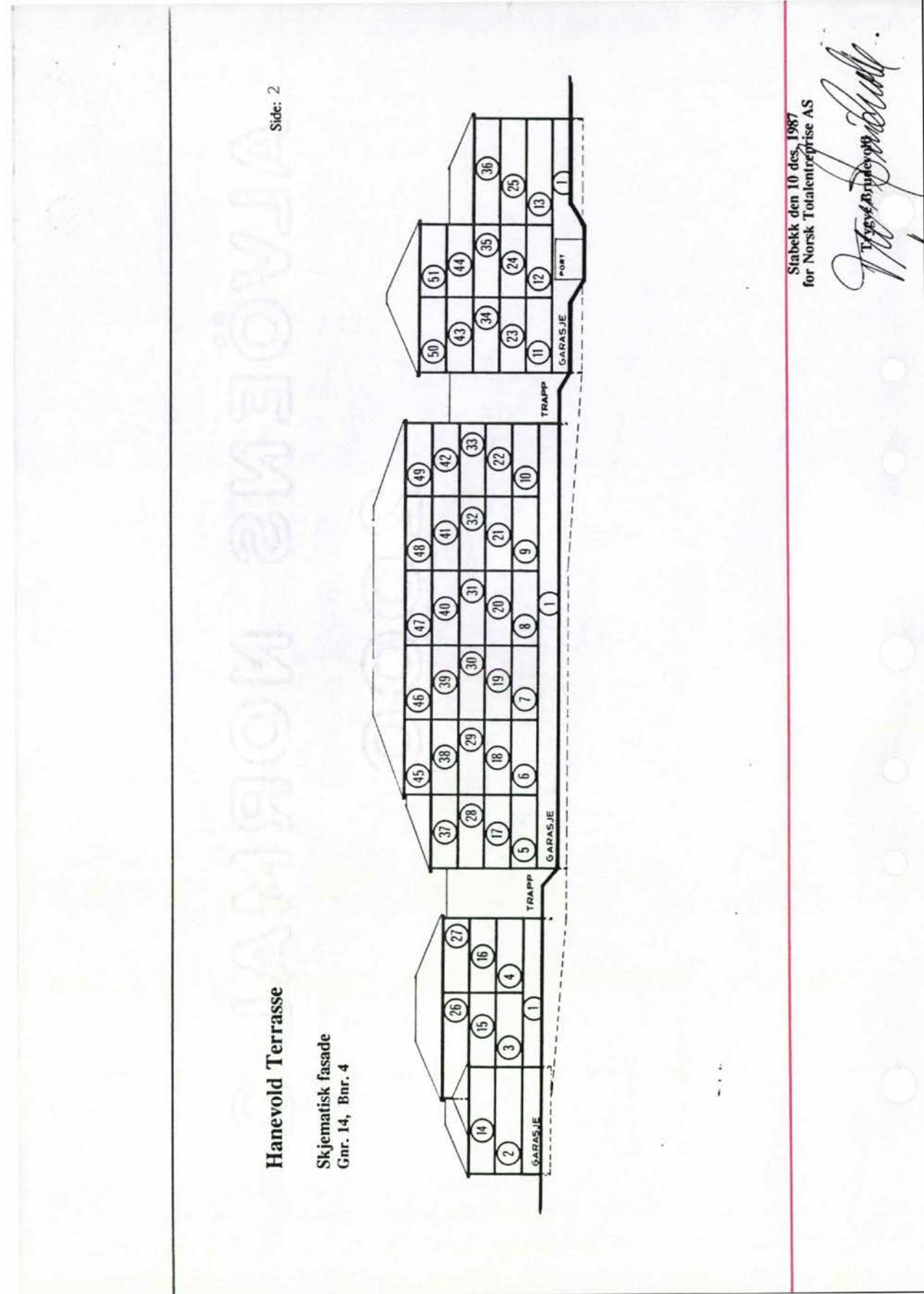
Stabekk, 22.09.1988  
6.52

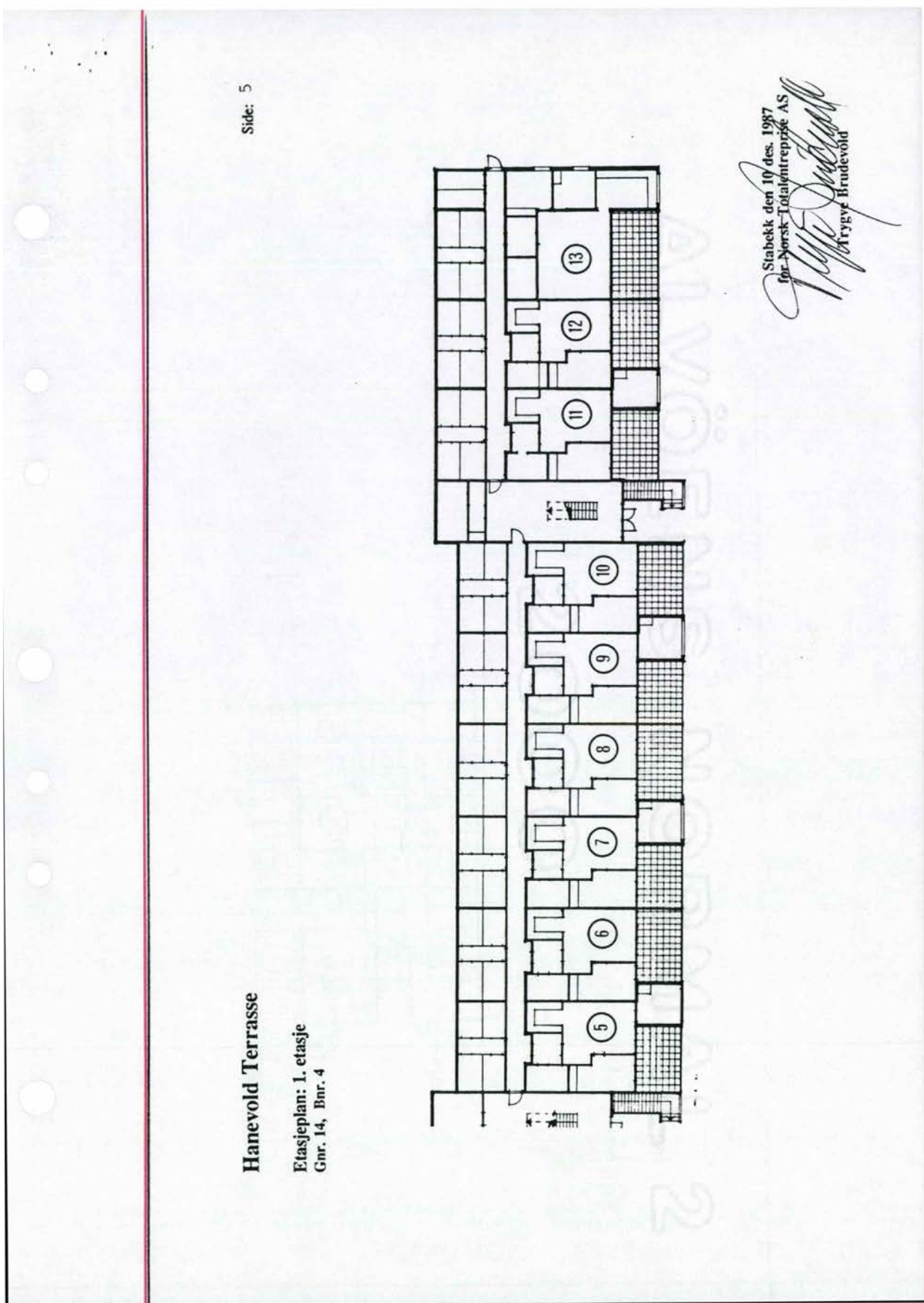
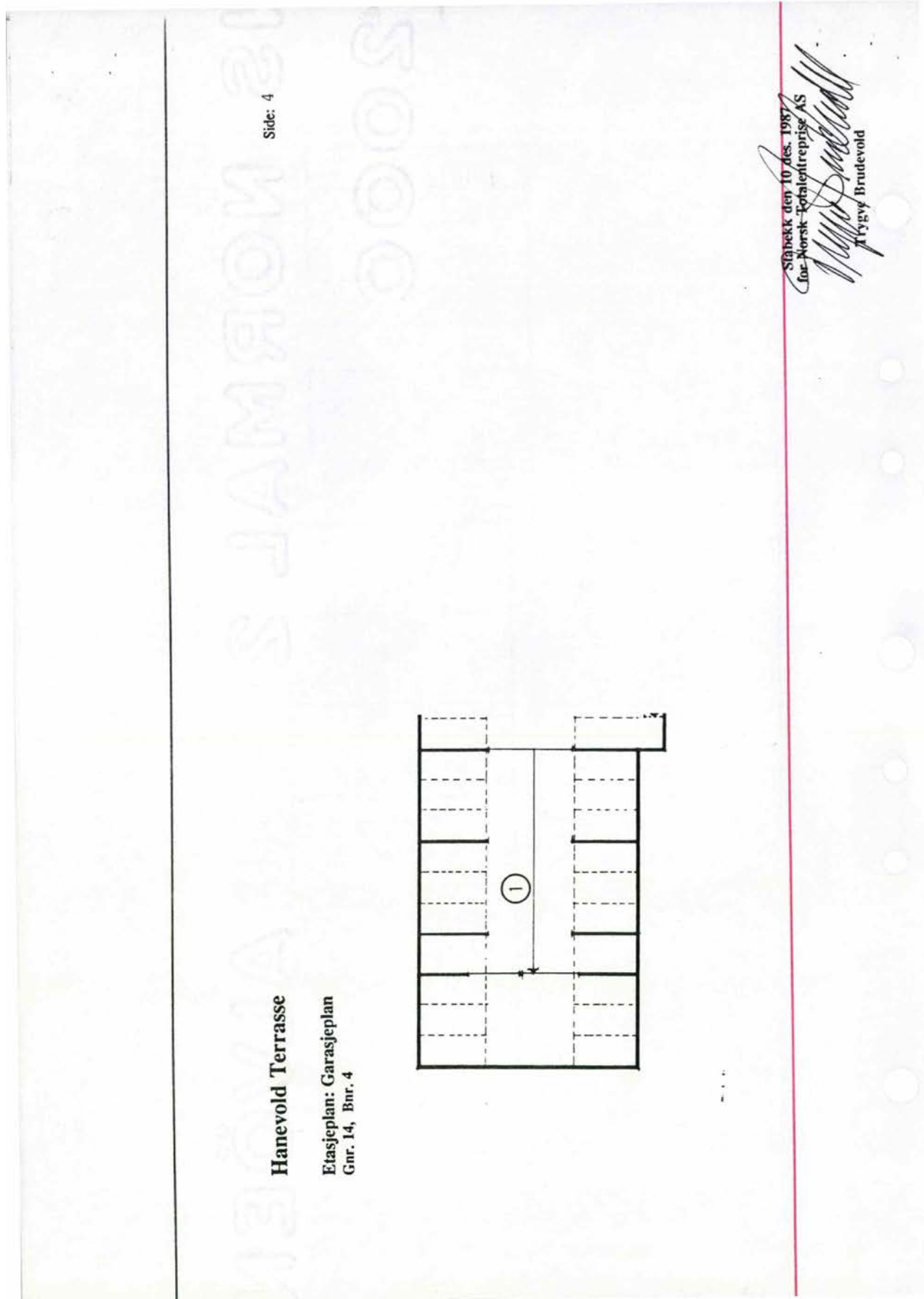
NORSK TOTALENTREPRISE AS

