

Folagrenda 9, 1384 ASKER

Nyere og moderne leilighet med gangavstand til Asker sentrum. Balkong | garasje | heis | vannbåren varme | Selvaag Pluss



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 6 200 000,-
Omkostn.:	Kr 156 390,-
Total ink omk.:	Kr 6 356 390,-
Felleskostn.:	Kr 4 303,-
Selger:	Berit Hartvig Nesje
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2022
BRA-i/BRA Total	60/65 kvm
Tomtstr.:	31529.1 kvm
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 2, bnr. 551 , bnr. 551
Snr.	104
Oppdragsnr.:	1110260075

Velkommen til ditt nye hjem!

Leiligheten ligger i 4. etasje og har store vindusflater samt balkong med gode solforhold. Det er heisadkomst fra garasjeanlegget, og Pluss-konseptet gir ekstra service i hverdagen med blant annet bemannet lobby, treningsrom, gjesterom og selskapslokale. Boligen har fin beliggenhet i grønne og rolige omgivelser på Landåsjordet, samtidig som det er sentralt med cirka 10 minutters gange til Asker sentrum.

Leiligheten inneholder åpen/stue kjøkkenløsning med utgang til 10 kvm balkong, romslig soverom, bad og entré.

Høydepunkter:
- Landaas Pluss
- Sentralt med 10 min gange til Asker sentrum
- Vannbåren varme
- Balansert ventilasjon
- Garasje med heisadkomst til leilighetsplan
- 10 kvm balkong
- Sportsbod
- Flotte fellesområder
- Kort vei til flotte turområder

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Egenerklæring 60
Nabolagsprofil 65
Budskjema 423

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 60 kvm
BRA - e: 5 kvm
BRA totalt: 65 kvm
TBA: 10 kvm

Bolig
Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje
BRA-i: 60 kvm Entré, soverom, bad, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje
4. etasje
10 kvm

Bod
Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 5 kvm Gitterbod i felles rom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/ tegninger. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
31529.1 kvm

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

Beliggenhet
Leiligheten har en flott beliggenhet i landlige og grønne omgivelser på Landåsjordet. Området er samtidig meget sentralt med kun ca. 10 minutters gange til Asker sentrum. Nærområdet har en mengde tur- og rekreasjonsmuligheter å by på.

Rekreasjon:
Fra boligen er det nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder ved Semsvannet og videre innover Vestmarka. Semsvannet er et av Askers mest populære turområder og ble valgt til Askers tusenårssted ved tusenårsskiftet. Rundt vannet er det anlagt en flott turvei som er farbar med både barnevogn og sykkel. Perfekt for fotturer, skiturer, toppturer og trilleturer. Derfra er det også mulig å komme seg opp på Skaugumsåsen som kan by på spektakulær utsikt over fjorden og Oslo.

Holmenskjæret, Hvalstrand Bad og Leangbukta ligger kun en sykkel- eller biltur unna, og kan friste med fine badestrender, bademuligheter og båthavn om sommeren. Ved båthavnen i Leangbukta er det mulig å få kjøpt og leid båtplass. Vinterstid er Vardåsen skisenter et populært sted med alpinbakke.

Holmen Idrettspark tilbyr is- fjell- og turnhall, tennisbaner og Holmenhallen. Her arrangeres det en rekke fritidstilbud som ishockey, håndball, turn, fotball, langrenn med mer. Holmen Tennis tilbyr flere gode baner og aktiviteter for alle nivåer. Like ved Holmen senter finner du også den nyere svømmehallen som ligger ved Holmenskjæret.

Handel og kultur:
Eiendommen har sentral beliggenhet med kort gangavstand til Asker sentrum med stort sett alle fasiliteter og servicetilbud. Asker sentrum er et moderne handelssted, og har alle butikker og servicetilbud man trenger i det daglige, og et godt kommunikasjonstilbud. Asker sentrums handelstilbud kjennetegnes av et yrende liv, takket være forskjellige småbutikker på gateplan som tilbyr delikatesser, frukt og grønt, blomster og kunst for å nevne noe. I tillegg har Asker sentrum et godt og velrennomert kjøpesenter. Kulturhuset ligger ved torget i enden av gaten, og har et bibliotek som er et besøk verdt. Her er det også en stor og moderne kino med flere saler. Her

arrangeres det også en rekke kulturbegivenheter og konserter.

Asker:
Asker sentrum har et rikt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne og urbant handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere nye serveringssteder og spennende butikker. Ellers har Trekanten senter et godt tilbud med sine butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak. Kort vei til kunstgressbane på Asker stadion (Føyka), eller til Askerhallen som er en kombinert idrett og ishall. Ved hallen ligger Risenga svømmehall som er et flott badeland. I tillegg er det treningssenter, tennisanlegg og ridesenter i området.

Adkomst
Se kartskisse.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av leiligheten, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid
Eiendommen ligger barnevennlig til med kort gangavstand til både barnehage og barneskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. annet Solgården barnehage og Asker Gård barnehage. Det er kort gangavstand for de minste til Jansløkka barneskole. Solvang ungdomsskole ligger kun en kort sykkeltur unna, og det er flere videregående skoler i området. Asker og Nesbru videregående skole ligger begge lett tilgjengelig med kollektivtransport. På Nesbru tilbys det flere utdanningsprogrammer med blant annet studiespesialisering, bygg- og anleggsteknikk og medier og kommunikasjon.

Offentlig kommunikasjon
Det er gangavstand til Asker sentrum som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger retning Oslo og Drammen. Her er det både buss, lokal-, region og flytogforbindelser.

Bygningssakkyndig
Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport
Eierskifterapport

Byggemåte
Leilighetsbygg på 5 etasjer, samt flere kjeller etasjer. Det er heis til alle etasjer.
Bygningen er oppført i betong/mur/ tre. Yttervegger

forblendet med teglstein og detaljer med stående trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser/belegg. Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig er det gulv av 1-stavs parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

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

Innhold
BRA-i: 4. etg. Entré, soverom, bad, stue/kjøkken.
BRA-e: Gitterbod i felles rom.

Standard
Stue:
Lys og luftig stue med store vindusflater og mye naturlig lys. Veggene er malt i moderne fargetone, og gulvet er belagt med 1-stavs parkett med vannbåren varme. Åpen løsning mot kjøkkenet gir god flyt mellom sonene. Fra stuen er det utgang til balkongen.

Balkong:
Balkong på 10 kvm med terrassefliser montert på justerbare føtter samt rekkverk i glass og metall. Over balkongen er det montert motorisert markise.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. I tillegg er det installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Åpen løsning mot stue/spisestue.

Bad:
Flislagt bad med vannbåren gulvvarme. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, svingbare dusjvegger i glass samt opplegg for vaskemaskin.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ingen punkter i rapporten som har fått TG2 eller TG3.

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 integrerte hvitevarer medfølger handelen.

TV/Internett/Bredbånd
Riks TV gjennom sameiet. Global Connect med fiber leveres gjennom sameiet.

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i lukket anlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Tryg Forsikring, polisenummer 7981319

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Vannbåren varme.

Informasjon om strømforbruk
Ca. 440 kr pr/mnd.

Energimerke
B

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 6 200 000

Omkostninger kjøper
6 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
155 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
156 390 (Omkostninger totalt)
168 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
171 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
6 356 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 368 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 371 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig
Kr 1 188 774 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 4 755 094 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evntuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Tilbud om 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
60/16073

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer: Drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter,

A-konto energi/fyring, tv-anlegg/bredbånd.

Nytt prosjekt fra Selvaag Bolig Selvaag Pluss servicekonsept - månedlig Serviceavgift for Plusskonseptet på kr. 1056. Kommer i tillegg til ordinære felleskostnader Næringsseksjon garasje - ideell eierandel. Realssameie. 1/174 del pr. plass i næringsseksjon nr. 188. Avregning fjernvarme ved EVINY (Tidl. BKK Energitjenester.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 303,50,-
Herav:
Selvaag Pluss kr. 1 201,00
Internett kr. 241,50
Felleskostnader kr. 2 652,00
TV kr. 209,00

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4 303

Kommentar fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue
Kr 1 922

Andel fellesformue dato
31.12.2025

Sameiet

Sameienavn
Landås Pluss Boligsameie

Organisasjonsnummer
928166953

Om sameiet
Sameiet består av 188 seksjoner.
Landås Pluss Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928166953, og ligger i ASKER kommune.

Selvaag PLUSS:
I tilknytning til leilighetene er det etablert et serviceområde som kun beboerne har tilgang til. Dette området inkluderer fasiliteter som en innbydende lobby, en kaffebar som tilbyr ferske aviser, et selskapslokale med et velutstyrt kjøkken, et moderne trimrom, møterom, flere gjesterom tilgjengelige for besøkende og en betjent resepsjon.

Det er mulig å kjøpe middag i Plusshuset enkelte dager, og hver torsdag er det tilbud om vafler. Beboerne har etablert flere aktivitetsgrupper, eksempelvis strikkegruppe, litteraturgruppe og hagegruppe med eget drivhus. Det er også satt av penger til å etablere hobbyrom i kjelleren. Pluss konseptet er veldig populært blandt beboerne og melder tilbake at de er veldig fornøyde med det.

Vedlikeholdsarbeid:
Landås Pluss Boligsameie er fortsatt i garantiperiode, og styret har arbeidet tett med Selvaag Bolig for å melde inn feil og mangler i leveransen for vårt sameie. Alle avvik meldes inn i Viscenario og det gjenstår fortsatt mange uløste oppgaver.

Det har i vinter vært en del ekstra utfordringer rundt varme og ventilasjon. Varmesentralen ble som kjent frakoblet i forbindelse med arbeidene i garasjen og vi fikk utdelt varmeovner for å kompensere for dette.- Gulvvarmen i leilighetene ble stengt av og gulvvarme til badene koblet via varmtvannstankene i hver blokk.- Dette har stort sett fungert greit med noen driftsmessige utfordringer som ble løst fortløpende. Drift av ventilasjonsaggregatene viste seg å bli litt problematisk i den kaldeste perioden, da varmeveksleren ikke helt klarte å opprettholde temperaturen på innblåsningsluft slik at den kom under grenseverdien satt i aggregatene, som da koblet seg ut. Ble en del hektisk aktivitet for å løpe rundt å restarte disse. Grenseverdien ble nedjustert og etter dette fungerte det fint.

Vi har også hatt en del problemer med vannmålere i blokkene. Mange var defekte og noen gikk ikke an å fjernavlese i kommunens systemer. Samtlige vannmålere er nå skiftet ut med en ny og mere robust type måler. Vi foretar allikevel manuell avlesning for å holde oversikt, og å kunne rapportere inn eventuelle manglende målinger til kommunen.

Gjennomgang av teknisk anlegg:
På flere av de tekniske anleggene er det fortsatt utestående punkter fra overtakelsen. Dette er en pågående sak mellom Selvaag Bolig Landås AS og Betonmast Boligbygg AS. Styret holdes informert om fremdriften.