  
Trygve Brudevold

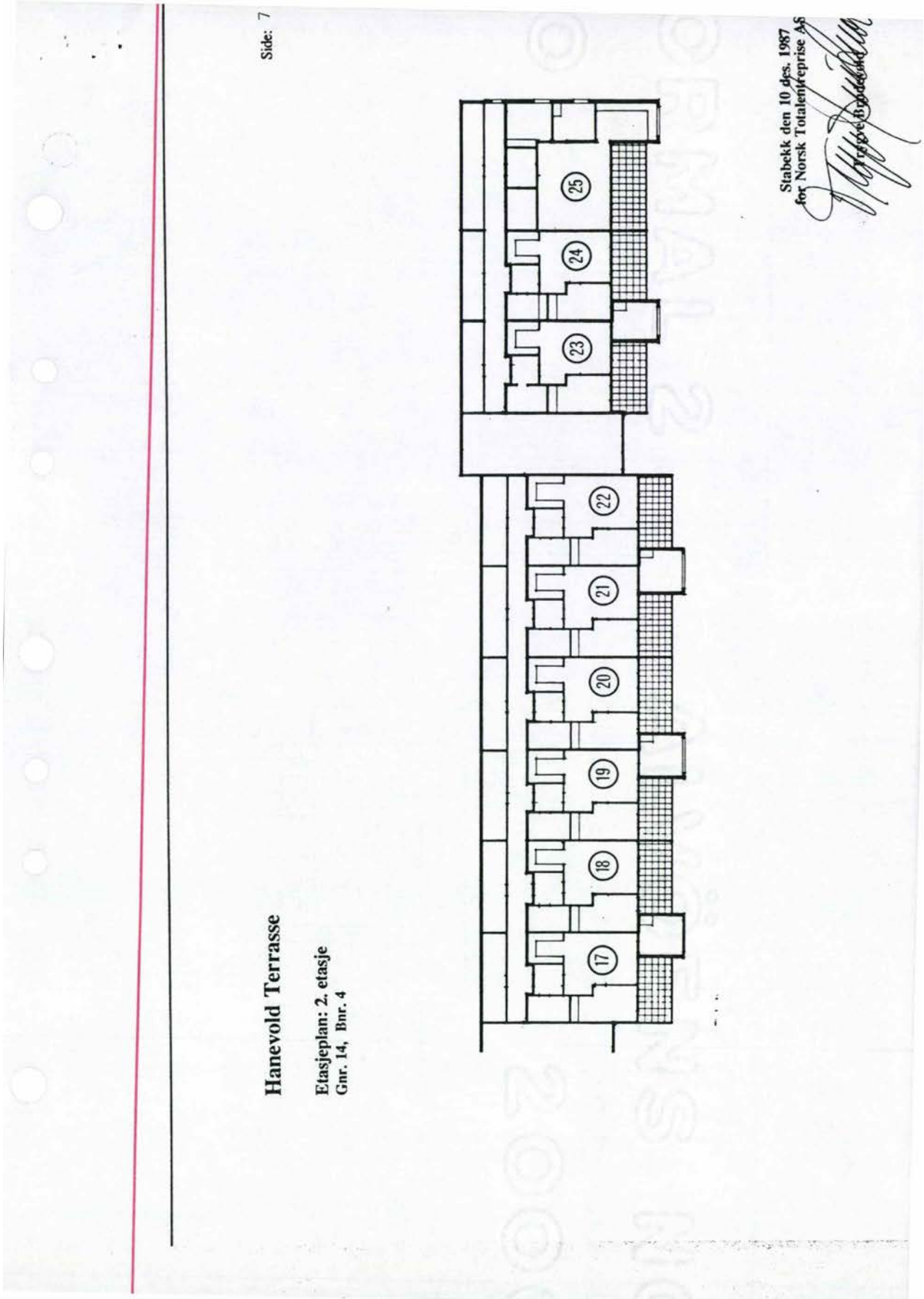
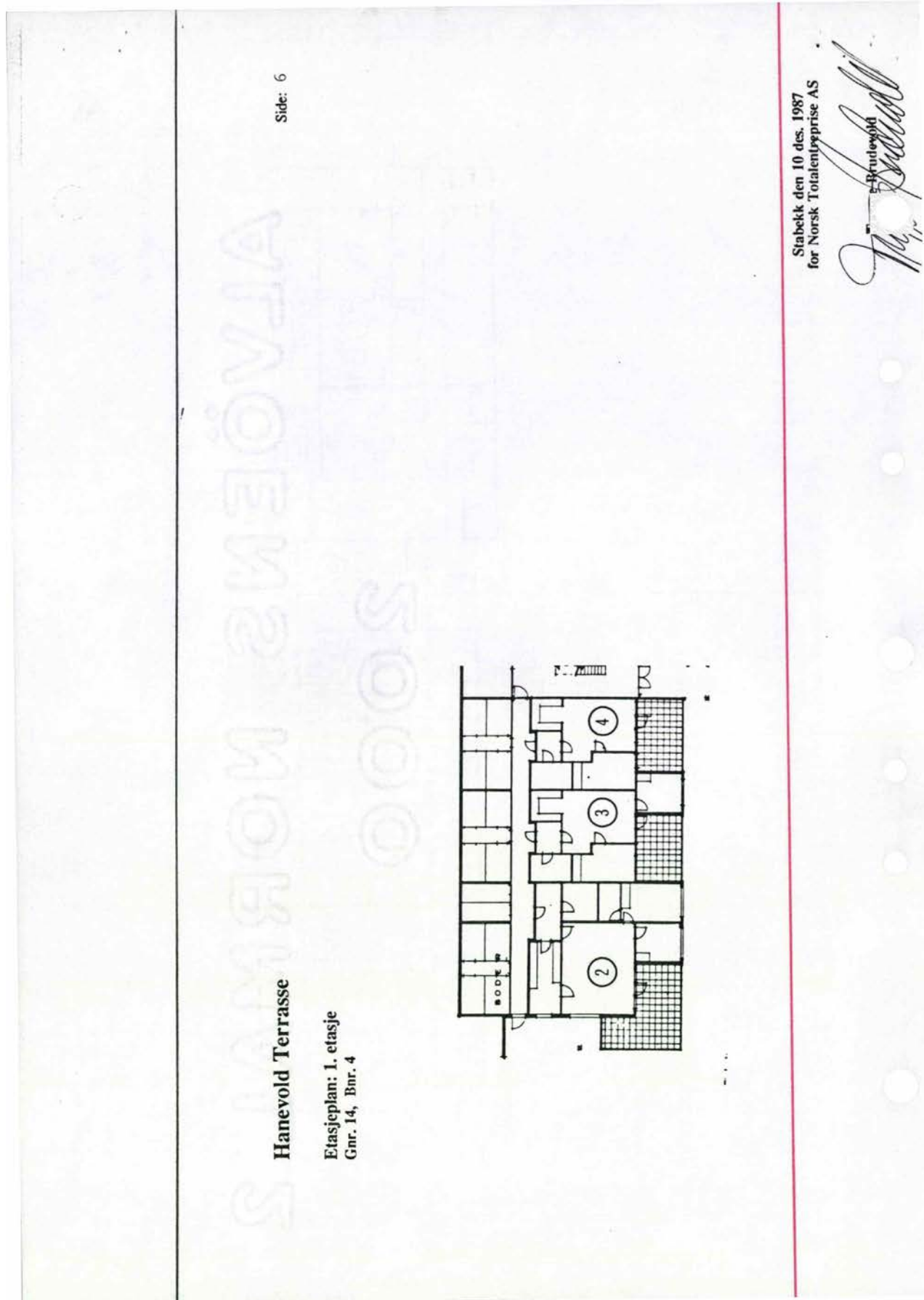


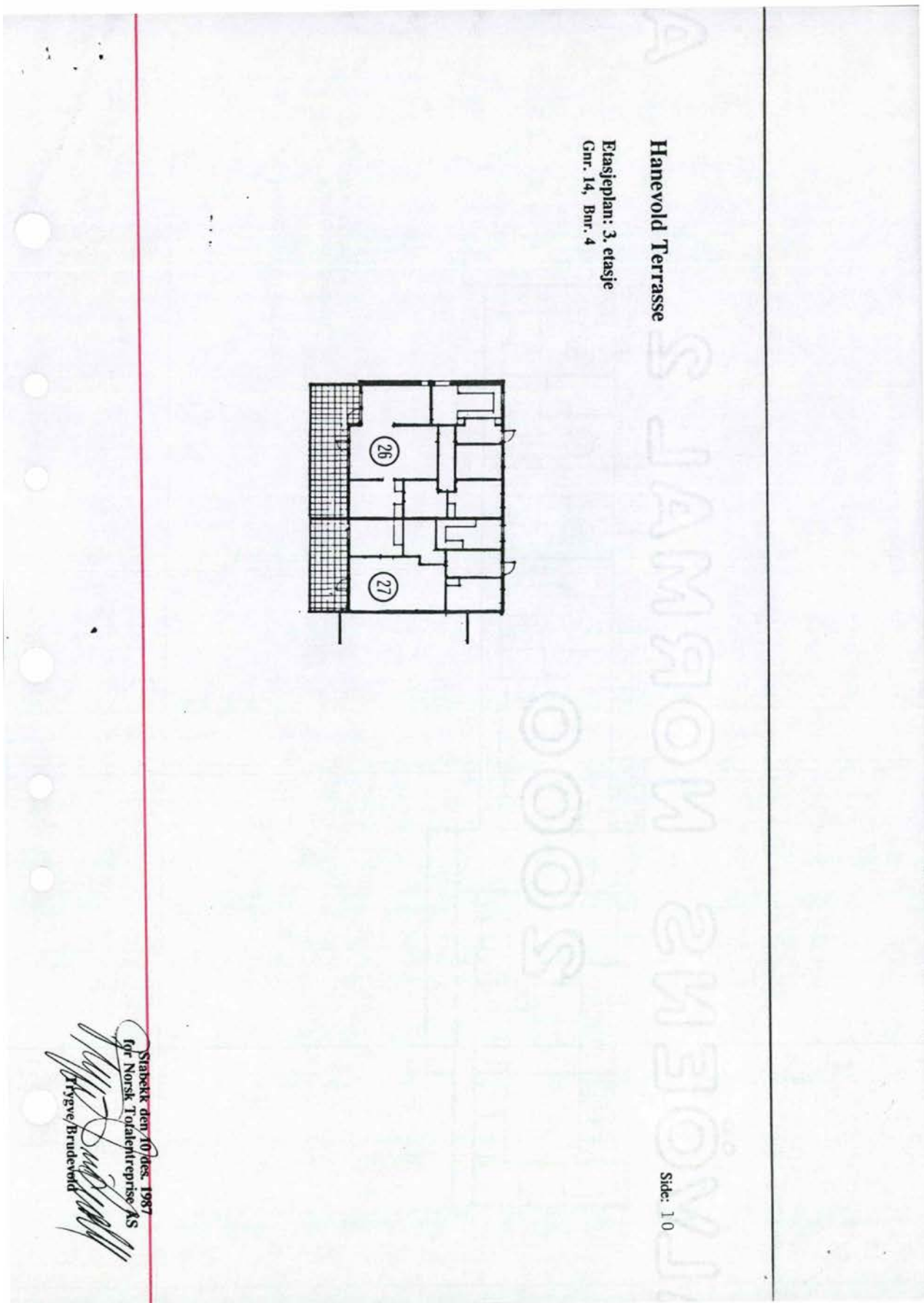
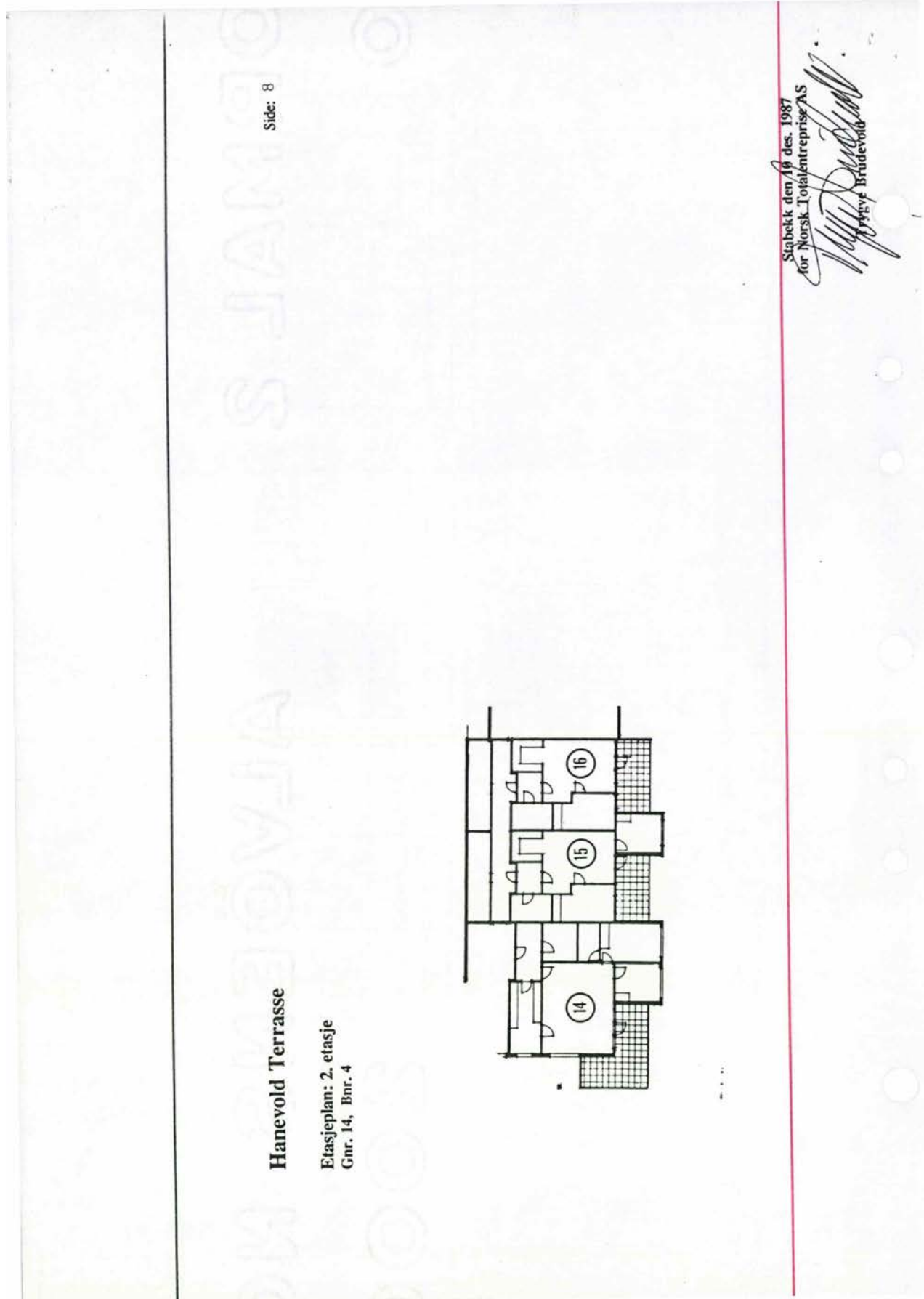




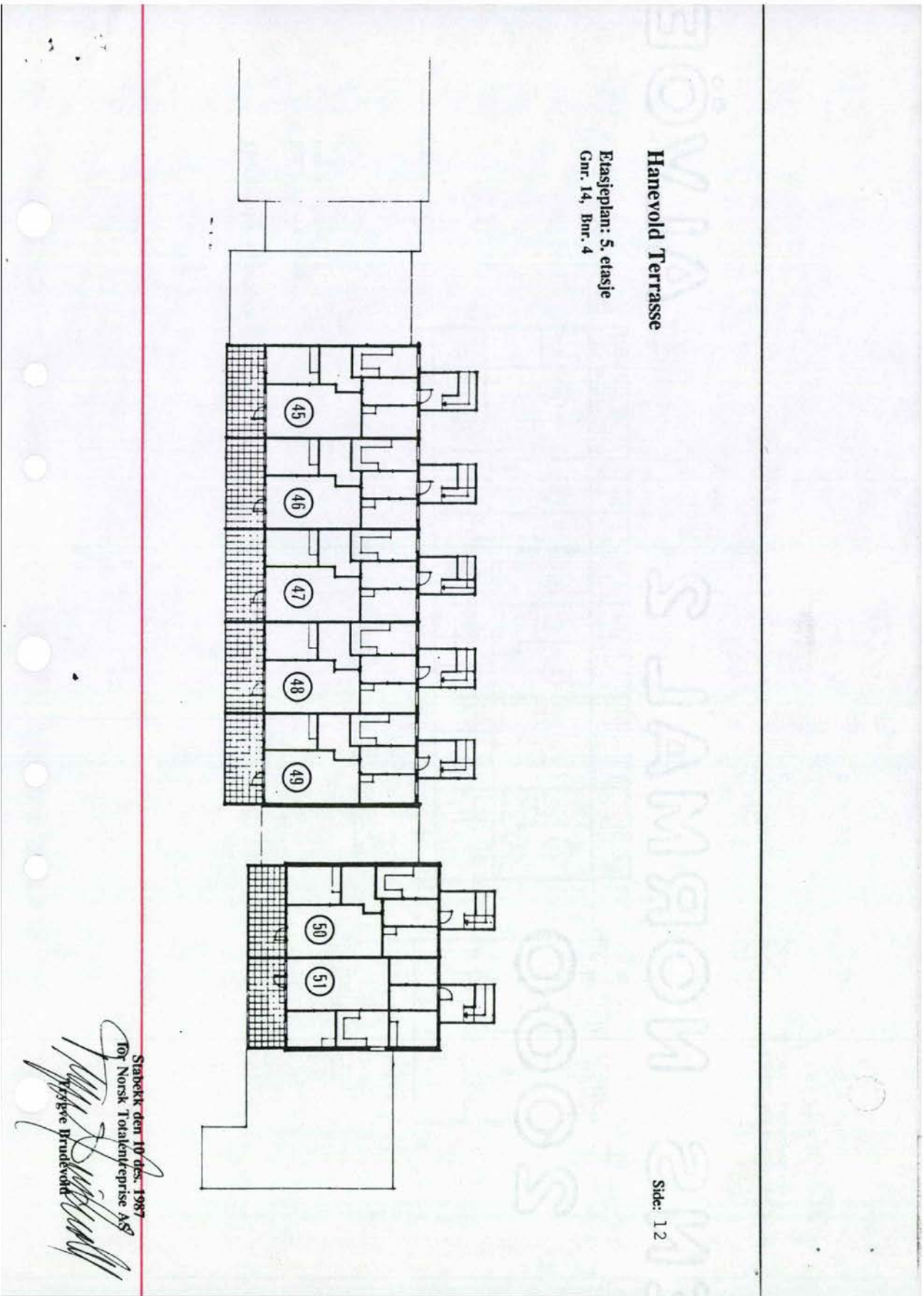
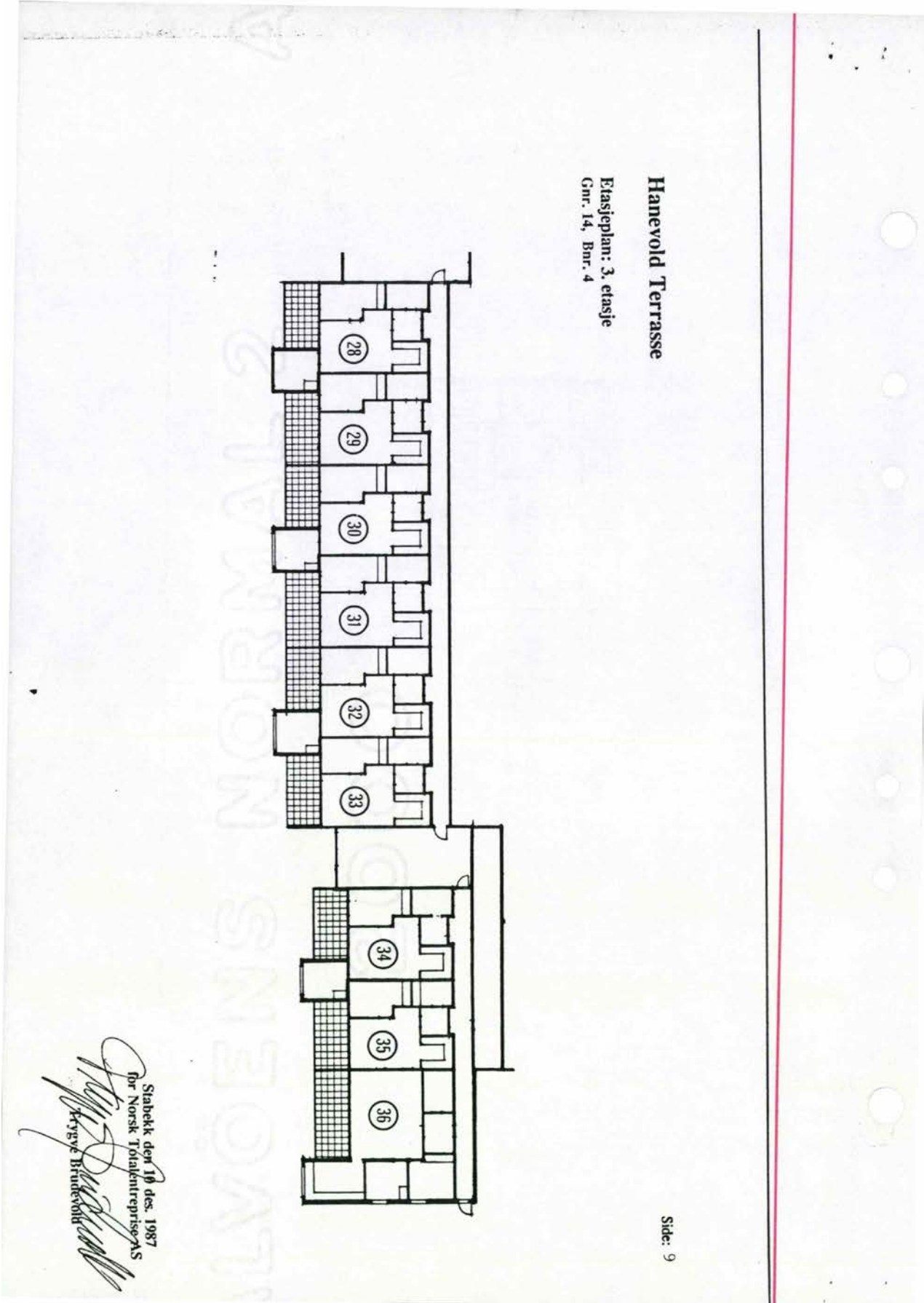












Om bestillingen

| Ordrenr  | Dato       | Referanse  |
|----------|------------|------------|
| 00016287 | 08.04.2025 | 1110250087 |

Om dokumentet

Ident  
2024/1560717/200

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

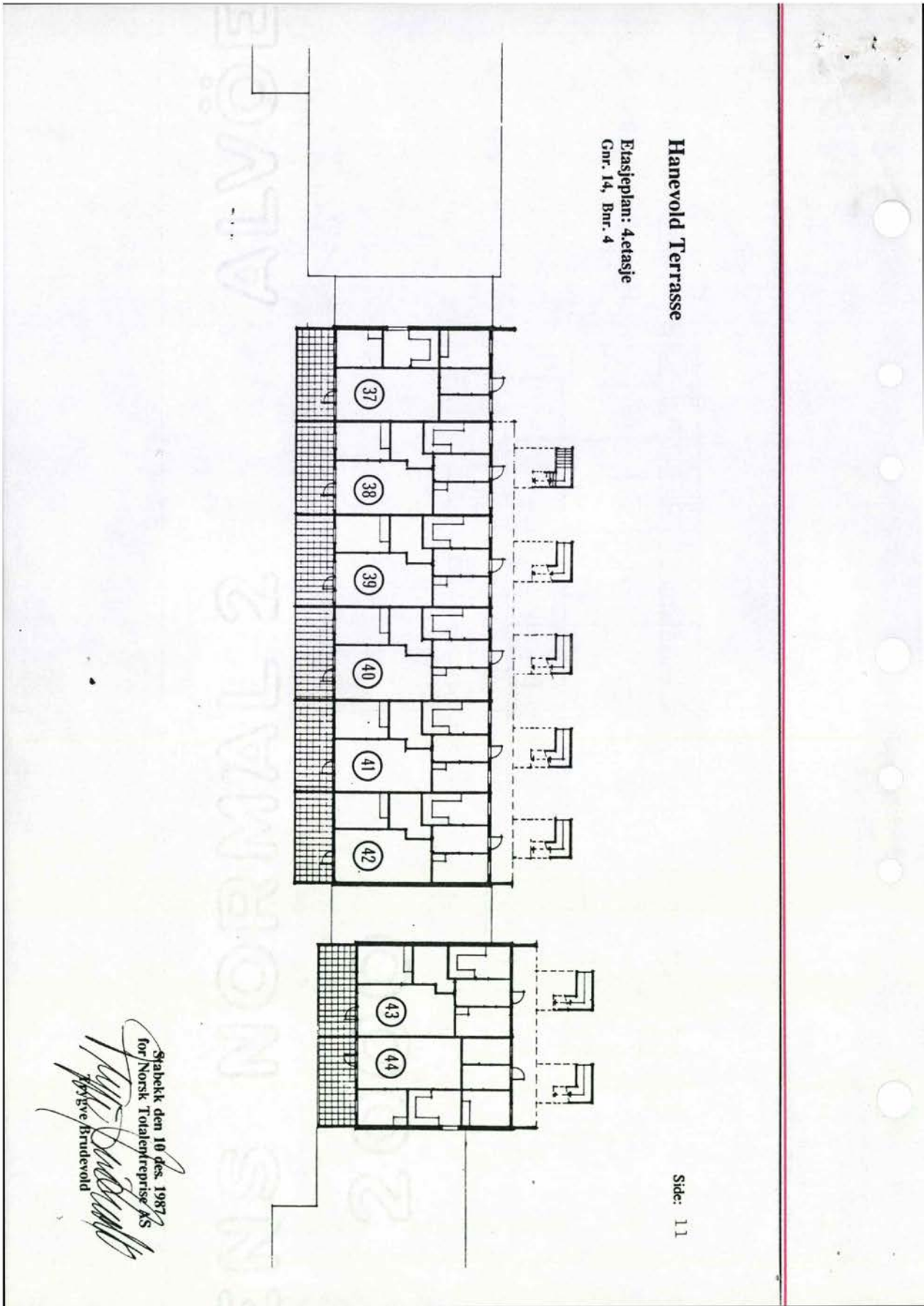
**Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?**  
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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





|                                          |
|------------------------------------------|
| Elektronisk innsendt                     |
| Tinglyst - Statens kartverk              |
| Dokumentnr: 2024/1560717/200             |
| Registreringstidspunkt: 13.06.2024 11:17 |

## Innsenderopplysninger:

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| F.nr/org.nr:          | 990997810                                      |
| Navn:                 | MAMEN-LUND,<br>ENGH, SALVESEN<br>& PARTNERS AS |
| Adresse:              | Postboks 282                                   |
| Postadresse:          | 1372 ASKER                                     |
| Innsenders referanse: | 11102402601                                    |

PANTEDOKUMENT

2024/1560717-1/200

Pantsetter

| Navn              | F.nr./org.nr. |
|-------------------|---------------|
| HOLTH TORIL       | 300165        |
| HOLTH DAG ANDREAS | 050856        |

Pantekravets størrelse

| Beløp     | Valuta | Tilleggsansvar |
|-----------|--------|----------------|
| 4 250 000 | NOK    |                |

Panthaver

| Navn                                     | F.nr./org.nr. |
|------------------------------------------|---------------|
| MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS | 990 997 810   |

Panteobjekt

| Registerenhet                                   | Type rettighet |
|-------------------------------------------------|----------------|
| ASKER kommune, knr. 3203 gnr. 14 bnr. 4 snr. 49 | Eiendomsrett   |

Bestemmelser som ikke er gjenstand for tinglysing

Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og forpliktelser etter inngått avtale, samt som sikkerhet for eiendomsmeglerens vederlag og utlegg iht. oppdragsavtalen. Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jf. panteloven § 2-2, 2-3 og 2-4.

Pantsetter plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret jf. panteloven § 1-7 (4). Ubetalt forsikringspremie kan panthaver dekke for pantsetters regning. Erstatning som følge av hel/delvis skade på eiendommen, kan panthaver, med de begrensinger som følger av lov/avtale, kreve at i sin helhet benyttes til innfrielse av gjelden.

Panthaver kan kreve innfrielse straks det inntre forhold som nevnt i panteloven § 1-9. Dersom gjelden ikke betales ved forfall kan panthaver kreve hel/delvis dekning eller innfrielse uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdselsesloven § 7-2 (a).

Erklæring om sivilstand

| Erklæring for     | F.nr.  | Krever samtykke <sup>1</sup> | Ektefelle/ registrert partner | F.nr. |
|-------------------|--------|------------------------------|-------------------------------|-------|
| HOLTH DAG ANDREAS | 050856 | Nei                          |                               |       |
| HOLTH TORIL       | 300165 | Nei                          |                               |       |

|                                                                                                                                                                           |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER2024/1560717-2/200                                                                              |                |
| Erklæring om at eiendommen ikke kan overskjøtes, utleies, beheftes eller på noen annen måte rettslig disponeres over uten etter skriftlig samtykke fra rettighetshaveren. |                |
| Rettighetshaver                                                                                                                                                           |                |
| Navn                                                                                                                                                                      | F.nr./org.nr.  |
| MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS                                                                                                                                  | 990 997 810    |
| Hefter i                                                                                                                                                                  |                |
| Registerenhet                                                                                                                                                             | Type rettighet |
| ASKER kommune, knr. 3203 gnr. 14 bnr. 4 snr. 49                                                                                                                           | Eiendomsrett   |

|                         |                                     |                         |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Elektroniske signaturer |                                     |                         |
| Identifikasjonsnummer   | Navn                                | Tidspunkt for signering |
| 050856                  | HOLTH DAG ANDREAS                   | 2024-06-13 10:33:54     |
| 300165                  | HOLTH TORIL                         | 2024-06-13 11:05:50     |
| 990 997 810             | MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS | 2024-06-13 11:16:55     |

<sup>1</sup> Krever samtykke etter tinglysingsloven § 13 femte ledd, jf. ekteskapsloven § 32.