Leverandør og tjenestetilbud:
Styret har reforhandlet avtalen med:
- Asker og Bærum Vaktmesterkompani
- vaktmestertjenester og vintervedlikehold - Rørkompaniet - sanitær

I tillegg er det inngått ny avtale om drift og vedlikehold av grøntområdene med Vaktmesterkompaniet, og serviceavtale for løfteplattformen (heis) i Plusshuset, samt avtale om årlig kontroll av lekeplassutstyret.

Styret har hatt gjennomgang av alle avtaler sameiet har for å sikre at prisjusteringer er i henhold til konsumprisindeksen og at varighet er definert slik at en eventuell

kontraktsfornyelse blir igangsatt i god tid.

Solvera som var leverandør av solskjerming meldte oppbud i 2024 og styret inngikk derfor ny avtale om levering av utvendig solskjerming med Gjersøe og Partnere AS. De leverer de samme produktene som Solvera.

I samarbeid med Plusshuset har vi arbeidet med å flytte systemet for brikkeleserne og adgangskontrollen til en skyløsning som gjør administrasjonen lettere og sikrere. Låssenteret kan da også logge seg på systemet og slipper å reise hit for service.

For å styrke beredskapen under arbeidet med garasjen og redusere evt. responstid, ble det besluttet å etablere automatisk tilkobling til Asker og Bærum Brann og Redning ved brannalarm som ikke avkoples i rett tid. Det har resultert i bl.a. utrykning i forbindelse med alarm relatert til røykutvikling fra matlaging og som ikke ble avkoplet i rett tid. Alle beboere oppfordres til å følge henstillingen fra styret om å sette seg inn i rutinen for å håndtere brannalarmer.

Spesielle uforutsette hendelser:
Garasjesaken har også denne perioden tatt mye av tiden til styret. Betonmast startet med utbedringen av garasjen oktober 2024 og er i skrivende stund i rute i forhold til fremdriftsplanen. Estimert ferdigstillelse er september 2025.

Styret hadde først ukentlige møter med Betonmast for å koordinere fremdrift og aktiviteter i anleggsperioden. Dette er nå nede i møter hver tredje uke og styret har et godt og produktivt samarbeid med Selvaag og Betonmast i forhold til alle aktiviteter rundt anleggsperioden i garasjen.

Parkeringsforhold og adkomst Strøksgaten:
Stengningen av parkeringskjelleren og medførende etablering av midlertidige parkeringsområder gjorde det nødvendig å innføre parkerings-tillatelseskort som ble plassert i frontruten på de bilene som har adgang til å parkere på de midlertidige parkeringsplassene.

Det ble også etablert midlertidige utendørs gjesteparkeringsplasser.

Midlertidige HC-plasser ble etablert i Strøksgaten og de beboerne som innehar HC-kort fra kommunen ble tildelt adgang til å åpne bommen og kjøre inn i Strøksgaten for å parkere.

Også andre beboere med spesielle behov ble tildelt adgang til å åpne bommen og kjøre i Strøksgaten frem til egen bolig for av- og på-lessing for deretter å parkere utenfor Strøksgaten.

Beboeraktiviteter:

Plusshuset arrangerer ulike aktiviteter og serverer fast tirsdagsmiddag og onsdagssuppe. Ved høytider som jul, påske og 17. mai er det organisert aktivitet i Plusshuset. I tillegg arrangeres det sommerfest og i år er det Betonmast som inviterer til denne.

Plusshuset har for øvrig en veldig god score på brukerundersøkelsen sendt ut sist.

Økonomisk oversikt:
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik:
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter, se note 3. Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulenthonorar, se note 7.

Framtidsplaner:
Alento er i gang med anleggsarbeid i forbindelse med utbygging av Landåstoppen og sameiet har Bård Sydow som kontaktperson fra utbygger Selvaag Bolig. Dette arbeidet medfører at snuplassen ikke kan benyttes til gjesteparkering lenger og beboerparkeringen på riggplassen ble flyttet til L5.

Vedlikeholdsplan - i våren 2025 er det satt i gang arbeid med å få laget vedlikeholdsplan for vårt sameie, dette gjelder for alle 15 bygg. I en slik plan vil det fremkomme hvilke oppgaver som bør / skal tas innen 5 års periode og med prisestimat innen hvert fag. Et vedlikeholdsfond bør etableres for fremtidige kostnader.

Årsmøtet foreslår at det sendes et prosessvarsel til Selvaag med fremsettelse av vårt krav om å få dekket alle kostnader til sakkyndig bistand og advokatkostnader i forbindelse med garasjesaken, og at styret i samråd med advokat vurderer videre oppfølging av saken når vi har mottatt svar fra Selvaag på dette.

Lånebetingelser fellesgjeld
Ingen registrert per 16.09.2025.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

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
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Sameiets fellesområder/utomhusanlegg skal ikke benyttes til lufting av hunder. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Kjøper må selv besørge innboforsikring, forsikring av det som oppbevares i sportsbod og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 2, bruksnummer 551, seksjonsnummer 104 i Asker kommune.Gårdsnummer 0, bruksnummer 551, seksjonsnummer 188 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:

3203/2/551/104:
06.04.1990 - Dokumentnr: 11832 - Erklæring/avtale
målebrev
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2019 - Dokumentnr: 740420 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Allmennhetens ferdselsrett over gangvei samt bruksrett til lekeplass
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2020 - Dokumentnr: 3121500 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelser transport og ferdsel
Bestemmelser byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2021 - Dokumentnr: 1468574 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om drift og vedlikehold av lekeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2021 - Dokumentnr: 1468711 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om drift og vedlikehold av gangvei og trappeforbindelse
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2021 - Dokumentnr: 1469014 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/ huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2021 - Dokumentnr: 1469208 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/ stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:549
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:550
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2021 - Dokumentnr: 1469330 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/ stikkrenner
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om overvannsledning
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2021 - Dokumentnr: 1114675 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 104
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/16073

01.01.2024 - Dokumentnr: 62818 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:2 Bnr:551 Snr:104

22.11.2021 - Dokumentnr: 1469116 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:34
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:342
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:73

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:117

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:140
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:141
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:142
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:143
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561 Snr:144
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:562
Bestemmelse om energibrønner
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
2/551 (tidl. 2/342) Midlertidig brukstillatelse - Nybygg boligblokk B5 (SAK08)
Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:
1. Søknad om ferdigattest må innsendes innen 1.12.2023.
2. Veien opp til boligene skal benyttes både til anleggstrafikk og innbyggere til boligene, og skal til enhver tid være sikker i bruk for alle trafikanter. Resterende del av anleggsområdet skal til enhver tid være godt sikret og avgrenset mot områdene som har mottat midlertidig brukstillatelse.
3. Søknad om ferdigattest, evt. søknad om utsatt frist for ferdigstillelse må innsendes innen overnevnte dato.

Gjenstående arbeider:
Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:
1. Tilhørende utomhusarealer og p-kjeller skal være ferdigstilt.
2. Fordrøyingingsanlegget under LEK 1 som er tilknyttet BT3 skal være ferdigstilt og godkjent.
3. Ferdigstille gang/sykkelveier knyttet til tiltaket i henhold til regulering.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
25.05.2022.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Det pågår bygging på Landås.

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delareal 31 529 m2
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 31 529 m2
BestemmelseOmrådenavn#1 Avvikssone støy
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 31 529 m2
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 310 m2
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_2
Delareal 748 m2
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 98 m2
KPHensynsonenavnHH190_2 jernbane
KPSikring Andre sikringssoner

Delareal 30 499 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig
OmrådenavnHØ2
Delareal 280 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig
OmrådenavnHØ1

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202509
Navn Kommunedelplan for sentrale Asker
Status Planlegging igangsatt
Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 02202016011
Navn Høn - Landås og Fusdalskogen
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.11.2018
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6765/
2016011_Bestemmelser.pdf
Delareal 7 307 m2
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn L2B
Delareal 6 474 m2
Bestemmelsesområdeutforming
Delareal 4 m2
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn o_SAG
Delareal 3 050 m2
Formål Gatetun
Feltnavn f_SGT1
Delareal 116 m2
RPHensynsonenavnH190_
RPSikring Andre sikringssoner

Delareal 6 568 m2
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn L2C
Delareal 706 m2
RPHensynsonenavn H560_A
Sone med angitte særlige hensynBevaring naturmiljø
Delareal 745 m2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_Lek1
Delareal 7 681 m2
Bestemmelsesområdesikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
Delareal 8 308 m2
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn L2A
Delareal 5 543 m2
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn L2D
Delareal 29 m2
Bestemmelsesområdemidlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 02204D_U
Navn Nytt dobbeltspor Bærum grense - Hønsveien
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 20.06.2001
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3074/4D_U_bestemmelser.pdf
Delareal 116 m2
Formål Jernbane
Feltnavn Jernbane i tunnel

Adgang til utleie

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det

samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

Kjøpsbetingelser
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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 500 Betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke
7 500 Oppgjørsvederlag
5 790 Opplysninger fra forretningsfører
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk. to inkludert i første
26 600 Boligselgerforsikring ca kr
6 820 Eierskiftegebyr
825 Eierskiftegebyr på garasjeplass
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