Om bestillingen

| Ordrenr  | Dato       | Referanse  |
|----------|------------|------------|
| 00016286 | 08.04.2025 | 1110250087 |

Om dokumentet

Ident  
1987/23450/100

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

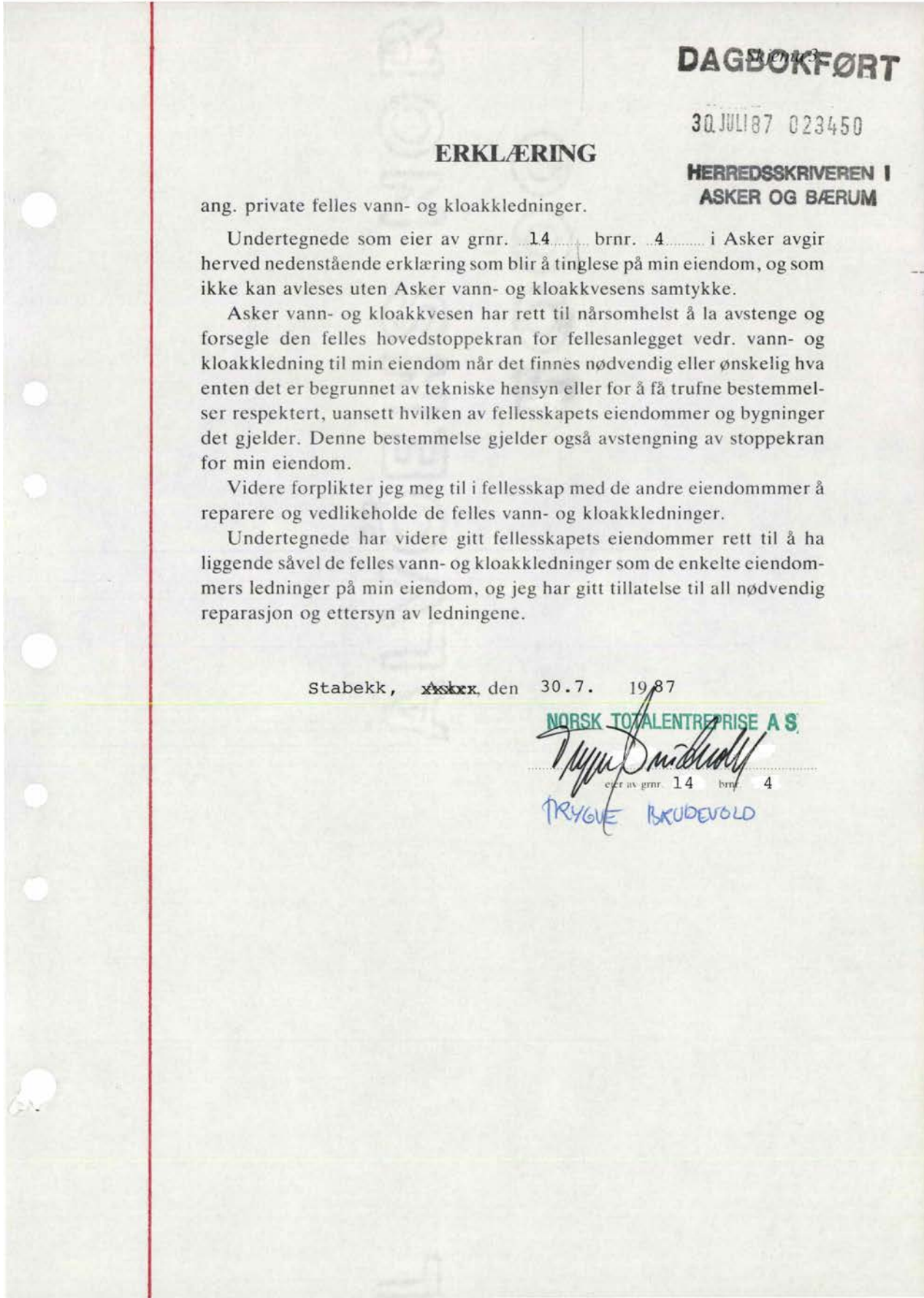
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

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

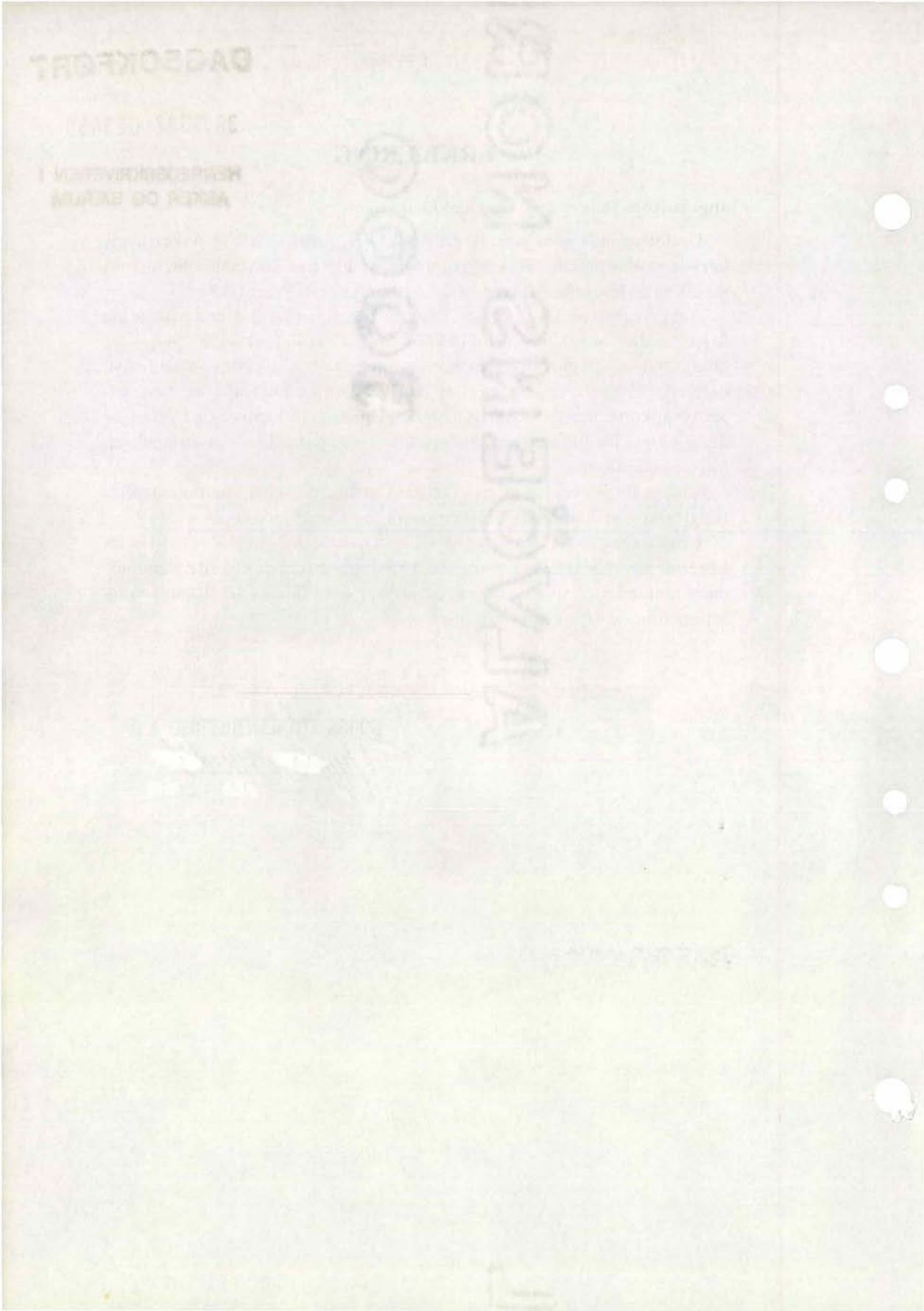
Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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







Om bestillingen

| Ordrenr  | Dato       | Referanse  |
|----------|------------|------------|
| 00016285 | 08.04.2025 | 1110250087 |

Om dokumentet

Ident  
1975/14851/100

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

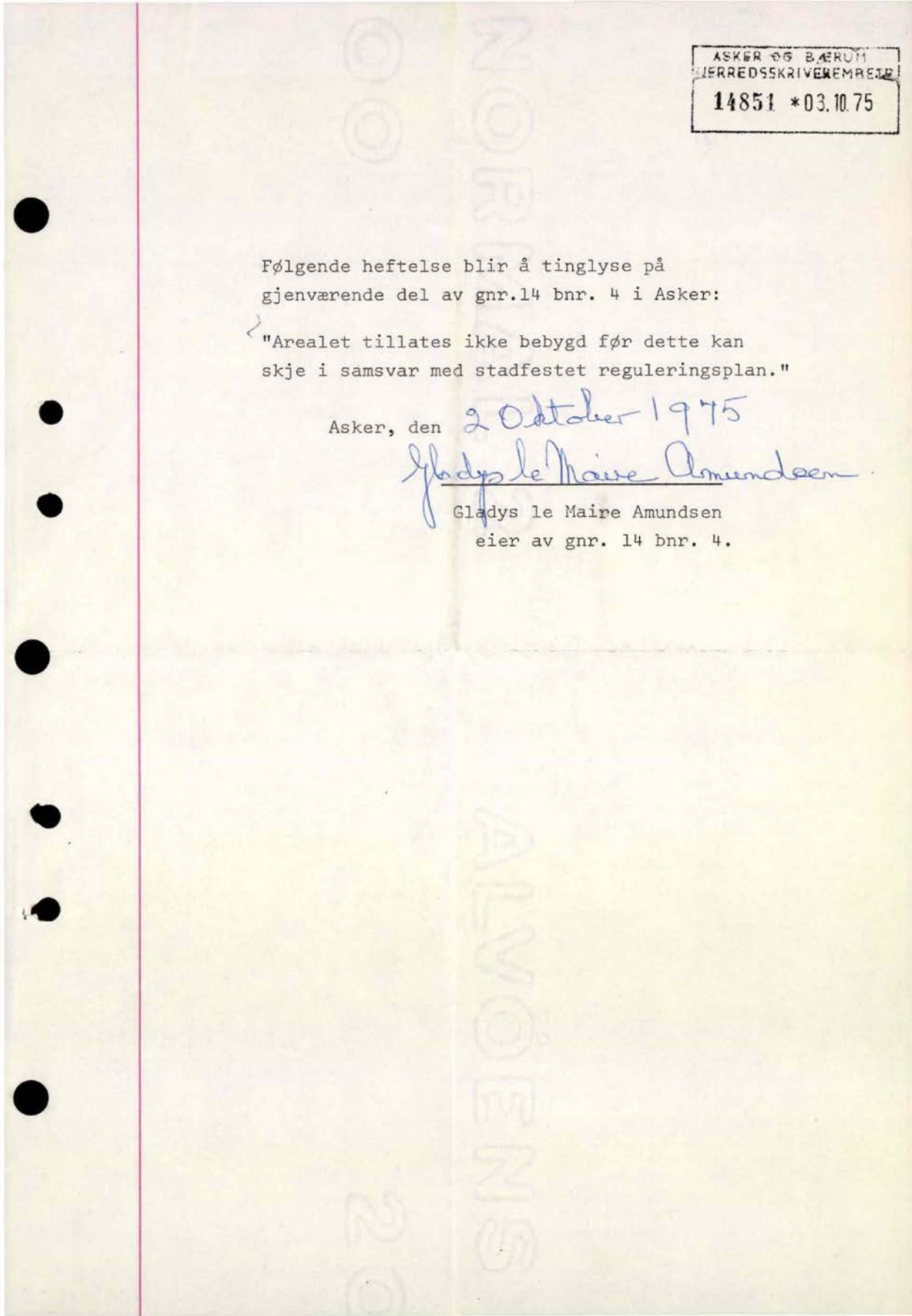
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



Om bestillingen

| Ordrenr  | Dato       | Referanse  |
|----------|------------|------------|
| 00016284 | 08.04.2025 | 1110250087 |

Om dokumentet

Ident  
1964/174/100

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

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



Om bestillingen

| Ordrenr  | Dato       | Referanse  |
|----------|------------|------------|
| 00016283 | 08.04.2025 | 1110250087 |

Om dokumentet

Ident  
1956/11289/100

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Dbnr. 174  
den 31/ 1964

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

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

A s k e r , . . . . . den 22 / 4 19 63 .

Vedtatt:

Gladys le Maire Amundsen (sign.)  
eier av gnr. 14 bnr. 4

Dagboksnot som nr. 11289  
den 27/12 1956

Erklæring.

Undertegnede eier av Hanevold, gnr. 14, bnr. 4 i Asker forplikter seg og eventuelle senere eiere av eiendommen herved til når det av reguleringsmessige eller andre grunner åflytte eller fjerne det i bygningsrådets møte den 28/11 - 56 approberte stabbur uten utgifter for kommunen. Denne erklæring kan tinglyses som en heftelse på min eiendom. Asker, 6/12 - 1956. Olav *Lemari Amundsen*



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjrt: 07.04.25 Side 1 av 2

|                               |             |                |
|-------------------------------|-------------|----------------|
| Hanevold Terrasse Boligsameie | V³ r ref.:  | 570/49         |
| ðVRE FRYDENDAL 11             | Type:       | Sameie         |
| 1384 ASKER                    | Eiere:      | Tom Rabben     |
| Organisasjonsnr:              | 975 563 456 | Seksjonsnr: 49 |

1: Felleskostnader

|                     |                                     |        |
|---------------------|-------------------------------------|--------|
| Tot. innev. m³ ned: | 4 595                               |        |
| Felleskostnader:    | Avdrag l³ n 1 IN                    | 1 642  |
|                     | Reduksjon Renter og omkostninger IN | -1 110 |
|                     | Vedlikeholdsfond                    | 665    |
|                     | FELLESUTGIFTER                      | 3 930  |
|                     | Reduksjon Avdrag IN                 | -1 642 |
|                     | Renter og omkostninger l³ n 1 IN    | 1 110  |

3: Fellesgjeld

|                             |              |                          |           |
|-----------------------------|--------------|--------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): | 0            | Gjeld siste ³ rsoppg.:   | 0         |
| Klient ajourf. l³ n:        | 9 293 387,40 | Klient gj. s. ³ rsoppg.: | 5 776 963 |

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 94907069391, Handelsbanken  
Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.  
Rentesats per 07.04.2025: 6.65% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 92  
Saldo per 07.04.2025: 5 601 169  
Andel av saldo: 0  
Første termin/første avdrag: 01.11.2023 ( siste termin 01.12.2032 )  
Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 223 907  
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 198 327

4: Nærskilte opplysninger

Styreleder: Are Grjmland  
Adresse: ðvre Frydendal 11  
Postnr/-sted: 1384 ASKER  
E-post: hanevoldterrasseboligsameie@gmail.com

6: Ligning - 2024

|               |        |           |   |                  |     |
|---------------|--------|-----------|---|------------------|-----|
| Annen formue: | 21 539 | Gjeld:    | 0 | Andre inntekter: | 624 |
|               |        | Utgifter: | 0 |                  |     |

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 14/4 - seksjon:49  
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjrt: 07.04.25 Side 2 av 2

|                               |             |            |
|-------------------------------|-------------|------------|
| Hanevold Terrasse Boligsameie | V³ r ref.:  | 570/49     |
| ðVRE FRYDENDAL 11             | Type:       | Sameie     |
| 1384 ASKER                    | Eiere:      | Tom Rabben |
| Organisasjonsnr:              | 975 563 456 |            |

9: Forsikring

|              |                |           |         |
|--------------|----------------|-----------|---------|
| Forsikret i: | Storebrand ASA | Polisenr: | 7400666 |
|--------------|----------------|-----------|---------|

# Hanevold Terrasse Boligsameie

ABBL

Ordinært årsmøte | 2024

Ordinært årsmøte i Hanevold Terrasse Boligsameie - Torsdag 30.05.2024

## REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Hanevold Terrasse Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

\_\_\_\_\_  
(Eierens underskrift)

\_\_\_\_\_  
(Dato)

**Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?**

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig



Hanevold Terrasse Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Hanevold Terrasse Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hanevold Terrasse Boligsameie

Tid: torsdag 30.05.2024 kl. 18:00  
Sted: Venskaben i Asker

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 100.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Are Grøslund  
Styremedlem, Christian Magnus Bothner  
Styremedlem, Vibeke Sporsheim  
Varamedlem, Helge Mentzoni Ravik  
Varamedlem, Øyvind Verlo Grindland  
Varamedlem, Tove Hegerland

6.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Christian Magnus Bothner er på valg.

Forslag til vedtak: Christian Magnus Bothner velges for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer

Øyvind Verlo Grindland tar gjenvalg som varamedlem for 1 år.  
Tove Hegerland tar gjenvalg som varamedlem for 1 år.  
Helge Mentzoni Ravik tar gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Øyvind Verlo Grindland velges som varamedlem for 1 år  
Tove Hegerland velges som varamedlem for 1 år  
Helge Mentzoni Ravik velges som varamedlem for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder Are Grøslund representerer sameiet.

Med vennlig hilsen  
Hanevold Terrasse Boligsameie  
Styret

|   |           |           |           |         |                                        |            |           |           |           |            |         |               |             |           |
|---|-----------|-----------|-----------|---------|----------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|---------|---------------|-------------|-----------|
|   |           |           |           |         | Hanevold Terrasse boligsameie 09.05.24 |            |           |           |           |            |         |               |             |           |
|   |           | A         |           |         |                                        |            |           | B         |           |            |         |               | C           |           |
| 5 |           |           | Utleid    |         |                                        | Bleivik    | Hegerland | Grøsland  | Kjeve     | Holth      |         | Dyrdal        | Olsen       |           |
|   |           |           |           |         |                                        | Snr 45     | Snr 46    | Snr 47    | Snr 48    | Snr 49     |         | Snr 50        | Snr 51      |           |
|   |           |           |           |         |                                        | B50-H0502  | B51-H0501 | B52-H0503 | B53-H0502 | B54-H0501  |         | C50-H0505     | C51-H0504   |           |
| 4 |           |           |           |         | Ellefsen                               | Haraldsen  | Skogen    | Robertsen | Heggum    | Bjørnestad |         | Eriksen       | Høisæther   |           |
|   |           |           |           |         | Snr 37                                 | Snr 38     | Snr 39    | Snr 40    | Snr 41    | Snr 42     |         | Snr 43        | Snr 44      |           |
|   |           |           |           |         | B40-H0403                              | B41-H0402  | B42-H0401 | B43-H0403 | B44-H0402 | B45-H0401  |         | C40-H0405     | C41-H0404   |           |
| 3 |           | Ravik     | Ravik     |         | Strandrud                              | Opdal      | Ivarsson  | Henriksen | Gaarde    | Lillegård  | Nr 11   | Kilsand       | Løken       | Iversen   |
|   |           | Snr 26    | Snr 27    |         | Snr 28                                 | Snr 29     | Snr 30    | Snr 31    | Snr 32    | Snr 33     |         | Snr 34        | Snr 35      | Snr 36    |
|   |           | A30-H0302 | A31-H0301 |         | B30-H0305                              | B31-H0304  | B32-H0303 | B33-H0303 | B34-H0302 | B35-H0301  | Trapp   | C30-H0306     | C31-H0305   | C32-H0304 |
| 2 | Hagen     | Sporsheim | Skumlien  | Nr 15   | Kjellås                                | Gundersen  | Myhre     | Bothner   | Kjønås    | Hofvind    |         | Aurdal        | Rønning     | Meløe     |
|   | Snr 14    | Snr 15    | Snr 16    |         | Snr 17                                 | Snr 18     | Snr 19    | Snr 20    | Snr 21    | Snr 22     |         | Snr 23        | Snr 24      | Snr 25    |
|   | A20-H0203 | A21-H0202 | A22-H0201 | trapp   | B20-H0206                              | B21-H0205  | B22-H0204 | B23-H0203 | B24-H0202 | B25-H0201  |         | C20-H0206     | C21-H0205   | C22-H0204 |
| 1 | Løken     | Skjold    | Stensnes  |         | Grindland                              | Estabraghi | Zec       | Wågønes   | Skare     | Hanevold   |         | Sofie Ellefse | Hartz/Stolz | Eidal     |
|   | Snr 2     | Snr 3     | Snr 4     |         | Snr 5                                  | Snr 6      | Snr 7     | Snr 8     | Snr 9     | Snr 10     |         | Snr 11        | Snr 12      | Snr 13    |
|   | A10-H0103 | A11-H0102 | A12-H0101 | Inngang | B10-H0106                              | B11-H0105  | B12-H0104 | B13-H0103 | B14-H0102 | B15-H0101  | Inngang | C10-H0106     | C11-H0105   | C12-H0104 |
|   |           | Garasje   |           |         |                                        |            | Garasje   |           |           |            |         | Garasje       | Port        |           |

HANEVOLD TERRASSE BOLIGSAMEIE

STYRETS INFORMASJON FOR 2023

1. TILLITSVALGTE  
Siden forrige sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder: Are Grøsland

Styremedlemmer:  
Vibeke Sporsheim  
Christian Bothner

Varmedlemmer:  
Tove Hegerland  
Helge Ravik  
Øyvind Grindland

Valgkomitè: Varmedlemmene.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG FORSIKRINGER  
Forretningsførsel er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).  
Sameiets revisor er KPMG A/S, v/ Asbjørn Næss.

3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER.  
Sameiet består av 50 eierseksjoner. Sameiets eiendom har Gnr.14 Bnr 4 i Asker kommune.

Forsikringer.  
Sameiets eiendom var forsikret i Storebrand Forsikring AS i 2023, men er blitt endret til Gjensidige i 2024.

Forsikringen er en fullverdiforsikring, dvs. at erstatningsbeløpet skal tilsvare kostnadene ved å gjennomføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. Ved skade skal denne meldes til ABBL, fortrinnsvis til [skade@abbl.no](mailto:skade@abbl.no), med kopi til sameiet på [hanevoldterrasseboligsameie@gmail.com](mailto:hanevoldterrasseboligsameie@gmail.com) , eller skadeskjema på ABBL’s nettside <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>, som også sendes til sameiets epostadresse. Styret i sameiet skal godkjenne alle krav om erstatning.

Egenandelen ved skader vil i 2024 utgjøre kr 12.000,-.

Forsikringen innbefatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

4. EIENDELER OG GJELD- OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET  
Sameierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets gjeld, eierdeler og ligningsverdi. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den ferdigutfylte selvangivelsen som kommer i april.

5. SALG/REFINANSIERING  
For verddivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, kan man ta kontakt med ABBL,



Eiendomsmegling tlf.: 67 57 40 50.

ABBL har oversikt over alle leiligheter som selges i boligsameie.

6. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 1.634.954,-.

Største del av underskudd kommer fra at vi gjennomførte rehabiliteringsprosjektet på nordsiden dette året, med nye vinduer og ytterdører, økt isolasjon og forbedret vindtetting og nytt panel.

Så er innbetaling til driftskostnader lavere enn det vi la opp til. I budsjettet var det lagt opp til en økning på 30%, mens den reelle økningen som hver sameierne har blitt trukket, har vært 20%. Dette sammen med de feil som også ble gjort i budsjettet for 2022 gjør at vi ligger etter årlig med innbetaling på ca kr 340.800.

Vi har tært på vedlikeholdsdelen av vår kapital for å få dette til å gå opp.

Ellers er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning, er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

7. LØNN/FORVALTNING/REVISJON

Av forretningshonoraret utgjør kr - revisors godtgjørelse. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse utover det styrehonorar, som er fastsatt av sameiermøte.

8. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte, men leier inn til vaktmester- og vasketjeneste samt forretningsførsel.

9. YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

10. STYREMØTER

Det er siden ordinært sameiermøte i 2023 avholdt 5 styremøter. I tillegg er flere saker løst ved enklere behandling.

11. OVERDRAGELSER / UMLEIE

Styret er blitt orientert om at 3 leiligheter er overdratt til nye eiere. Etter styrets oversikt er 8 leiligheter fremleid.

12. VEDLIKEHOLD/INNKJØP 2023

- Prosjekt nord, med nye vinduer og utgangsdører, økt isolasjon, ny vindtetting og ny panel som ble beiset en ekstra gang

13. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD/INVESTERING I 2024

- Ferdigstille reklamasjonsarbeider på nordsiden
- Fullføre infrastruktur El-bil lading.
- Nye inngangsdører til garasje
- Etablering av dør fra garasje til «fjellrom» bak blokka.

14. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD/INVESTERING KOMMENDE 10-ÅRS PERIODE

Antatt vedlikeholdsbehov i kommende 10-årsperiode:

| Vedlikeholdsoppgaver:                                     | Utføres år:       |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. Kontroll av takene                                     | løpende           |
| 2. Sjekk og rens av ventilasjonsanlegg                    | Vurderes løpende  |
| 3. Utbedre sprekker i teglstein                           | løpende vurdering |
| 4. Rehabiliterer inngangspartier syd/trapper til garasjen | 2025              |
| 5. Skifte inngangsdører oppganger                         | 2025              |
| 6. Rehabiliterer tak med solcellepanel inkl takrenner     | 2030              |
| 7. Drenering                                              | 2030              |

Asker, 15.05.2024

|              |                  |                   |
|--------------|------------------|-------------------|
| Are Grøslund | Vibeke Sporsheim | Christian Bothner |
| Styreleder   | Styremedlem      | Styremedlem       |

OVERSIKT OVER ANNET VEDLIKEHOLD 2022

| Utført arbeid                                                                                                                                                                                                                    | Utført av (firma/dugnad)            | Utført mnd/år |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| Dugnad vår: rake, koste, klippe grener, rydde i skogholt nord, vaske dører, postkasser og lamper i fellesareal, sjekke lekeplass og rake, vaske trapper nord, vaske platting, fjernet løv og rensset under rister ved innganger. | Sameierne                           | 05.23         |
| Feiing av asfalt i garasje.                                                                                                                                                                                                      | Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS | 09.23         |
| Vask av garasje                                                                                                                                                                                                                  | Meyer & Mørch AS                    | 09.23         |
| Dugnad høst: samme oppgaver som vårdugnad.. Matavfallsdunker ble vasket.                                                                                                                                                         | Sameierne                           | 10.23         |



KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Hanevold Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Hanevold Terrasse Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

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 avviklet.