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

Ansvarlig megler bistås av
Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

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

Salgsoppgavedato
22.04.2026













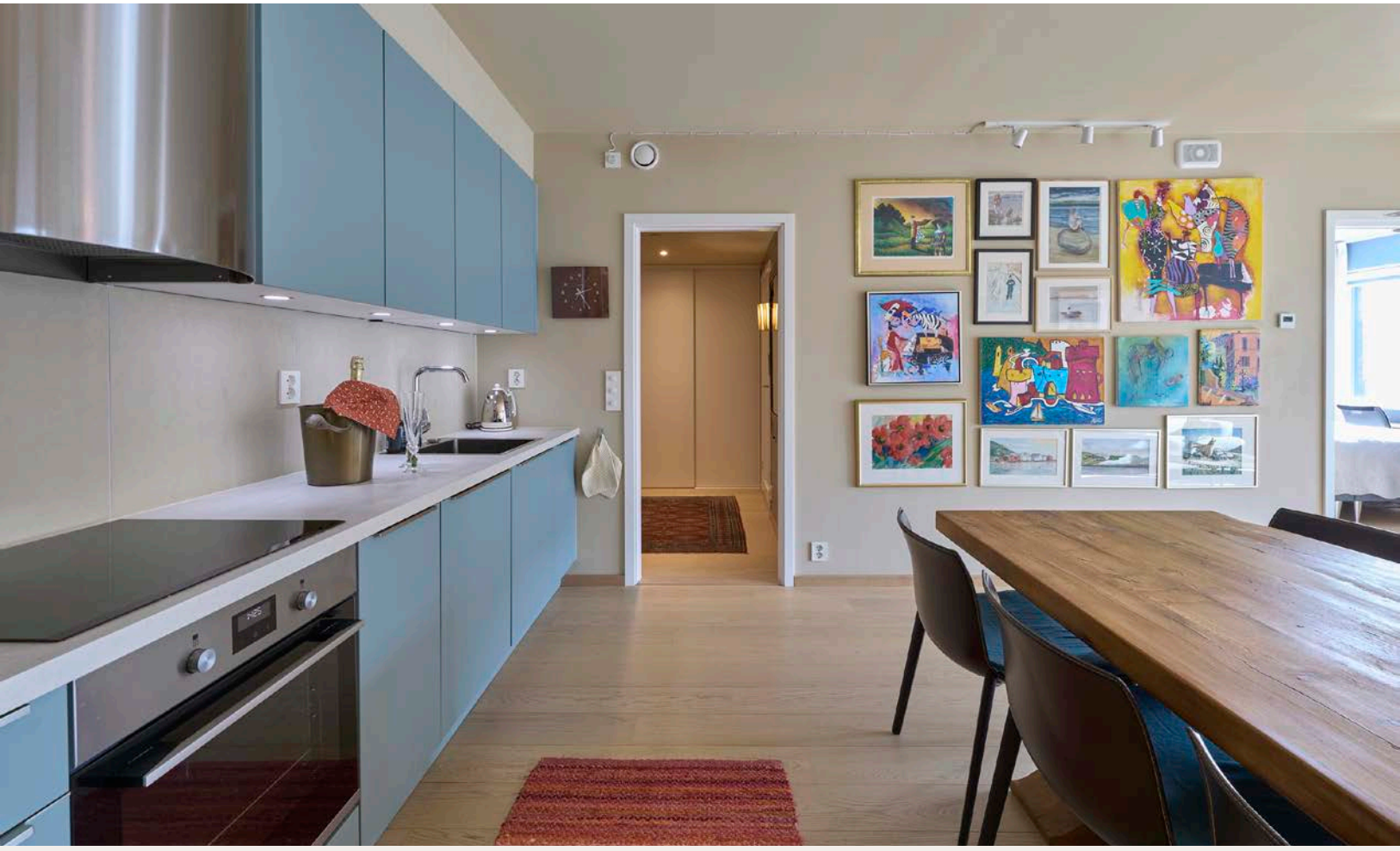


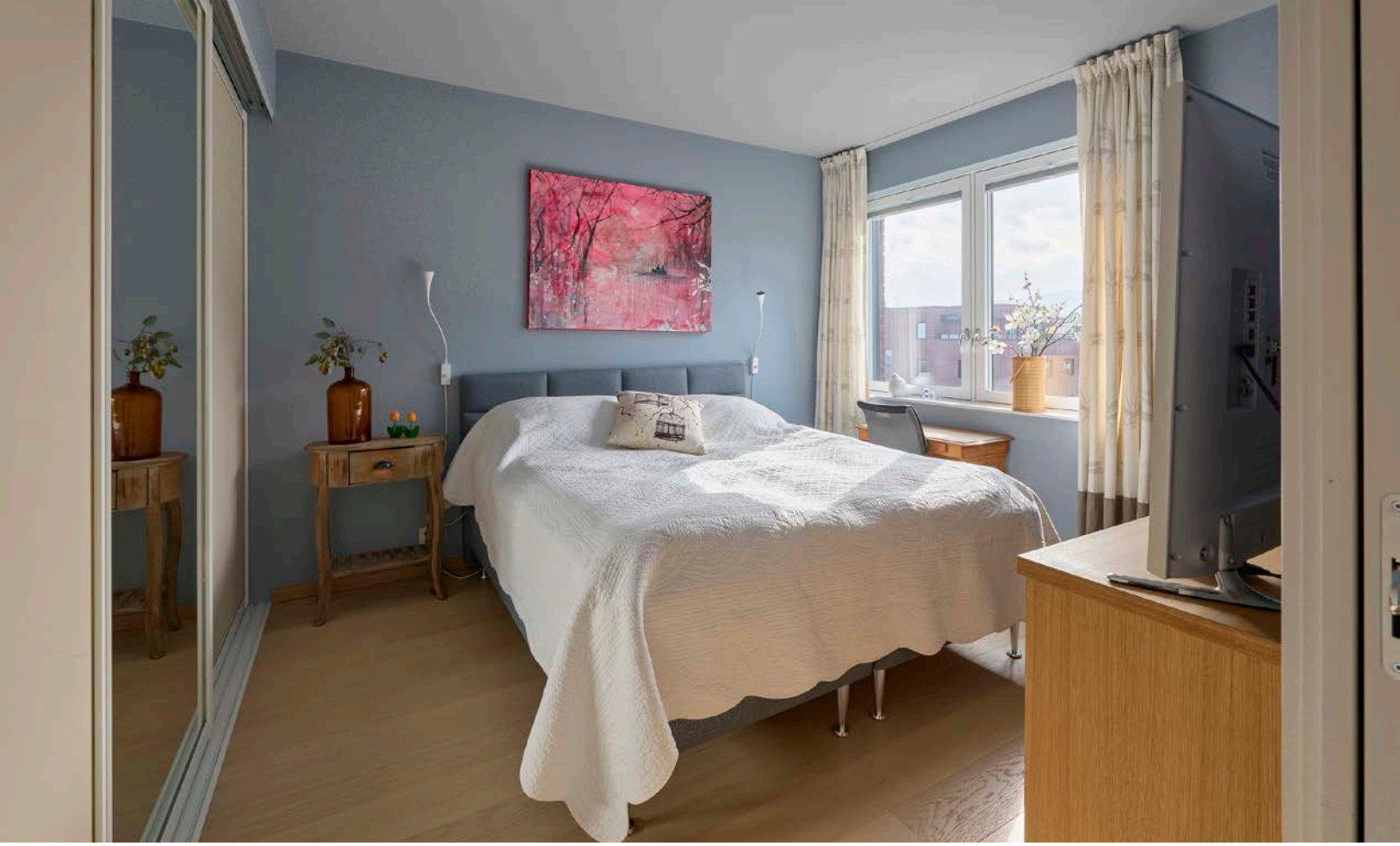


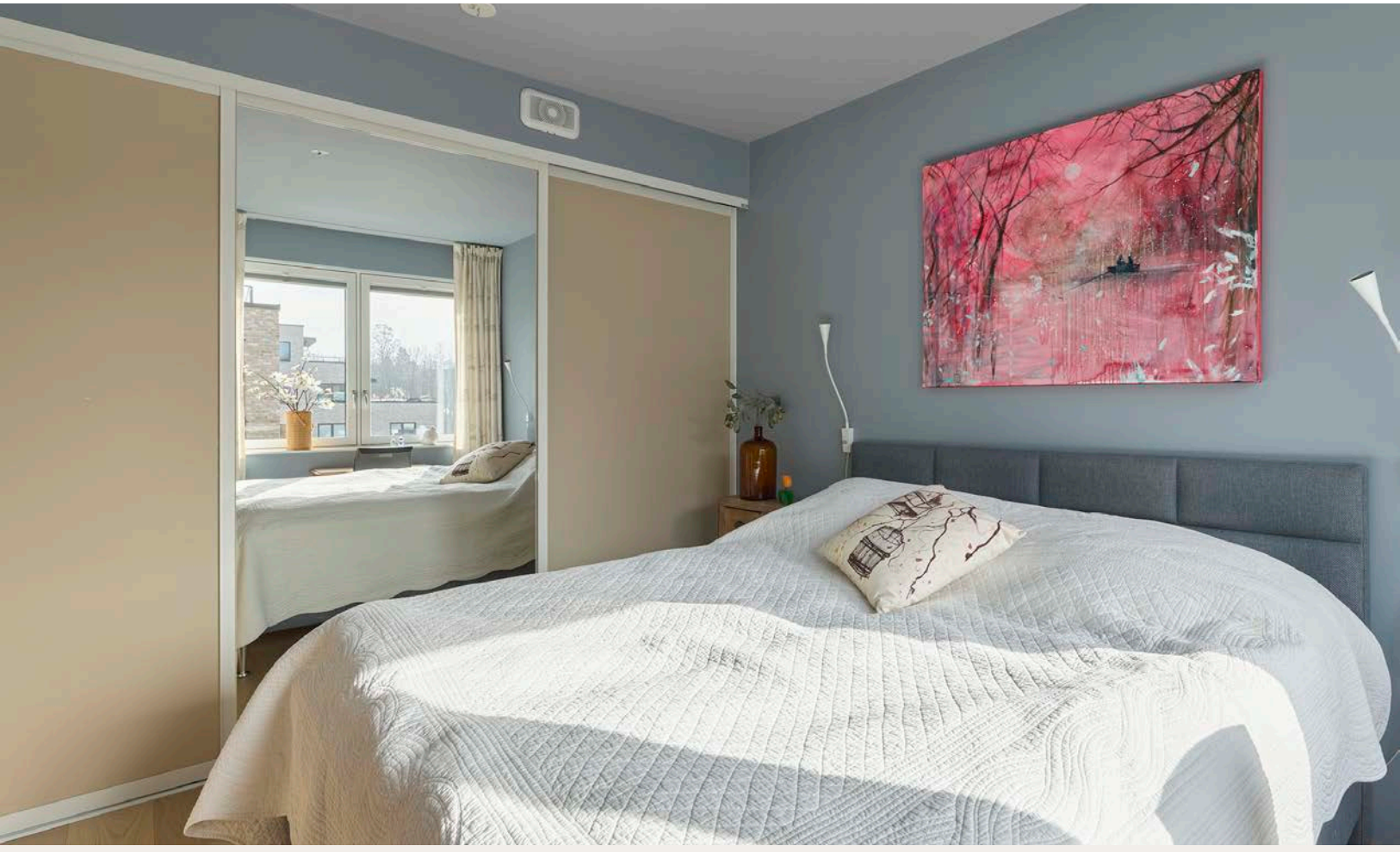










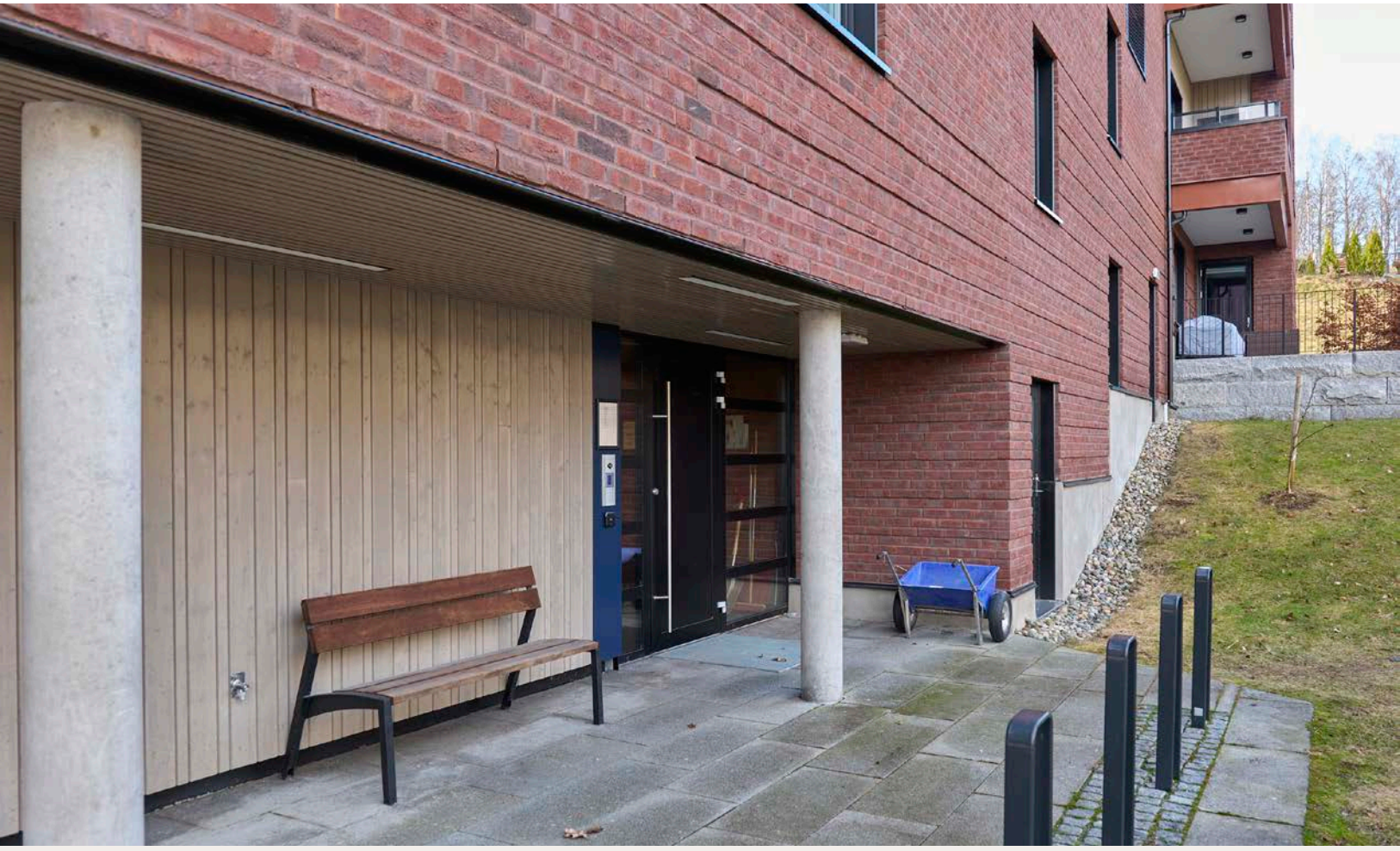













Folagrenda 1 - 15
Max høyde 2,0

















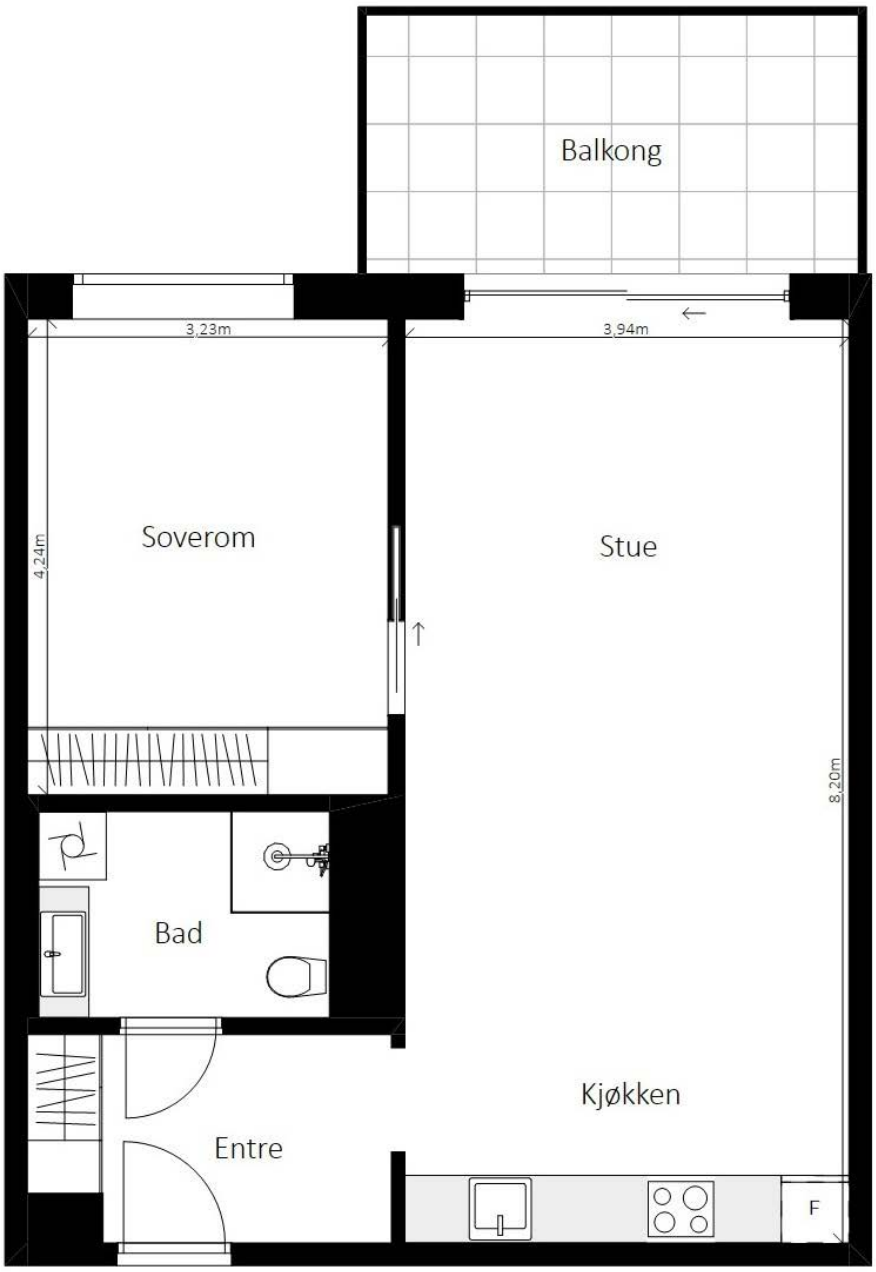





TORVVEIEN 4
P7 PROSJEKT AS
INTERIM NORGE AS
GLORIOSO
NARVESEN
ESPRESSO HOUSE
ESPRESSO HOUSE
Asker stasjon



Folagrenda 9, 1384 Asker
Leilighet



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

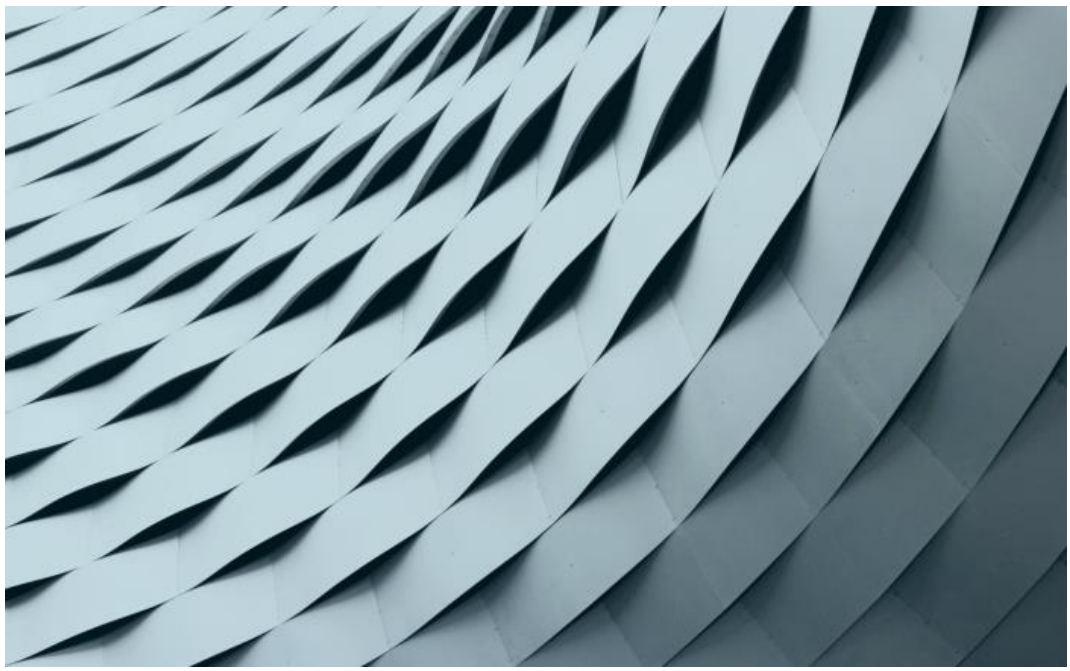
Boligbygg med flere boenheter

Folagrenda 9, 1384 ASKER

ASKER kommune

gnr. 2, bnr. 551, snr. 104

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22644-1056 **PropCloud ref nr:** MO4808

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS

ASKER BYGG OG EIENDOM AS -TAKSERING

BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Asker Bygg og Eiendom AS

Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

*Egenerklæring er ikke mottatt ved ferdigstillelse av rapporten. Det kan forekomme avvik mellom rapport og egenerklæring som kan ha en vesentlig betydning. Interessenter må sette seg godt inn i eiers egenerklæringsskjema.

OPPVARMING:
Vannbåren varme