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

|         |              |              |           |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana    | Stord     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde        | Straume   |
| Arendal | Hamar        | Skien        | Tromsø    |
| Bergen  | Haugesund    | Sandefjord   | Trondheim |
| Bodø    | Knarvik      | Sandnessjøen | Tynset    |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger    | Ålesund   |





for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

Oslo  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-15 14:13:32 UTC

bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?  
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Resultatregnskap Hanevold Terrasse Boligsameie, 2023

|                                 | Note | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---------------------------------|------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Inntekter                       |      |                     |                     |                  |                  |
| Felleskostnader                 | 1    | 3 182 724           | 3 081 407           | 3 489 174        | 2 048 200        |
| Annen driftsinntekt             | 2    | 333 349             | 175 527             | 119 100          | 830 400          |
| Sum driftsinntekter             |      | 3 516 073           | 3 256 934           | 3 608 274        | 2 878 600        |
| Utgifter                        |      |                     |                     |                  |                  |
| Lønnskostnad                    | 3    | 114 100             | 91 280              | 114 100          | 114 100          |
| Annen driftskostnad             | 4    | 1 724 674           | 1 541 034           | 1 766 000        | 1 868 500        |
| Vedlikehold, innkjøp            | 5    | 3 312 604           | 449 605             | 3 560 000        | 800 000          |
| Sum driftskostnader             |      | 5 151 377           | 2 081 919           | 5 440 100        | 2 782 600        |
| Driftsresultat før finansposter |      | -1 635 304          | 1 175 015           | -1 831 826       | 96 000           |
| Finansielle poster              |      |                     |                     |                  |                  |
| Finansinntekt                   | 6    | 20 438              | 10 362              | 0                | 0                |
| Finanskostnad                   | 7    | 508 254             | 315 126             | 540 000          | 470 000          |
| Sum finansposter                |      | -487 816            | -304 764            | -540 000         | -470 000         |
|                                 |      |                     |                     |                  |                  |
| Resultat                        |      | -2 123 121          | 870 251             | -2 371 826       | -374 000         |

Balanse Hanevold Terrasse Boligsameie, 2023

|                               | Note | Balanse<br>2023-12 | Balanse<br>2022-12 |
|-------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Eiendeler                     |      |                    |                    |
| Anleggsmidler:                |      |                    |                    |
| Finansielle anleggsmidler     |      |                    |                    |
| Andel ABBL                    |      | 300                | 300                |
| Sum finansielle anleggsmidler |      | 300                | 300                |
| Sum anleggsmidler             |      |                    |                    |
|                               |      | 300                | 300                |
| Omløpsmidler                  |      |                    |                    |
| Fordringer                    |      |                    |                    |
| Restanse felleskostnader      |      | 40 866             | 45 199             |
| Andre fordringer              | 8    | 274 554            | 86 255             |
| Sum fordringer                |      | 315 419            | 131 453            |
| Bankinnskudd, kasse o.l       |      |                    |                    |
|                               | 9    | 893 200            | 1 892 786          |
| Sum omløpsmidler              |      | 1 208 619          | 2 024 240          |
| Sum eiendeler                 |      |                    |                    |
|                               |      | 1 208 919          | 2 024 540          |



## Balanse Hanevold Terrasse Boligsameie, 2023

|                                        | Note   | Balanse<br>2023-12 | Balanse<br>2022-12 |
|----------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital og gjeld                   |        |                    |                    |
| Egenkapital                            |        |                    |                    |
| Annen egenkapital                      |        |                    |                    |
| Akkumulert resultat                    | 10     | -9 624 097         | 0                  |
| Udekket tap                            | 10     | 0                  | -7 518 210         |
| Innbetalt andel av IN I <sup>3</sup> n | 10     | 2 869 587          | 0                  |
| Sum egenkapital                        |        | -6 754 509         | -7 518 210         |
| Gjeld                                  |        |                    |                    |
| Langsiktig gjeld                       |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjon           | 11, 14 | 7 555 062          | 9 439 651          |
| Sum langsiktig gjeld                   |        | 7 555 062          | 9 439 651          |
| Kortsiktig gjeld                       |        |                    |                    |
| Leverandørgjeld                        |        | 263 387            | 77 970             |
| Forskudd felleskostnader               |        | 31 207             | 25 128             |
| Annen kortsiktig gjeld                 | 12     | 113 773            | 0                  |
| Sum kortsiktig gjeld                   |        | 408 367            | 103 098            |
| Sum gjeld                              |        | 7 963 429          | 9 542 749          |
| Sum egenkapital og gjeld               |        | 1 208 919          | 2 024 540          |

## Hanevold Terrasse Boligsameie

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Are Grnjsland  
Styreleder

Christian Magnus Bothner  
Styremedlem

Vibeke Sporsheim  
Styremedlem

## Noter Hanevold Terrasse Boligsameie

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i sregnskapet best<sup>3</sup> ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for sm<sup>3</sup> foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpssmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført n<sup>3</sup> r de er opptjent. Det er foretatt avsetning for p<sup>3</sup> lyste kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og p<sup>3</sup> kostnader kostnadsfries fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdikningen som disse rehabiliterings- og p<sup>3</sup> kostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles l<sup>3</sup> neoptak i sameiet, vil l<sup>3</sup> neoptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremst<sup>3</sup> som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## Note 1 - Felleskostnader

|                             | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader             | 1 581 052           | 1 264 784           | 1 674 174        | 1 674 200        |
| Innbetaling til vedlikehold | 1 390 882           | 1 563 675           | 1 275 000        | 374 000          |
| Renter ordinl re l³ n       | 210 790             | 252 948             | 540 000          | 0                |
| Sum                         | 3 182 724           | 3 081 407           | 3 489 174        | 2 048 200        |

Note 2 - Annen driftsinntekt

|                                | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Salg n jker/håndsendere       | 2 925               | 0                   | 0                | 0                |
| Diverse inntekter              | 5 200               | 0                   | 0                | 0                |
| Andre driftsinntekter          | 0                   | 975                 | 0                | 0                |
| Kabel-tv                       | 0                   | 73 885              | 0                | 0                |
| Oppstillingsplass              | 44 450              | 35 350              | 50 500           | 50 500           |
| Strøm el-bil                  | 37 886              | 44 317              | 35 000           | 35 000           |
| Bod                            | 29 375              | 21 000              | 33 600           | 33 600           |
| Renter og omkostninger IN-lån | 107 439             | 0                   | 0                | 470 300          |
| Avdrag IN-lån                 | 106 074             | 0                   | 0                | 241 000          |
| Sum                            | 333 349             | 175 527             | 119 100          | 830 400          |

Note 3 - Lønnskostnad

|                    | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Styrehonorar       | 100 000             | 80 000              | 100 000          | 100 000          |
| Arbeidsgiveravgift | 14 100              | 11 280              | 14 100           | 14 100           |
| Sum                | 114 100             | 91 280              | 114 100          | 114 100          |

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: Ingen

Note 4 - Annen driftskostnad

|                                   | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Strøm nett/kraft                 | 156 474             | 175 994             | 180 000          | 150 000          |
| Vann- og avløpsavgift            | 362 976             | 278 745             | 369 000          | 473 000          |
| Renovasjon                        | 164 120             | 157 330             | 163 000          | 172 000          |
| Containerleie                     | 0                   | 5 251               | 10 000           | 0                |
| Kabel-tv (og ev. bredbånd)       | 358 293             | 308 922             | 360 000          | 375 000          |
| Forsikring                        | 161 112             | 149 356             | 161 500          | 177 000          |
| Forvaltning og revisjon           | 118 724             | 115 196             | 121 000          | 127 000          |
| Innbetalingservice                | 1 887               | 1 887               | 2 000            | 2 000            |
| Teknisk rådgivning               | 0                   | 0                   | 30 000           | 0                |
| Brannsikring                      | 0                   | 0                   | 3 000            | 3 000            |
| Kontingent ABBL                   | 500                 | 500                 | 500              | 500              |
| Vaktmestertjeneste                | 170 036             | 154 509             | 160 000          | 170 000          |
| S  n  rm  yting/str  ming/feiling | 86 528              | 76 341              | 75 000           | 75 000           |
| Renhold                           | 109 439             | 104 823             | 110 000          | 120 000          |
| Garasje                           | 13 053              | 0                   | 0                | 0                |
| Utgifter v  styret                | 4 173               | 2 820               | 5 000            | 5 000            |
| Rekvizita, porto, mm              | 1 340               | 1 273               | 2 000            | 2 000            |
| Telefonutgifter                   | 0                   | 0                   | 1 000            | 0                |
| Fellesarrangement/dugnad          | 6 210               | 2 505               | 5 000            | 6 000            |
| Leie av lokale                    | 2 360               | 1 650               | 3 000            | 3 000            |
| Gebyr                             | 6 200               | 3 347               | 3 000            | 6 000            |
| Blomster/gaver                    | 1 249               | 585                 | 2 000            | 2 000            |
| Sum                               | 1 724 674           | 1 541 034           | 1 766 000        | 1 868 500        |

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.



Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

|                                 | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Materialer, redskap, verk j     | 0                   | 961                 | 0                | 0                |
| Maling, beis, olje              | 253 863             | 0                   | 400 000          | 0                |
| Blikkenslagerarbeid, materialer | 0                   | 0                   | 100 000          | 0                |
| L ser, nøkler, ringeanlegg      | 74 881              | 8 042               | 0                | 0                |
| Skilt                           | 0                   | 5 706               | 0                | 0                |
| Vedlikehold bygg                | 0                   | 9 174               | 0                | 0                |
| Port                            | 2 477               | 2 375               | 0                | 160 000          |
| D r r/ nngangspartier           | 0                   | 0                   | 0                | 50 000           |
| Tak                             | 22 688              | 0                   | 0                | 0                |
| Fasade                          | 2 680 650           | 0                   | 2 610 000        | 0                |
| Ventilasjon                     | 35 206              | 33 728              | 0                | 0                |
| VedlikeholdVVS                  | 0                   | 5 000               | 0                | 0                |
| Elektriker, materialer          | 242 489             | 129 152             | 200 000          | 85 000           |
| El-bil anlegg                   | 0                   | 0                   | 100 000          | 100 000          |
| Grøntanlegg, fellesareal        | 350                 | 0                   | 50 000           | 50 000           |
| Vedlikehold utvendig anlegg     | 0                   | 264                 | 100 000          | 0                |
| Garasjer                        | 0                   | 44 096              | 0                | 0                |
| Terrasser/balkonger             | 0                   | 211 106             | 0                | 0                |
| Diverse vedlikehold             | 0                   | 0                   | 0                | 355 000          |
| Sum                             | 3 312 604           | 449 605             | 3 560 000        | 800 000          |

Note 6 - Finansinntekt

|                         | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renter på restanse      | 1 011               | 441                 | 0                | 0                |
| Renter plasseringskonto | 19 427              | 9 921               | 0                | 0                |
| Sum                     | 20 438              | 10 362              | 0                | 0                |

Note 7 - Finanskostnad

|                              | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renteutgifter langsiktig lån | 508 254             | 315 126             | 540 000          | 470 000          |
| Sum                          | 508 254             | 315 126             | 540 000          | 470 000          |

Note 8 - Andre fordringer

|                         | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Periodisering kostnader | 274 554          | 86 255           |
| Sum                     | 274 554          | 86 255           |
| Kortsiktige fordringer  |                  |                  |

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

|                          | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Bankinnskudd (driftskto) | 13 939           | 1 082 431        |
| S parekonto Boligbanken  | 879 261          | 810 355          |
| Sum                      | 893 200          | 1 892 786        |

Note 10 - Egenkapital

|                                   | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital              |                  |                  |
|                                   |                  |                  |
| Annen egenkapital                 |                  |                  |
| IB akkumulert resultat            | -7 518 210       | -8 388 461       |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden | 17 234           | 0                |
| Fra  rets resultat                | -2 123 121       | 870 251          |
| UB akkumulert resultat            | -9 624 097       | -7 518 210       |
|                                   |                  |                  |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden | -17 234          | 0                |
| Innbetalt IN i perioden           | 2 886 821        | 0                |
| UB innbetalt andel IN lån         | 2 869 587        | 0                |
|                                   |                  |                  |
| Sum annen egenkapital             | -6 754 509       | -7 518 210       |
|                                   |                  |                  |
| Sum egenkapital                   | -6 754 509       | -7 518 210       |

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil opp   ved utf r ring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

|               | Balanse<br>2023-12 | Balanse<br>2022-12 |
|---------------|--------------------|--------------------|
| Gjeldsbrevlån | 7 555 062          | 0                  |
| Gjeldsbrevlån | 0                  | 9 439 651          |
| Sum           | 7 555 062          | 9 439 651          |

Det er st lt följende pant: Ingen lån

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

|                        | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|------------------------|------------------|------------------|
| P³ Inpte renter        | 41 173           | 0                |
| Annen kortsiktig gjeld | 72 250           | 0                |
| Utleggskonto           | 350              | 0                |
| Sum                    | 113 773          | 0                |

Note 13 - Disponible midler

|                                       | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Disponible midler per 01.01 IB        | 1 921 141        | 1 111 239        |
| Endringer disponible midler:          |                  |                  |
| i rets resultat (se resultatregnskap) | -2 123 121       | 870 251          |
| Fradrag for avdrag langsiktig l³ n    | -12 516 589      | -60 349          |
| Innbetaling IN l³ n                   | 2 886 821        | 0                |
| Opptak l³ n                           | 10 632 000       | 0                |
| i rets endring disponible midler      | -1 120 889       | 809 902          |
| Disponible midler UB                  | 800 253          | 1 921 141        |

Note 14 - Gjeld

|                                    |               |                             |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Kreditor:                          | Handelsbanken | Handelsbanken               |
| Form³ l:                           |               | Rehabilitering av<br>fasade |
| L³ nenummer:                       | 94907069391   | 94907060246                 |
| L³ netype:                         | Annuitet      | Annuitet                    |
| Opptaks³ r:                        | 2023          | 2021                        |
| Rentesats:                         | 6.40 %        | 6.15 %                      |
| Beregnet innfridd:                 | 01.12.2032    | 13.09.2023                  |
| Opprinnelig l³ nebel³ p:           | 10 632 000    | 9 500 000                   |
| L³ nesaldo 01.01:                  | 0             | 9 439 651                   |
| Avdrag i perioden:                 | 3 076 938     | 9 439 651                   |
| Opptak i perioden:                 | 10 632 000    | 0                           |
| L³ nesaldo 31.12:                  | 7 555 062     | 0                           |
| Saldo 5³ r frem i tid:             | 3 485 042     | 0                           |
| Andelssaldo 01.01:                 | 0             | 0                           |
| Innbetalt IN i perioden:           | 2 886 821     | 0                           |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 17 234        | 0                           |
| Andelssaldo 31.12:                 | 2 869 587     | 0                           |
| Sum pantegjeld for l³ n:           | 10 424 649    | 0                           |

Gjeld

|                                                                    | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94907069391 | 1            | 296 284           | 296 284         |
|                                                                    | 3            | 275 656           | 826 968         |
|                                                                    | 4            | 222 468           | 889 872         |
|                                                                    | 6            | 215 479           | 1 292 874       |
|                                                                    | 11           | 204 398           | 2 248 378       |

Gjeld

|  |    |         |           |
|--|----|---------|-----------|
|  | 12 | 166 723 | 2 000 676 |
|--|----|---------|-----------|



Resultat og balanse med noter for Hanevold Terrasse Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

| For Hanevold Terrasse Boligsameie |                                  |            |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------|
| Styreleder                        | Are Grøslund (sign.)             | 14.05.2024 |
| Styremedlem                       | Christian Magnus Bothner (sign.) | 14.05.2024 |
| Styremedlem                       | Vibeke Sporsheim (sign.)         | 14.05.2024 |

BUDSJETTFORUTSETNINGER 2024

INNBETALING TIL DRIFT

Resultatet for driftskostnader i sameiet har de siste årene vært:

|                | 2023     | 2022     | 2021     | 2020     | 2024     |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                | Regnskap | Regnskap | Regnskap | Regnskap | Budsjett |
| Resultat drift | -140 363 | -191 906 | -16 045  | 23 972   | 0        |

Det er flere grunner til at det har svingt så kraftig. Dette skrev vi i fjorårets innkalling:

- *Innbetaling til driftskostnader er lavere enn det som er budsjettert og belastet sameierne for 2020 – 2022. Dette skyldes misforståelser knyttet til regnskapstekniske forhold for:*
  - *budsjettering av renter på fellesgjeld*
  - *endring av prinsipp for bokføring av utgifter til kabel TV/nett til Telia.*
  - *Vi har hatt en buffer fra tidligere år, som nå er brukt opp.*

Ved opptak av fellesgjeld, før IN-ordning ble innført ble rentekostnaden ført i sameiets regnskap. Økt rente førte til økte kostnader. Fra høsten 2023 er fellesgjelden fordelt på den enkelte sameier, som gjør at vi i sameiets budsjetter ikke trenger gjette på renteutviklingen framover.

Vi har kunnet takle underskuddene med å tære på vedlikeholdsfondet. Nå når innbetaling til vedlikehold er vesentlig redusert, så har vi ikke denne muligheten lenger.

Som styre må vi lage budsjett som går i balanse. For å komme ajour, vil vi måtte øke innbetaling til driftskostnader med 32%.

- Økningen skyldes:
  - o Generell økning i kostnader, spesielt kommunale avgifter
  - o Etterslep av økning i årene 2022 – 2023
  - o Det skulle vært 30% økning i 2023-2024, ved en feil hos ABBL ble det kun lag inn 20% økning.
  - o Endring for å kompensere for årlig halvårseffekt når økning hvert år gjelder fra 01.07.

Så vil det være helt avhengig av kostnadsutviklingen framover hvordan budsjettene blir for de neste årene. Vi vet at de kommunale avgiftene er under

press også i tiden framover, og strømutfgifter vet vi av erfaring av kan svinge kraftig. Ved å ta kontroll nå, så kan det være at vi kan ha en mer normal økning i årene som kommer.

INNBETALING TIL VEDLIKEHOLD

- Det blir ingen økning i innbetaling til vedlikehold

Dette er kostnader beregnet til vedlikehold i år.

| HANEVOLD TERRASSE BOLIGSAMEIE VEDLIKEHOLDSPLAN | 2024    |
|------------------------------------------------|---------|
| Utvendig gartner                               | 50 000  |
| Dør til "fjellrom"                             | 50 000  |
| El bil lading, ferdigstille infrastruktur      | 100 000 |
| El arbeide prosjekt nord                       | 85 000  |
| Skifte dører til garasje som åpner seg selv    | 100 000 |
| Skifte/Vedlikehold garasjeport                 | 60 000  |
| Ferdigstillelser prosjekt nord Palmgen         | 75 000  |
| Membranarbeider i drengskum                    | 20 000  |
| Krav fra Konkursbo Trest Entreprenør AS        | 260 000 |
| SUM kostnader vedlikehold                      | 800 000 |

Det blir for 2023 innbetalt ca 374.000 til vedlikehold

Vi mener at det til vanlig er naturlig å øke innbetaling til vedlikehold med forventet prisstigning for året. Siden det blir så høy økning i innbetaling til drift, legger vi ikke inn økning til vedlikehold for i år.

Samlet økning blir 26%, som gir følgende månedlig kostnad:

| Hanevold          | Felleskostnader |             |             |             |             |             |
|-------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Terrasse          | 2023            |             |             | 2024        |             |             |
| Boligsameie       | Innbetaling     | Innbetaling | Innbetaling | Innbetaling | Innbetaling | Innbetaling |
| Leilighet         | drift           | vedlikehold | total       | drift       | vedlikehold | total       |
| Vest 3. etasje    | 4 093           | 914         | 5 007       | 5 403       | 914         | 6 317       |
| Vest 1-2. etasje  | 3 965           | 886         | 4 851       | 5 234       | 886         | 6 120       |
| Øst 1.-3. etasje  | 3 689           | 824         | 4 513       | 4 869       | 824         | 5 693       |
| 4-5 endeleilighet | 2 977           | 665         | 3 642       | 3 930       | 665         | 4 595       |
| 4-5 midtseksjon   | 2 884           | 644         | 3 528       | 3 807       | 644         | 4 451       |
| 3 roms 1-3. etasj | 2 735           | 611         | 3 346       | 3 610       | 611         | 4 221       |
| 2 roms            | 2 231           | 498         | 2 729       | 2 945       | 498         | 3 443       |

STYREHONORAR

- Styrehonorar opprettholdes på kr 100.000.

KRAV FRA KONKURSBOET TIL TREST ENTREPENØR AS

Trest Entreprenør AS var hovedentreprenør for «Prosjekt Syd», når vi rehabiliterte terrasser, fikk nye rekkverk, skiftet panel, økte isolasjon på sydsiden av blokken i 2020 – 2022.

Firmaet er gått konkurs i 2023 og vi har mottatt krav fra konkursboet om innbetaling av kr 260.000. Vi bestrider at vi skylder firmaet noe beløp, og vil her komme med forklaring.

Historie

Kommunikasjonen og erfaringen med selskapet var til tider anstrengt.

- Vi holdt tilbake penger for å sikre oss at jobben ble utført iht kontrakt
- Vi avdekket feil fakturering for ca kr 400.000
- Mye av jobben de gjorde var vi fornøyd med, men spesielt måten terrassefliser ble lagt, var vi kritiske til da de ikke lå stabilt og flyttet på seg når de ble gått på. Det viste seg i etterkant at Trest ikke fulgte råd fra leverandør av terrasseflisene om hvordan dette skulle gjøres.
- Kommunikasjon med Palmgren AS om ansvarsforhold knyttet til reklamasjonsarbeidet.

Vi hadde ferdigbefaring 30.06.2021, og reklamasjonsarbeidet skulle starte senest 31.08. Firmaet møtte ikke opp innen fristen, men vi fikk epost fredag 10.09. om at de skulle begynne mandag 13.09. De var innom, og gjorde noe, men fullførte ikke, til tross for en rekke purringer. Først lille julaften fikk vi epost om at de kunne gjøre dette i romjula. Dette var alt for kort frist for oss til å organisere, så vi skrev 27.12. at de måtte komme tilbake med en plan etter årsskiftet med en plan. Når vi ikke hadde fått svar på dette den i styremøte 17.12. skrev vi følgende epost:

Hei

Vi har ikke fått svar på denne eposten.

I styremøte 17.01.22 vedtok styret i sameiet følgende:

Hanevold Boligsameie krever at Trest AS kommer med forslag til løsning innen 10.02.22, og at arbeidet igangsettes innen 01.03. Det skal være en plan for at alle mangler skal utbedres, og at ansvarsfordeling med Palmgren AS skal være avklart. Hvis dette ikke skjer, vil vi måtte finne et annet firma for å få utført resterende arbeid. Kostnadene til dette vil bli avregnet mot utestående fakturaer fra dere.



Hvis kostnadene blir høyere enn det som er utestående, vil dette bli fakturert dere.

Med hilsen  
Hanevold Terrasse Boligsameie  
Are Grøslund, styreleder

Vi fikk svar 21.01.22 om at de skulle svare oss 24.01. Siden har vi ikke hørt noe fra Trest Entreprenør AS og arbeidet ikke var igangsatt innen 01.03. skrev vi da følgende epost 06.03.

-----

Hei

Vi viser til mail sendt til Trest AS fra styret i Hanevold Terrasse Sameie torsdag 20. januar, med krav om framdrift på ferdiggjøring av gjenstående arbeider av «Prosjekt Syd». Kravet var at det 20.02. forelå en plan, og at arbeidet var igangsatt 01.03. Vi mente dette var en rimelig tidsfrist for en fornuftig plan og gjennomføring.

Dere svarte fredag 21. januar med at dere skulle komme tilbake med et svar på dette mandag 24 januar.

I dag, 6. mars, kan vi ikke se å ha mottatt noen svar på dette, og regner med at dette har gått i glemmeboken. Vi ønsker derfor snarest en tilbakemelding, med ny kortere frist innen 8. mars, med forslag med fremdrift og ferdigstillelse av prosjektet.

Med hilsen  
Hanevold Terrasse Boligsameie  
Are Grøslund, styreleder

Vi fikk ingen tilbakemelding på denne eposten, og engasjerte deretter vaktmester Pål Berge til å ferdigstille terrassene.

Vi hadde valgt å holde tilbake betaling av fakturaer for å være sikre på at arbeidet ble utført. Når konkursboet nå kommer tilbake med krav, har vi gått tilbake i historien og funnet tilbake til krav som vi har framsatt overfor Trest.

**HANEVOLD TERRASSE BOLIGSAMEIES KRAV TIL TREST AS KONKURSBO**

**1) TILLEGGSARBEID TERRASSER**

Når Trest ikke kom tilbake og tok ansvar for reklamasjoner, engasjerte vi vaktmester Pål Berge til å gjøre reklamasjonsarbeidet på terrassene.

Fliser på alle terrasser ble løftet opp, membran ble støvsugd, og fliser ble lagt på plass igjen med låseanordning som gjør at de ikke skal bevege seg. Kostnadene knyttet til dette ble kr 218.036,-.

**2) FEIL BEREGNET AREAL TERRASSER**

Vi mottok endringsmelding om at Trest hadde kontrollmålt terrassene og kommet til at arealet var 66m2 større enn først beregnet, og som de hadde brukt når de ga oss tilbud.

Vi gjorde da en kontrollmåling, og kom fram til at arealet var 15m 2 mindre enn det som var grunnlaget.

Det som iht krav fra Trest gjorde at vi skulle betale kr 178.704 ble til at vi har betalt kr 40.615 for mye.

**3) PLENREHABILITERING**

Det var gitt tilbud om 200 m2 plenrehabilitering. Kostnad 54.000 + mva. Vi ga beskjed om at vi ikke ønsket dette, og ba om å bli kreditert. Vi ble kreditert beløpet uten mva. Mva utgjøre kr 13.491,-.

**SAMLET KRAV**

Samlet kra til Trest fra oss utgjør da kr 272.142  
Kravet fra konkursboet utgjør 263.776

**KONSEKVENS FOR BUDSJETT FOR 2024**

Vi mener ut i fra dette at vi ikke skal betale noe. Inntil vi har fått bekreftelse på dette, må vi sette det opp som en post i budsjettet for 2024.

| HANEVOLD TERRASSE BOLIGSAMEIE VEDLIKEHOLDSPLAN                | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    | 2028      | 2 029   | 2030        | 2031        | 2032        |
|---------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Skifte fuger på beslag på etasjeskiller                       |         |         |         | 50 000  |         |           |         |             |             |             |
| Utvendig gartner                                              |         | 50 000  |         |         |         |           |         |             |             |             |
| Innvendig oppussing                                           |         |         |         |         |         |           |         |             |             | 2 000 000   |
| Oppgradere ventilasjon garasje                                |         |         |         |         |         |           |         |             |             |             |
| Dør til "fjellrom"                                            |         | 50 000  |         |         |         |           |         |             |             |             |
| El bil lading, ferdigstille infrastruktur                     |         | 100 000 |         |         |         |           |         |             |             |             |
| El arbeid prosjekt nord                                       |         | 85 000  |         |         |         |           |         |             |             |             |
| Drenering, fuktinntrenging og isolering av yttervegg          |         |         |         |         |         |           |         | 2 000 000   |             |             |
| Rehabiliter platting inngangspartier syd og trapp til garasje |         |         | 200 000 |         |         |           |         |             |             |             |
| Skifte inngangsdører oppganger                                |         |         | 200 000 |         |         |           |         |             |             |             |
| Skifte dører til garasje som åpner seg selv                   |         | 100 000 |         |         |         |           |         |             |             |             |
| Fornye avløpsrør, skifte kobbervannrør til "rør i rør"        |         |         |         |         |         |           |         |             |             | 10 000 000  |
| Skifte/Vedlikehold garasjeport                                |         | 60 000  |         |         | 70 000  |           |         | 80 000      |             |             |
| Male sydside                                                  |         |         |         |         |         | 1 400 000 |         |             |             |             |
| Male nordside                                                 |         |         |         |         |         |           |         |             | 400 000     |             |
| Rehabiliter tak med solceller                                 |         |         |         |         |         |           |         | 9 000 000   |             |             |
| Ferdigstillelser prosjekt nord Palmgen                        |         | 75 000  |         |         |         |           |         |             |             | 100 000     |
| Membranarbeider i drenskum                                    |         | 20 000  |         |         |         |           |         |             |             |             |
| Krav fra Konkursbo Trest Entreprenør AS                       |         | 260 000 |         |         |         |           |         |             |             |             |
| SUM kostnader vedlikehold                                     | 0       | 800 000 | 400 000 | 50 000  | 70 000  | 1 400 000 | 2 029   | 11 082 030  | 402 031     | 12 102 032  |
| Inflasjon                                                     | 5,00 %  | 5,00 %  | 5,00 %  | 5,00 %  | 5,00 %  | 5,00 %    | 5,00 %  | 5,00 %      | 5,00 %      | 5,00 %      |
| Prosentvis økning i innbetaling til vedlikeholdsfond          | 0,00 %  | 0,00 %  | 0,00 %  | 0,00 %  | 0,00 %  | 0,00 %    | 0,00 %  | 0,00 %      | 0,00 %      | 0,00 %      |
| Årlig innbetaling til vedlikehold for et helt år              |         | 373 872 | 373 872 | 373 872 | 373 872 | 373 872   | 373 872 | 373 872     | 373 872     | 373 872     |
| Innbetaling til vedlikehold inkl fellesgjeld                  |         |         |         |         |         |           |         |             |             |             |
| Vedlikeholdsfond                                              | 800 000 | 373 872 | 347 744 | 671 616 | 975 488 | -50 640   | 321 203 | -10 386 955 | -10 415 114 | -22 143 274 |

| Hanevold          | Felleskostnader |             |             |             |             |             |
|-------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Terrasse          | 2023            |             |             | 2024        |             |             |
| Boligsameie       | Innbetaling     | Innbetaling | Innbetaling | Innbetaling | Innbetaling | Innbetaling |
| Leilighet         | drift           | vedlikehold | total       | drift       | vedlikehold | total       |
| Vest 3. etasje    | 4 093           | 914         | 5 007       | 5 403       | 914         | 6 317       |
| Vest 1-2. etasje  | 3 965           | 886         | 4 851       | 5 234       | 886         | 6 120       |
| Øst 1.-3. etasje  | 3 689           | 824         | 4 513       | 4 869       | 824         | 5 693       |
| 4-5 endeleilighet | 2 977           | 665         | 3 642       | 3 930       | 665         | 4 595       |
| 4-5 midtseksjon   | 2 884           | 644         | 3 528       | 3 807       | 644         | 4 451       |
| 3 roms 1-3. etasj | 2 735           | 611         | 3 346       | 3 610       | 611         | 4 221       |
| 2 roms            | 2 231           | 498         | 2 729       | 2 945       | 498         | 3 443       |