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg på 5 etasjer, samt flere kjeller etasjer. Det er heis til alle etasjer. Bygningen er oppført i betong/mur/ tre. Yttervegger forblendet med teglstein og detaljer med stående trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser/belegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

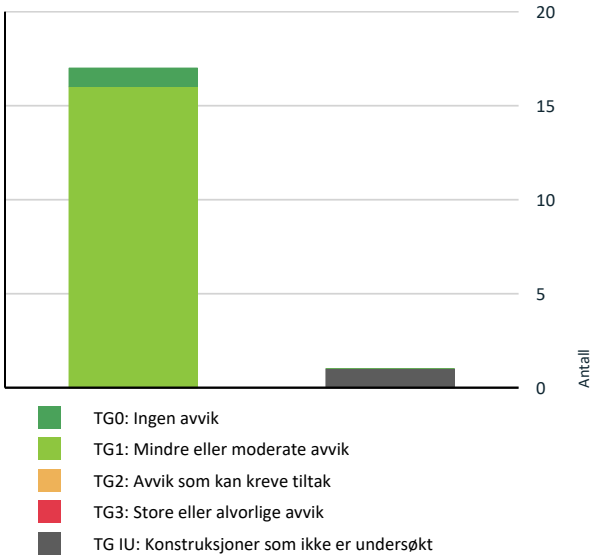
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

ASKER BYGG OG EIENDOM AS
Jensåsveien 37A
3474 ÅROS

Folagrenda 9, 1384 ASKER
Gnr 2 - Bnr 551
3203 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boenheten er jevnlig vedlikeholdt. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. (* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig beslått med aluminium. Utvendige screens på vinduet til soverommet styres med fjernkontroll.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrassefliser er montert på justerbare føtter. Rekkverk i glass og metall. Motorisert markise over balkong. Eier opplyser om at det er foretatt utbedringer av tettesjikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av 1-stavs parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong. Det observeres et lite riss i overflaten over dør ved kjøkkenet. For øvrig fremstår overflatene med normal til liten slitasjegrad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater i stue og soverom uten nevneverdige avvik. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon er lagret i digitalt arkiv (Viscenario).

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt med innfelte ledlys. Fremstår med normal/liten slitasjegrad.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fallet på gulvet er tilfredsstillende. Synlig membranoppkant bak feilisten. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann -/funksjonstest er ikke utført. Det er viktig at sluk har jevnlig vedlikehold for sikker avrenning av vann.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, svingbare dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Spalte i dør for tilluft er registrert.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt grunnet alder på våtrommet og begrenset bruksbelastning 0-5 år. Fuktmåling på overflater er foretatt uten avvik. (Dette er en metode som kan få avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.)

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt i ventilatoren. Overflater fremstår med normal/liten slitasjegrad.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt en enkel visuell kontroll av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner, og det er gjort besiktigelse i rørskap over WC.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er interne avløpsrør av plast. Avløpet ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat plassert sentralt i bygget. Eier informerer om at det skal utføres service/inspeksjon av alle ventilasjonsanleggene i nær fremtid.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Undersøkelse av vannbåren varme krever fagkompetanse. For utvidet kontroll bør man kontakte fagperson innen varme og sanitær.

Vurderingen er kun basert på alder og visuell sjekk av overflater for sprekker o.l. som kan skyldes vannbåren varme.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.
Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

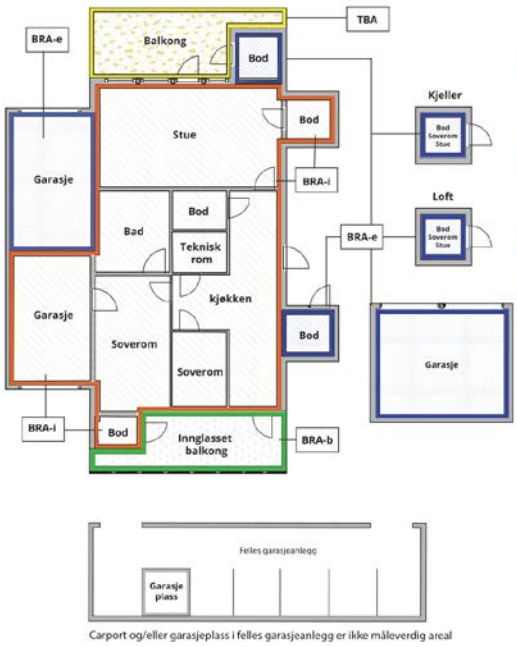
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	60	5		65	10
SUM	**60**	**5**			**10**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken	Gitterbod i felles rom	

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.
NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.
Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling
Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.
I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Berit Hartvig Nesje	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	2	551		104	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Folagrenda 9

Hjemmelshaver
Nesje Berit Hartvig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Asker med balkong, utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Berit Hartvig Nesje

Boligen

Folagrenda 9
1384 Asker

3203-2/551/0/104

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Folagrenda 9 - Nabolaget Askerjordet/Asker terasse - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Asker kirke Linje 270, 297	5 min 0.4 km
Høn stasjon Linje L1	12 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 25.6 km
Oslo Gardermoen	1 t

Skoler

Jansløkka skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Asker videregående skole 486 elever	15 min 1.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	8 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Trekanten Senter, Asker	11 min
Kople Asker Skiklubb	13 min

«Stedet har alt! Og det er rett og slett fantastisk :-)»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

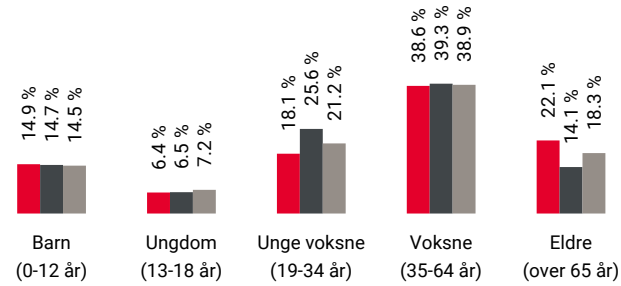
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askerjordet/Asker terasse	948	453
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solgården barnehage (1-5 år) 116 barn	14 min 1.2 km
Frydendal barnehage (1-5 år) 60 barn	21 min 1.4 km
Leikestua barnehage (1-5 år) 28 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

Meny Trekanten	10 min
Coop Extra Askerholmen	12 min

FINN 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

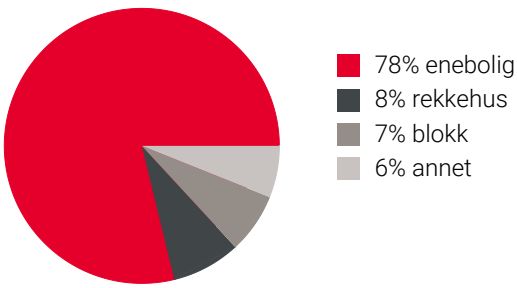
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Askertun ballbinge Ballspill	7 min 0.6 km
Jansløkka skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 1 km
SATS Asker	11 min
EVO Asker Sentrum	13 min

Boligmasse



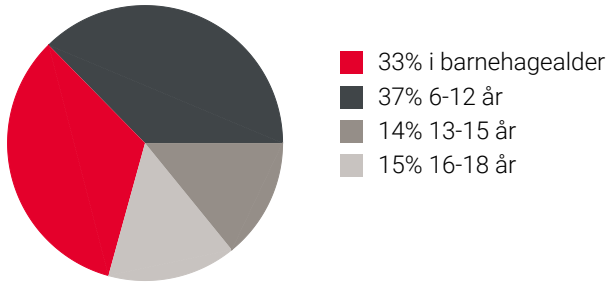
«Meget nært et koselig Asker sentrum med nisjebutikker og hyggelige skisteder og samtidig "på landet". Perfekt kombinasjon!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Trekanten Asker	10 min
Apotek 1 Trekanten	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



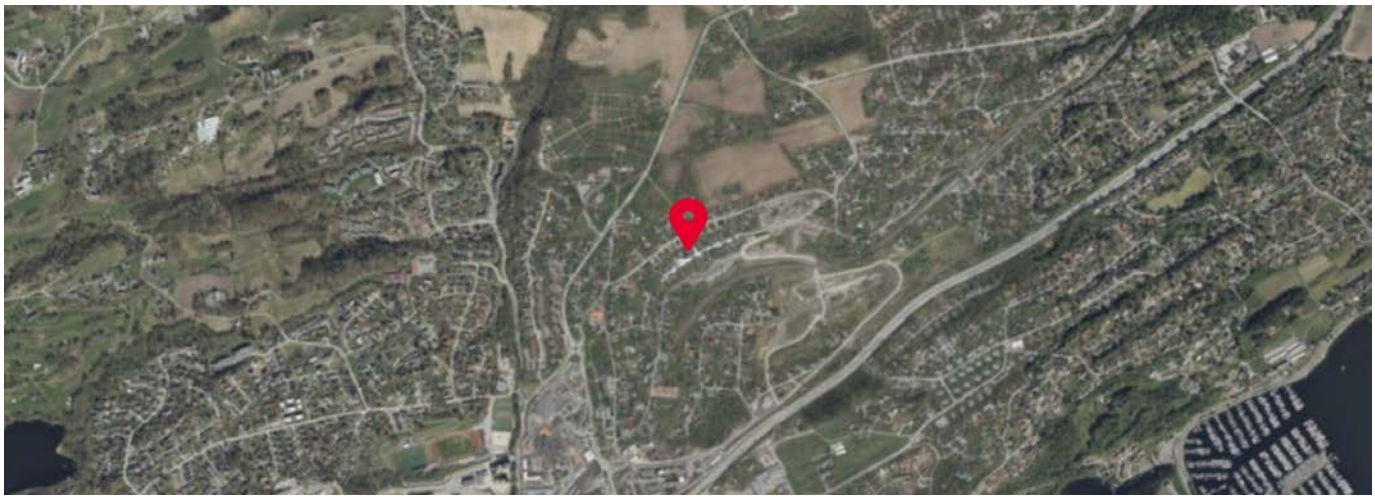
Familiesammensetning

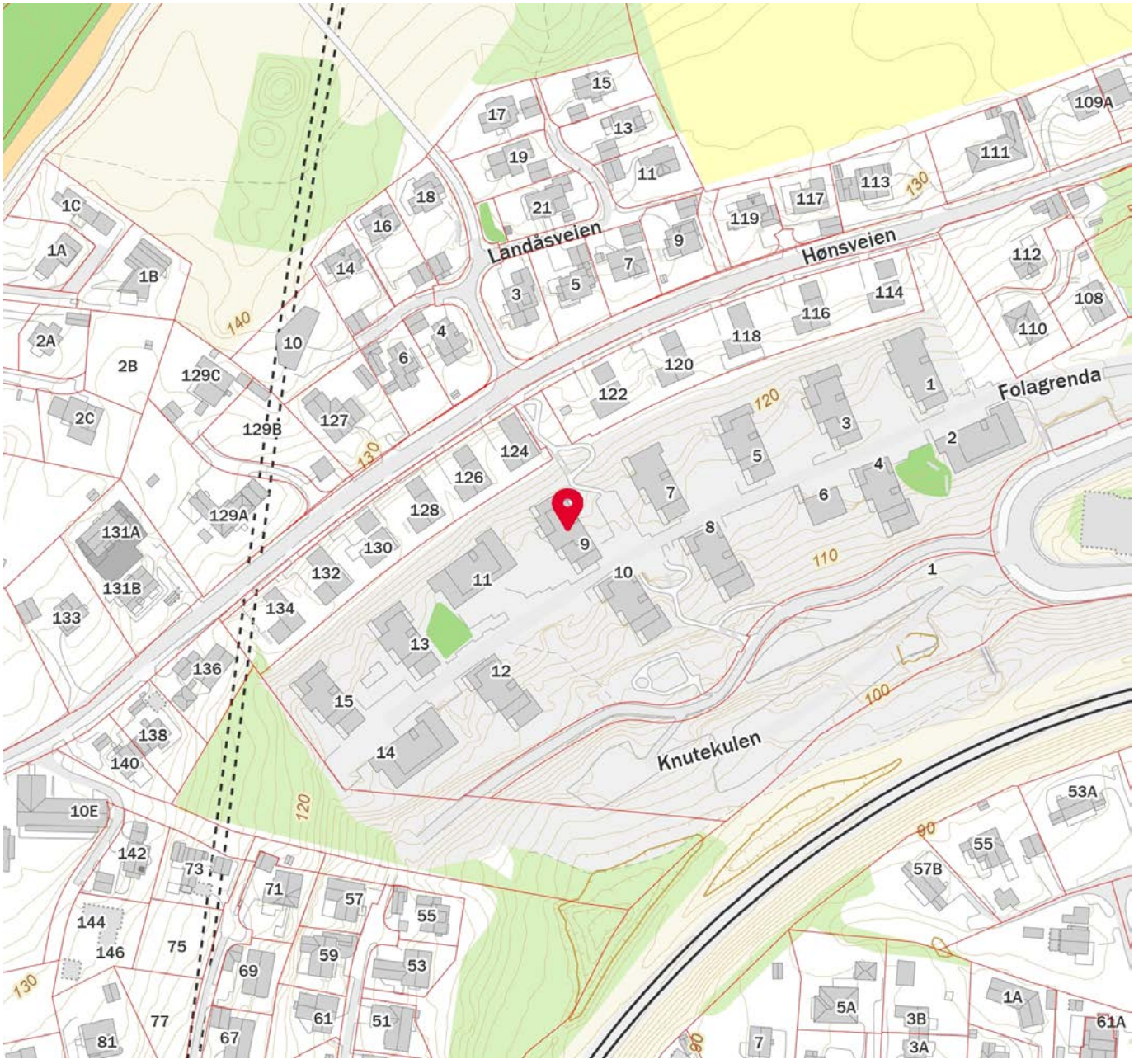


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN 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 2026





FINN 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 2026

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

Deres ref.: 1110260075 . Vår ref.: 2340-1-104 Dato: 16.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Landås Pluss Boligsameie
Organisasjonsnr:	928166953
Seksjonseier:	Nesje, Berit Hartvig
Medeier:	
Leilighetsnummer:	104
Adresse:	Folagrenda 9, 1384 ASKER
Seksjonsnummer:	104
Gnr.	2
Bnr.	551

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7981319.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Nytt prosjekt fra Selvaag Bolig Selvaag Pluss servicekonsept - månedlig Serviceavgift for Plusskonseptet på kr. 1056. Kommer i tillegg til ordinære felleskostnader Næringsseksjon garasje - ideell eierandel. Realssameie. 1/174 del pr. plass i næringsseksjon nr. 188. Avregning fjernvarme ved EVINY (Tidl. BKK Energitjenester Garasjeplasser kan kun eies og erverves av seksjonseiere, men de trenger ikke følge seksjonen ved salg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Pga feil ved garasjene er felleskostnader for garase/p-plass satt til 0 kr fra 1. des 23. Felleskostnader for garasje legges på igjen når anlegget er oppe.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 303,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Selvaag Pluss	1 201,00	
Internett	241,50	
Felleskostnader	2 652,00	
TV	209,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	29,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	1 922,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nina Granlund Sæther, e-post: landas.pluss@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2340
LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Teatersalen, Asker kulturhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag ang. Vedtektene p. 3-3 og husordensreglene §8 om dyrehold
8. Husordensregler §3 - endring
9. Overlevering av garasjen fra Selvaag til Sameiet
10. Arbeidende styre
11. Beredskapsløsning for oppvarming ved strømbrudd
12. Valg av valgkomite
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Sverre Hermanstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 signert.pdf
2. Revisjonsberetning 2024 s 2340.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280.000.

Sak 7

Forslag ang. Vedtektene p. 3-3 og husordensreglene §8 om dyrehold

Forslag fremmet av:
Lindie Madeleine Landmark

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2017 ble loven om innføring av eksotiske dyr endret, slik at det ble tillatt å ha reptiler i private hjem. I sitt høringssvar i april 2016 anførte Veterinærinstituttet betenkeligheter fordi reptiler svært ofte er bærere av salmonellabakterier. Også FHI påpeker dette med smittefaren, særlig overfor personer med dårlig immunforsvar (inkl. eldre), gravide og småbarnsfamilier.

I forbindelse med høringsrunden ble det også i radionyhetene sagt av en fagperson, at han var imot endringen av loven på grunn av rømningsfaren. For en del år siden hadde en slange kommet seg ut på Hasle; sommeren 2023 var en slange «på rømmen» et sted i Asker; rett før jul hørte vi om en jente som fant en slange på toalettet på en kafé i Grimstad.

Det er mulig at Stortinget skal behandle en form for reversering av loven av 2017, men det er selvsagt ikke mulig å forutse utfallet, hvis det i det hele tatt kommer til behandling.

Det er flere dyr som regnes som reptiler, men det er selvsagt ikke noen rømningsfare for f.eks. skilpadder. Derfor er vårt forslag er først og fremst beregnet på slanger og øgler. Mattilsynet presiserer likevel at det er svært viktig med god håndhygiene ved kontakt med skilpadder.

Helge og Lindie Landmark; FG 12

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og foreslår å legge til punktet i § 8 i husordensreglene:

4. Det er ikke anledning til å holde slanger og øgler som husdyr i Landås Pluss Boligsameie.

Forslag til vedtak
Det er ikke anledning til å holde slanger og øgler som husdyr i Landås Pluss Boligsameie.

Sak 8

Husordensregler §3 - endring

Forslag fremmet av:
Grethe Nummedal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endring av Husordensregler §3.

Styrets innstilling

Styret viser til vedtaket fra i fjor, som forutsetter enighet mellom beboerne.

Forslag til vedtak

Forutsatt at et flertall (f.eks. 3/4) av beboere som disponerer samme forgang er enige, kan denne utsmykkes. Valg av utsmykning avgjøres av flertallet.

Sak 9

Overlevering av garasjen fra Selvaag til Sameiet

Forslag fremmet av:
Jacques Lassabliere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utbedringen av garasjen rapporteres å være i rute i forhold til fremdriftsplanen. Dermed forventes det at alt arbeid er ferdig tidlig høst 2025, og at garasjen deretter kan overleveres fra Betonmast til Selvaag og deretter til Sameiet representert ved Styret. Før Sameiet vil kunne ta i bruk garasjen skal en ferdig attest fra kommunen foreligge, og det er Selvaag som er ansvarlig for å søke kommunen om utstedelse av den. I sin søknad skal Selvaag bekrefte at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert byggverkets eier, det vil si til Sameiet. Denne dokumentasjonen, omtalt som Forvaltning, Drift og Vedlikehold (FDV) dokumentasjon, er innsamlet av Betonmast og deres underleverandører, og deretter overlevert til Selvaag. Selvaag har ansvaret for å kontrollere at innhold og struktur gir et godt grunnlag for utarbeiding av rutiner for fremtidig drift og vedlikehold av garasjen, og at kravene nedfelt i byggteknisk forskrift (TEK 17) er oppfylt. Sameiet ved Styret har et ansvar og en plikt til å gjøre seg kjent med FDV dokumentasjonen. Skulle det vise seg i fremtiden at denne dokumentasjonen er mangelfull kan det påføre Sameiet store kostnader. Sameiet ved Styret skal også sørge for at det utarbeides en Inspeksjon og Vedlikeholds plan/arbeidsinstruks for å sikre en trygg og effektiv drift av den nye garasjen. Avvik i forhold til hvordan den opprinnelige garasjen skulle driftes kan danne grunnlag for kompensasjon.

Styrets innstilling

Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for parkeringskjelleren, saksnr 20/1761-19 i kommunens arkiv. Endringstillatelse for garasjen ble gitt 19.09.2024, saksnr 20/1761-28

Styret har sjekket med Selvaag og det foreligger ikke ferdigattest for Landås Pluss Boligsameie ennå. Selvaag kommer ikke til å søke om dette før rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelsene for Høn Landås er innfridd. Blant annet gjenstår ferdigstillelse av gang- og sykkelveien. Informasjon om rekkefølgekravene for områdereguleringsplanen for Høn-Landås er tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

FDV-dokumentasjon

FDV-dokumentasjonen for fellesområdene på Landås Pluss Boligsameie er tilgjengelig for styret/sameiet via Viscenario som tidligere og Betonmast vil oppdatere denne når garasjen er ferdigstilt.

Kontroll av FDV-dokumentasjon

Oppdatert FDV-dokumentasjon blir gjennomgått og sjekket av styret/sameiet når den foreligger.

Plan og arbeidsinstruks for inspeksjon og vedlikehold av ny garasje

Det påligger ikke styrets ansvarsområde å utarbeide slike planer og arbeidsinstrukser og det er uklart hva som menes inkludert i denne og hvem som skal utarbeide dette.

Styret mener derfor at saken må avvises.

Forslag til vedtak

A) FDV dokumentasjon - Informasjon til eierne

Styret skal informere Sameiet (dvs alle eierne i Landås Pluss Sameie) når

FDV dokumentasjonen er mottatt og gjøre innholdet kjent for Sameiet.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet gir sin tilslutning til at dette gjøres.

2. Årsmøtet ønsker ikke denne FDV dokumentasjon

B) Kontroll av FDV dokumentasjonen

Styret skal informere Sameiet at FDV dokumentasjonen er sjekket og

kontrollert, og dokumentasjon av denne kontrollen skal gjøres kjent for

Sameiet.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet gir sin tilslutning til at dette gjøres.

2. Årsmøtet ønsker ikke dette.

C) Plan og Arbeidsinstruks for Inspeksjon og Vedlikehold av ny garasje

Styret skal informere Sameiet om hvordan plan og arbeidsinstruks for

Inspeksjon og Vedlikehold skal utarbeides.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet gir sin tilslutning til at dette gjøre.

2. Årsmøtet ønsker ikke denne informasjonen

Sak 10

Arbeidende styre

Forslag fremmet av:
Berit Hartvig Nesje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Anbefaler at de neste 2 kanskje 3 årene så dobles styrehonoraret på grunn av merarbeidet som vil komme og er selvfølgelig også allerede pågående inntil garasje / eventuelle saker er ferdig for årene 25/26/27

Forslag til vedtak

Økning av styrehonorar for styret dobles på grunn av arbeidsmengden

---

Sak 11

Beredskapsløsning for oppvarming ved strømbrudd

Forslag fremmet av:
Trond Aasland

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
I lys av den usikre internasjonale situasjonen og økt risiko for strømbrudd, vil dagens løsning for oppvarming på Landås kunne føre til at leilighetene blir svært kalde om vinteren ved bortfall av strøm. Den enkelte beboer har ansvar for egen beredskap, men bruk av innendørs gassbeholdere medfører betydelig eksplosjonsfare ved lekkasje.

Oppvarmingssystemet på Landås baserer seg på energibrønner, som krever lite strøm for drift. Det er derfor aktuelt å vurdere mulighetene for en batteriløsning og andre alternative energikilder for å redusere sårbarheten ved strømbrudd. En batteriløsning kan også bidra til fleksibel strømbruk ved å lade batteriene når strømprisen er lav, og bruke batteristrøm når prisen er høy. Muligheter for økonomisk støtte fra ENOVA bør også vurderes.

Styrets innstilling
Styret ser nytten av en slik utredning. Innhold og omfang må vurderes i samarbeid med relevant rådgiver.

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

- For Beredskapsløsning for oppvarming ved strømbrudd
- Mot Beredskapsløsning for oppvarming ved strømbrudd

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

1. Årsmøtet ber styret om å utrede muligheten for en lokal nødstrømsløsning til sentralvarmeanlegget. Utredningen skal inkludere: Kartlegging av energibehov, Vurdering av alternative løsninger, Omfang av nødvendige installasjoner, Kostnadsoverslag En analyse med anbefalt løsning fremlegges til årsmøtet i sameiet.
2. Årsmøtet ber styret om å utrede muligheten for en lokal nødstrømsløsning til sentralvarmeanlegget.

Sak 12

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ifølge vedtektene § 8 (4) skal årsmøtet velge en valgkomite med 2-4 medlemmer. Valgkomiteen velges for 1 år, medlemmene kan gjenvelges. Styret foreslår kandidater. Følgende kandidater er foreslått for valgkomite perioden 2025-2026:

- Brit Kvanum
- Jan Nicolai Langfeldt

Styrets innstilling

Styret har foreslått flere kandidater som dessverre har takket nei. Beboere som er interessert i å sitte i valgkomiteen oppfordres til å melde sin interesse.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til kandidater til valgkomite.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges en ny styreleder for ett år, for den gjenværende tiden av styreleders valgperioden 2024-2026, to styremedlemmer for to år, ett styremedlem for ett år og ett varamedlem.

Styret har vedtatt å øke antatt medlemmer til syv stykker inkludert vara, dette pga fordeling av arbeidsoppgaver kommende driftsår og kontinuitet i styret.

Ifølge vedtektene skal styret ha en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Innstilling

Styret har fremlagt valgkomiteens innstilling.

Valgkomitéen har bestått av

- Bjørg Jacobsen, leder
- Jorun Kvanum-Werenskiold, medlem
- Jan N. Langfeldt, medlem
- Anne Opsahl Andersen, medlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nina Granlund Sæther

  Jeg er født på Asker fødehjem og er oppvokst i Asker. Her har jeg bodd nesten hele livet.
  Jeg er gift med Jan-Henrik og vi har to barn som også bor her i Asker.

  Jeg er utdannet faglærer i forming, og har i tillegg et mellomfag, men har jobbet som journalist og redaktør siden 1987. De siste 24 årene har jeg vært redaktør for bladet Hus & Bolig som utgis av Huseierne. Gjennom denne jobben har jeg skaffet meg inngående kjennskap til hva et sameie er, lovverket som gjelder og hvilke

oppgaver styret i et sameie har ansvar for. Jeg har også et stort kontaktnett innen ulike fagmiljøer, enten det gjelder sopp og råte eller for eksempel skadedyr.

Jeg har skrevet 14 bøker, den 15. kommer i september, og jeg driver mitt eget firma med nettbutikk. Fra 1. september skal jeg skrive, holde foredrag og lage strikkeoppskrifter på heltid.

Noe styreerfaring har jeg også: Jeg har vært leder av Fagpressens redaktørforening, jeg har styreerfaring fra Asker Håndball og Asker skiklubb, og jeg har vært styreleder for et større hyttevel. Jeg sitter fortsatt i styret for det halvstatlige ABM-media.

Jeg er stort sett i godt humør, og jeg mener selv at jeg er ganske løsningsorientert.
Noen må ta på seg jobben som styreleder hvis vi ikke skal leie inn kostbar kapasitet, og jeg har sagt ja til å bidra.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans-Magnus Ingemar Holene

  Hans-Magnus Ingemar Holene er i dag styremedlem og stiller til gjenvalg.

- Kari Bøyum

  Jeg er født og oppvokst i Sogn. Med unntak av 2 korte utenlandsopphold har jeg bodd hele mitt arbeidsliv i Bærum/Asker området.
  Gift, har 3 barn og 5 barnebarn
  Bakgrunn:
  Cand.real med hovedfag i Geofag fra Universitet i Oslo
  Arbeidserfaring: Mesteparten av min arbeidserfaring har jeg fra oljebransjen der jeg startet som faglig prosjektmedarbeider og senere prosjektleder. Parallelt med jobb tok jeg en erfaringsmaster i Management (inkl. prosjektledelse) på BI.
  Etter Master hadde jeg et midlertidig opphold på Universitet som kontorsjef og senere stilling i Sentraladministrasjonen. Gikk så tilbake til oljebransjen.
  Flyttet til Landåsfeltet fra enebolig i Johs. Noresvei, øvre Høn, der vi hadde budd i 36 år.
  Med min bakgrunn og erfaring håper jeg å kunne bidra til videreutvikling av bofellesskapet på Landåsfeltet. Det mangfoldet vi har her, er av stor verdi. Jeg ser det som spesielt interessant å kunne bidra til å ta vare på dette, så vel som de utfordringer som ligger i fremtiden.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Torstein Solberg

  Torstein Solberg er i dag styremedlem og stiller til gjenvalg for 1 år.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kåre Elnan

  Gift med min kjære Hilde, har tre voksne barn.
  Utdannet økonom fra Universitetet i Linköping i Sverige. Jobber i Prognosesenteret AS med analyser om det nordiske bolig-, bygg- og eiendomsmarkedet.

Styreerfaring fra Asker seilforening og Holmen langrenn.
Flyttet fra Vakås/Hvalstad til Folagrenda for 2 år siden, og stortrives på Landås, selv om garasjesaken har lagt en liten demper på helhetsinntrykket.
Hobbyfotograf. Liker å holde kroppen i bevegelse, på ski, i kajakk eller med løpesko.
Ferie og fritid tilbringes ofte på hytta.

Styrets årsrapport

1. Innledning

Styrets årsrapport gir en oversikt over styrets arbeid og hovedsakene i perioden fra forrige årsmøte. Styrets medlemmer er

- Kristin Doherty - styreleder
- Torstein Solberg - styremedlem
- Guri Grime Fuglesang - styremedlem
- Tore Hanssen - styremedlem
- Hans-Magnus Ingemar Holene - styremedlem
- Brit Ingeborg Kvanum - varamedlem

Hovedsakene fra perioden har vært

- Gjennomgang av alle avtaler og vurdering av leveranser og leverandører
- Ettårsbefaring av fellesområdene
- Oppfølging av reklamasjoner fellesområder overfor Selvaag Bolig
- Koordinering med Selvaag og Betonmast under garasjeutbedringen
- Adkomst Strøksgaten og HC-parkering under garasjeutbedringen
- Økonomi og budsjettarbeid
- HMS internkontroll

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post landas.pluss@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Landås Pluss Boligsameie

Sameiet består av 188 seksjoner

Landås Pluss Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 928166953 og ligger i Asker kommune

Gårds- og bruksnummer: 2/551

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO.

2. Styrets arbeid

Administrasjon

Antall styremedlemmer har i perioden vært 6 stykker inkludert varamedlemmet og kjønnsbalansen er ivaretatt. Styret møtes regelmessig hver 14. dag i tillegg til jevnlige møter med Selvaag, Betonmast og leverandører til sameiet. Det er avholdt 32 styremøter hvorav 2 var konstituerende møter og 1 regnskapsmøte. Styremøtene avholdes på Plusshuset hvor styret er tilstede før møtet for eventuelle spørsmål fra beboere om pågående saker. Agenda og referat legges ut på Vibbo.

Det er avholdt 2 ekstraordinære årsmøter i perioden for å erstatte henholdsvis et styremedlem og en styreleder som ønsket å fratre før perioden var ute. I tillegg ble det avholdet et ekstraordinært årsmøte for å velge flere medlemmer til valgkomiteen.

Sameiet fikk ny forretningsfører fra OBOS etter forrige årsmøte, men vi var dessverre ikke fornøyd med kvaliteten på tjenesten og vi fikk derfor en ny forretningsfører i mars 2025.

Kommunikasjon

Styret kommuniserer med beboerne via meldinger og nyhetsartikler på Vibbo. Vi har hatt som mål å svare på alle meldinger så raskt og informativt som mulig. Ved å definere temaer etter de ulike ansvarsområdene på Vibbo, kan man velge riktig tema og så vil meldingen bli tildelt det styremedlem som har det ansvarsområde saken gjelder.

Vi oppfordrer beboerne til å bruke Vibbo som informasjonsplattform på hva som rører seg i sameiet og det er også her sameiets vedtekter og husordensregler ligger. Det er beboers ansvar å gjøre seg kjent med og overholde disse.

Vedlikeholdsarbeid

Landås Pluss Boligsameie er fortsatt i garantiperiode, og styret har arbeidet tett med Selvaag Bolig for å melde inn feil og mangler i leveransen for vårt sameie. Alle avvik meldes inn i Viscenario og det gjenstår fortsatt mange uløste oppgaver.

Det har i vinter vært en del ekstra utfordringer rundt varme og ventilasjon. Varmesentalen ble som kjent frakoblet i forbindelse med arbeidene i garasjen og vi fikk utdelt varmeovner for å kompensere for dette.- Gulvvarmen i leilighetene ble stengt av og gulvvarme til badene koblet via varmtvannstankene i hver blokk.- Dette har stort sett fungert greit med noen driftsmessige utfordringer som ble løst fortløpende. Driftingen av ventilasjonsaggregatene viste seg å bli litt problematisk i den kaldeste perioden, da varmevekslerene ikke helt klarte å opprettholde temperaturen på innblåsningsluft slik at den kom under grenseverdien satt i aggregatene, som da koblet seg ut. Ble en del hektisk aktivitet for å løpe rundt å restarte disse. Grenseverdien ble nedjustert og etter dette fungerte det fint.

Vi har også hatt en del problemer med vannmålere i blokkene. Mange var defekte og noen gikk ikke an å fjernavlese i kommunens systemer. Samtlige vannmålere er nå skiftet ut med en ny og mere robust type måler. Vi foretar allikevel manuell avlesning for å holde oversikt, og å kunne rapportere inn eventuelle manglende målinger til kommunen.

Gjennomgang av teknisk anlegg.

På flere av de tekniske anleggene er det fortsatt utestående punkter fra overtakelsen. Dette er en pågående sak mellom Selvaag Bolig Landås AS og Betonmast Boligbygg AS. Styret holdes informert om fremdriften.

Leverandør og tjenestetilbud

Styret har reforhandlet avtalen med:

- Asker og Bærum Vaktmesterkompani - vaktmestertjenester og vintervedlikehold

- Rørkompaniet - sanitær

I tillegg er det inngått ny avtale om drift og vedlikehold av grøntområdene med Vaktmesterkompaniet, og serviceavtale for løfteplattformen (heis) i Plusshuset, samt avtale om årlig kontroll av lekeplassutstyret.

Styret har hatt gjennomgang av alle avtaler sameiet har for å sikre at prisjusteringer er i henhold til konsumprisindeksen og at varighet er definert slik at en eventuell kontraktsfornyelse blir igangsatt i god tid.

Solvera som var leverandør av solskjerming meldte oppbud i 2024 og styret inngikk derfor ny avtale om levering av utvendig solskjerming med Gjersøe og Partnere AS. De leverer de samme produktene som Solvera.

I samarbeid med Plusshuset har vi arbeidet med å flytte systemet for brikkeleserne og adgangskontrollen til en skyløsning som gjør administrasjonen lettere og sikrere. Låssenteret kan da også logge seg på systemet og slipper å reise hit for service.

For å styrke beredskapen under arbeidet med garasjen og redusere evt. responstid, ble det besluttet å etablere automatisk tilkobling til Asker og Bærum Brann og Redning ved brannalarm som ikke avkoples i rett tid. Det har resultert i bl.a. utrykning i forbindelse med alarm relatert til røykutvikling fra matlaging og som ikke ble avkoplet i rett tid. Alle beboere oppfordres til å følge henstillingen fra styret om å sette seg inn i rutinen for å håndtere brannalarmer.

Spesielle uforutsette hendelser

Garasjesaken har også denne perioden tatt mye av tiden til styret. Betonmast startet med utbedringen av garasjen oktober 2024 og er i skrivende stund i rute i forhold til fremdriftsplanen. Estimert ferdigstillelse er september 2025.

Styret hadde først ukentlige møter med Betonmast for å koordinere fremdrift og aktiviteter i anleggsperioden. Dette er nå nede i møter hver tredje uke og styret har et godt og produktivt samarbeid med Selvaag og Betonmast i forhold til alle aktiviteter rundt anleggsperioden i garasjen.

Parkeringsforhold og adkomst Strøksgaten

Stengningen av parkeringskjelleren og medførende etablering av midlertidige parkeringsområder gjorde det nødvendig å innføre parkerings-tillatelseskort som ble plassert i frontruten på de bilene som har adgang til å parkere på de midlertidige parkeringsplassene.

Det ble også etablert midlertidige utendørs gjesteparkeringsplasser.

Midlertidige HC-plasser ble etablert i Strøksgaten og de beboerne som innehar HC-kort fra kommunen ble tildelt adgang til å åpne bommen og kjøre inn i Strøksgaten for å parkere.

Også andre beboere med spesielle behov ble tildelt adgang til å åpne bommen og kjøre i Strøksgaten frem til egen bolig for av- og på-lessing for deretter å parkere utenfor Strøksgaten.

Beboeraktiviteter

Plusshuset arrangerer ulike aktiviteter og serverer fast tirsdagsmiddag og onsdagssuppe. Ved høytider som jul, påske og 17. mai er det organisert aktivitet i Plusshuset. I tillegg arrangeres det sommerfest og i år er det Betonmast som inviterer til denne.

Plusshuset har for øvrig en veldig god score på brukerundersøkelsen sendt ut sist.

3. Økonomisk oversikt

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter, se note 3.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulenthonorar, se note 7.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 80 616.

4. Framtidsplaner

Alento er i gang med anleggsarbeid i forbindelse med utbygging av Landåstoppen og sameiet har Bård Sydow som kontaktperson fra utbygger Selvaag Bolig. Dette arbeidet medfører at snuplassen ikke kan benyttes til gjesteparkering lenger og beboerparkeringen på riggplassen ble flyttet til L5.

Vedlikeholdsplan - i våren 2025 er det satt i gang arbeid med å få laget vedlikeholdsplan for vårt sameie, dette gjelder for alle 15 bygg. I en slik plan vil det fremkomme hvilke oppgaver som bør / skal tas innen 5 års periode og med prisestimat innen hvert fag. Et vedlikeholdsfond bør etableres for fremtidige kostnader.

LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 166 953, KUNDENR. 2340

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 746 495	10 055 200	11 020 000	11 411 290
Ladeinntekter EL-bil		215 670	184 198	220 000	220 000
Andre inntekter	3	525 105	100 865	0	270 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 487 270**	**10 340 263**	**11 240 000**	**11 901 290**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-26 790	-39 500	-40 000
Styrehonorar	5	-280 000	-190 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	13	-10 100	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 178	-20 363	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-244 485	-232 180	-246 000	-258 000
Konsulenthonorar	7	-930 631	-218 963	-270 000	-500 000
Drift og vedlikehold	8	-2 095 104	-2 075 536	-2 011 000	-1 820 000
Forsikringer		-569 441	-549 705	-590 000	-708 000
Kommunale avgifter	9	-2 523 637	-1 831 813	-2 270 000	-2 733 000
Ladekostnader EL-bil		-196 257	-195 986	-220 000	-220 000
Energi/fyring	10	-221 468	-256 674	-800 000	-430 000
TV-anlegg/bredbånd		-960 681	-858 507	-860 000	-975 000
Andre driftskostnader	11	-3 859 797	-3 785 338	-3 613 000	-3 930 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 946 260**	**-10 241 855**	**-11 221 500**	**-11 917 000**
DRIFTSRESULTAT		**-458 990**	**98 409**	**18 500**	**-15 710**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 676	11 047	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 676**	**11 047**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-451 314**	**109 456**	**18 500**	**-15 710**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	109 456		
Fra opptjent egenkapital		-451 314	0		

Transaction 09222115557543435683 Signed KD, TS, GGF, TH, HIH

LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 166 953, KUNDENR. 2340

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	30 303	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**30 303**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		157 697	19 314
Forskuddsbetalte kostnader		338 106	291 871
Andre kortsiktige fordringer		0	125 050
Driftskonto OBOS-banken		532 919	1 118 979
Sparekonto OBOS-banken		15 611	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 044 333**	**1 555 213**
SUM EIENDELER		**1 074 636**	**1 555 213**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		110 919	562 233
SUM EGENKAPITAL		**110 919**	**562 233**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		164 944	143 375
Leverandørgjeld		798 773	849 543
Annen kortsiktig gjeld		0	63
SUM KORTSIKTIG GJELD		**963 717**	**992 981**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 074 636**	**1 555 213**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, __.__.2025
Styret i Landås Pluss Boligsameie

Kristin Doherty	Torstein Solberg	Guri Grime Fuglesang
Tore Hanssen	Hans-Magnus Ingemar Holene	

Transaction 09222115557543435683 Signed KD, TS, GGF, TH, HIH

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 454 459
Selvaag Pluss	2 369 664
Internett	505 380
TV	399 432
Startkapital Sameie	12 960
Startkapital Selvaag Pluss	3 000
Ladeskap	1 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 746 495**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Selvaag Bolig Landås AS	438 587
Opprydding kundereskontro	152
Ladeskap	6 050
Strøm lading	100
Refusjon Riverty Norway AS (GolbalConnect AS)	80 217
SUM ANDRE INNTEKTER	**525 105**

Transaction 09222115557543435683 Signed KD, TS, GGF, TH, HIH

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	**-39 480**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 280 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 178.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-421 716
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 813
Vurdering av betong skade i garasjetak, Sintef AS	-437 613
Byggesaksgebyr Asker Kommune	-36 570
Andre konsulenthonorarer, Norconsult AS	-7 920
SUM KONSULENTHONORAR	**-930 631**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-232 135
Drift/vedlikehold VVS	-113 413
Drift/vedlikehold elektro	-186 409
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-635 328
Drift/vedlikehold heisanlegg	-333 050
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-44 206
Drift/vedlikehold brannsikring	-221 482
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-330 685
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	4 613
Kostnader dugnader	-3 009
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 095 104**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 789 866
Renovasjonsavgift	-733 771
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 523 637**

Transaction 09222115557543435683 Signed KD, TS, GGF, TH, HIH

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-371 827
Fjernvarme	172 711
Andre fyringskostnader	-22 352
SUM ENERGI / FYRING	**-221 468**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-15 680
Container	-875
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 552
Håndverktøy	-1 276
Datautstyr	-150
Annet driftsmateriale	-84
Vaktmestertjenester	-537 215
Vakthold	-116 138
Renhold ved firmaer	-397 905
Snørydding	-193 938
Andre fremmede tjenester	-44 750
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-532
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-5 973
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-27 209
Serviceavtale og livsstilkonsept	-2 491 921
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 859 797**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	6 958
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	718
SUM FINANSINNTEKTER	**7 676**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2024	40 403	
Avskrevet i år	-10 100	
		30 303
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**30 303**

Transaction 09222115557543435683 Signed KD, TS, GGF, TH, HIH

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 sameiet 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 for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C35OQ-YI674-C1ASG-CSNWS-Y8XWW-WFYBB

PENNEO

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-16 16:42:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: C35OQ-Yl674-C1ASG-CSNWS-Y8XWW-WFYBB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 2340 **Selskapsnavn:** LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 928166953
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Teatersalen, Asker kulturhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 100
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Hermanstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kristin Doherty foreslått. Som protokollvitner ble Kirsten Vaaje og Jorun Kvanum-Werenskiold foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 280.000.

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag ang. Vedtektene p. 3-3 og husordensreglene §8 om dyrehold

Fremmet av: Lindie Madeleine Landmark

I 2017 ble loven om innføring av eksotiske dyr endret, slik at det ble tillatt å ha reptiler i private hjem. I sitt høringssvar i april 2016 anførte Veterinærinstituttet betenkeligheter fordi reptiler svært ofte er bærere av salmonellabakterier. Også FHI påpeker dette med smittefaren, særlig overfor personer med dårlig immunforsvar (inkl. eldre), gravide og småbarnsfamilier.

I forbindelse med høringsrunden ble det også i radionyhetene sagt av en fagperson, at han var imot endringen av loven på grunn av rømningsfaren. For en del år siden hadde en slange kommet seg ut på Hasle; sommeren 2023 var en slange «på rømmen» et sted i Asker; rett før jul hørte vi om en jente som fant en slange på toalettet på en kafé i Grimstad.

Det er mulig at Stortinget skal behandle en form for reversering av loven av 2017, men det er selvsagt ikke mulig å forutse utfallet, hvis det i det hele tatt kommer til behandling.

Det er flere dyr som regnes som reptiler, men det er selvsagt ikke noen rømningsfare for f.eks. skilpadder. Derfor er vårt forslag er først og fremst beregnet på slanger og øgler. Mattilsynet presiserer likevel at det er svært viktig med god håndhygiene ved kontakt med skilpadder.

Helge og Lindie Landmark; FG 12

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og foreslår å legge til punktet i § 8 i husordensreglene:

4. Det er ikke anledning til å holde slanger og øgler som husdyr i Landås Pluss Boligsameie.

Forslag til vedtak:
Det er ikke anledning til å holde slanger og øgler som husdyr i