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hanevold Terrasse Boligsameie torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - Venskabén i Asker.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**  
Are Grøsland ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**  
Forretningsfører Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**  
Tatt til orientering. Til stede var 17 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 19 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**  
Hans Gunnar Løken og Elisabeth Bjørnstad ble valgt til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**  
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

**Vedtak:**  
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**  
Regnskapet ble godkjent. Renten på sparekonto er på 3,85 % ved årsskiftet 2023.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Vedtak:**  
Styret får kr 100.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2024

Korrigert driftsbudsjett ble utlevert på årsmøtet og dette vil bli sent ut sammen med protokollen.

**Vedtak:**  
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

**6.1 Valg av styremedlemmer**  
Styremedlem Christian Magnus Bothner er på valg.

**Vedtak:**  
Christian Magnus Bothner ble valgt for 2 år.

**6.2 Valg av varamedlemmer**  
Øyvind Verlo Grindland tar gjenvalg som varamedlem for 1 år.  
Tove Hegerland tar gjenvalg som varamedlem for 1 år.  
Helge Mentzoni Ravik tar gjenvalg som varamedlem for 1 år.

**Vedtak:**  
Øyvind Verlo Grindland velges som varamedlem for 1 år  
Tove Hegerland velges som varamedlem for 1 år  
Helge Mentzoni Ravik velges som varamedlem for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

**Vedtak:**  
Varamedlemmene ble valgt.

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

**Vedtak:**  
Styreleder Are Grøsland representerer sameiet.

Protokoll for Hanevold Terrasse Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                              |            |
|----------------|------------------------------|------------|
| Møteleder      | Are Grøslund (sign.)         | 10.06.2024 |
| Protokollvitne | Elisabeth Bjørnestad (sign.) | 10.06.2024 |
| Protokollvitne | Hans Gunnar Løken (sign.)    | 11.06.2024 |

SAMEIEVEDTEKTER

for

HANEVOLD TERRASSE BOLIGSAMEIE

vedtatt på ordinært årsmøte 28.04.98,21.04.2010 og 19.03.18  
Sist endret på ordinært årsmøte 18. mars 2019

§ 1

Generelt

Sameiets navn er Hanevold Terrasse Boligsameie og har gnr. 14 og bnr. 4 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 7. januar 1988.

Eiendommen er delt opp i 51 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Garasjeanlegget er seksjon 1 og eies av sameiet. Sameiet styre bestemmer hvilke seksjonseiere som disponerer hvilke plasser, med den begrensning at alle seksjonseiere skal disponere minst én plass. Det er bare anledning til å leie ut plassene til andre seksjonseiere. Utleie skal godkjennes av styret.

Seksjonseierne har midlertidig enerett til minst én bod, jfr. eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Eneretten gjelder til denne vedtektsbestemmelsen endres.

Videre har seksjonseierne rett til å benytte sameiets øvrige fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomtanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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



**§ 3**  
**Rettslig rådighet over seksjon**

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Overdragelse og utleie skal meldes til styret eller forretningsfører for registrering av navn, eventuelt egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

**§ 4**  
**Seksjonseierens plikter**

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

**§ 5**  
**Seksjonseier vedlikeholdsplikt**

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet.

Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for.

Ved seksjonseiers rehabilitering av bad, inkl sluk, forutsettes det at det benyttes firma som er autorisert til skifte av sluk og membran/fuktsperre på gulv. Det forutsettes at styret infomeres

om at arbeidet planlegges, og hvilken bedrift/håndverker som skal gjøre jobben. Ved ferdigstilt arbeid skal det sendes rapport på utført arbeid som bekrefter at dette er utført etter gjeldene forskrifter. Sameiet vil godskrive seksjonseier med kr. 5.000,-(pr 01.01.2019) for utskifting av slik. Beløpet vil bli indeksregulert iht konsumprisindeks årlig etter denne dato.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen og større vedlikeholdsarbeider på balkongen.

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

**§ 6**  
**Sameiets plikter**

Sameiet skal:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.
- c) forvalte garasjeanleggene.

**§ 7**  
**Forandringer av seksjon og fasade**

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel

utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8  
Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i følgende fordelingsnøkkel:

- 50 % fordeles likt på hver seksjon
- 50 % fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal)

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9  
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseier skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10

Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 11  
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12  
Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. Styret avgir stemme for seksjon 1. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 13  
Innkalling til årsmøte



Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

**§ 14**  
**Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering,
- b) Informasjon fra styret
- c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- d) eventuell godtgjørelse til styret,
- e) driftsbudsjett,
- f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
- g) valg av valgkomité på tre medlemmer,
- h) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til g), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for de, kan årsmøtet også ta beslutning i alle saker som ikke står i innkallingen.

**§ 15**  
**Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

**§ 16**  
**Årsmøtets myndighet og flertallskrav**

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet 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, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- g) vedtektsendringer.

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

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder til vedtak om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- b) endring i fordeling av felleskostnader,
- c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
- d) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- e) oppløsning av sameiet,
- f) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- g) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- h) begrensninger i bruken av næringsseksjoner

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>§ 17</b><br><b>Styret</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og to styremedlemmer, med like mange varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.                                                                                                                                                  |  |
| Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år, likevel slik at et styremedlem kan tre ut etter loddtrekning dersom dette er nødvendig for å opprettholde kontinuiteten i styret. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.                                                     |  |
| Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.                           |  |
| Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.                                                                                                                                                                                |  |
| I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.                                                                                                                                                                                                    |  |
| Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.                                                          |  |
| <b>§ 18</b><br><b>Forretningsfører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten. |  |
| <b>§ 19</b><br><b>Mindretallsvern</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.                                                                                                                                                         |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>§ 20</b><br><b>Revisor</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer. |  |
| <b>§ 21</b><br><b>Pant</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarene <b>2G</b> (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.                                                                                              |  |
| Sameiet har videre sikkerhet avtalepant på kr. 25.000,- i hver seksjon. Prioriteten skal ligge innenfor 90 % av seksjonens salgstakst.                                                                                                                                                         |  |
| <b>§ 22</b><br><b>Tvister</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseieren vedtar eiendommens verneting som rette verneting.                                                                                                                             |  |
| <b>§ 23</b><br><b>Vedtektsendring</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.                                                                                              |  |
| <b>§ 24</b><br><b>Oppløsning</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <b>§ 25</b><br><b>Eierseksjonsloven</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.                                                                                                                                                                              |  |



## HUSORDENSREGLER

### for

## SAMEIET HANEVOLD TERRASSE, ASKER

**Sist endret på ordinært sameiermøte 18. april 2017**

For at sameierne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene, er enhver ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes. Som første regel gjelder at leiligheten og eiendommen for øvrig ikke må brukes slik at det sjenerer naboene.

### § 1 - Vedlikeholdsplikt

Sameierne sørger, på egen bekostning, for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhørende yre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f.eks. maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til og med egen vannlås.

Likeledes plikter sameierne å holde vedlike ledninger og innredninger som vedkommende selv har satt opp. Utvendige vegger etc. må kun vedlikeholdes i henhold til styrets bestemmelser. Anskaffelse og montasje, samt vedlikehold av markiser o.l. må kun skje etter anvisning av og skriftlig tillatelse av styret.

### § 2 - Avfall

Søppel og avfall som kastes i søppelrommet må være så tørt som mulig og forsvarlig innpakket. Det er strengt forbudt å kaste brennende eller brennbart avfall eller sette fra seg sådanne i søppelrommet. Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets øvrige område.

### § 3

Det bør ikke legges ut avfall, brød e.l. til fugler, da dette lett trekker rotter og mus til eiendommen.

Tomteområdet med vekster og beplantninger bør vernes.

### § 4

Risting av tøy i trappeganger, korridorer og fra terrasser/vinduer, må ikke forekomme.

Sigaretstumper o.l. skal ikke kastes ut fra terrasser eller vinduer. Sykler, barnevogner o.l. skal ikke hensettes i trapperom eller korridorer, men bare i dertil anviste rom. Biler må bare hensettes på dertil anviste steder, og i alle tilfelle slik at de ikke hindrer *alminnelig passasje og trafikk*. Inngangsdører til trappeganger, garasje og fellesrom skal alltid holdes låst. Bruk av ild eller bart lys på disse steder er forbudt.

### § 5      Lufting

Ingen må lufte gjennom entrèdører som fører ut til korridorer. Alle rom må holdes så godt oppvarmet at vann- og avløpsrør i vintertiden ikke utsettes for frostska

### § 6      Behandling av leilighetene

Avløp på bad og kjøkken må ikke anvendes slik at de tilstoppes.

*Uvedkommende gjenstander* må ikke kastes i klosettet og det må bare benyttes klosettpapir. Kjøkkenavfall som f.eks. kaffegrut e.l. må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Springer et rør og stoppekraner ikke kan bli stengt med dette samme, kan et håndkle eller annet tøyestykke surres rundt bruddstedet. En snipp av kledet skal henges ned i en bøtte eller vask, slik at vannet samles opp i denne.

Skader som ikke sameierne selv kan utbedre, skal uten unødig opphold meldes til styret.

For tilkobling til gårdens fellesantenne, må det kun benyttes spesialstøpsel med skjermet innføring til apparatet. Utvendig antenne tillates ikke oppsatt.

Det er ikke tillatt å plassere frysebokser i boder eller fellesrom.

### § 7      Ro i leilighetene

Mellom klokken 2300 og klokken 0700 skal det være ro i leilighetene.

Musikkinstrumenter, radio, stereoanleg e.l. må ikke brukes i den grad at det sjenerer naboene. Musikkøvelser er ikke tillatt etter klokken 2000 og på søn- og helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra beboerne av leiligheten over, under og ved siden av. Det må ikke spilles for åpne vinder og/eller så høyt at det sjenerer naboer.

Unødig smell ved lukking av entrèdør må unngås. Det bør likeledes påses at barn ikke leker eller oppholder seg unødig i trapperom eller korridorer.

Støy i forbindelse med oppussing / byggearbeid i leilighetene

1. Særlig støyende arbeid, slik som pigging av bad, boring i betong eller annet arbeid som genererer vesentlig støy tillates kun på normale arbeidsdager i tidsrommet 08:00 til 16:00. Det skal varsles med lapp i begge oppgangene minimum 7 dager før arbeid utføres. Naboer til leiligheten som lager støy kan som følge av behov for søvn etter nattevakt kreve at arbeidet utføres i tidsrommet 13:00 til 16:00. God dialog i forkant av arbeidet er derfor viktig.

2. Annet støyende arbeid er kun tillatt på hverdager i tidsrommet 08:00 til 18:00. Det er ikke tillatt med støyende arbeid på søn- og helligdager.

3. Dersom det oppstår uenighet er det styret som fatter endelig beslutning. Det vises for øvrig til sameiets vedtekter § 11 angående mislighold.

**§ 8      Korridor- og trappevask**

Vask av korridor og trapper er p.t. satt bort til byrå, men sameierne må selv rengjøre sin egen dørmatte og gulvet under matten. Sameierne skal holde boder rene og luktfrie.

**§ 9      Tørking av tøy m.m.**

Tørking og lufting av tøy kan skje på terrassene, men bør skje på en slik måte at det ikke sjenerer omgivelsene. Ved vanning av blomster på terrassene eller ved rengjøring av disse, må det påses at det ikke drypper vann på terrassene under.

**§ 10     Dyrehold**

Herunder katter og andre kjæledyr - må på alle måter holdes slik at disse ikke er til sjenanse for naboer og de andre sameierne.

**§ 11     Utleie**

Ved utleie har **eieren** av leiligheten det fulle ansvaret overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

**§ 12     Erstatningsplikt**

Sameierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

**§ 13     Miljø**

Sameier plikter å ta med all post og reklame fra sin postkasse.

Sameier plikter å kaste sigarett sneiper i askebeger, i eget hjem, eller i egen bil.

Sameier plikter å merke sin dør med navn, slik at aviser kan leveres på døren.

Asker, 7. juli 1995

Styret i SAMEIET HANEVOLD TERRASSE



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](https://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## 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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
- bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Øvre Frydendal 11  
1384 ASKER

**Meglerforetak:** Aktiv Asker  
**Saksbehandler:** Petter Mamen-Lund

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 916 14 722  
**E-post:** petter.mamen-lund@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: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre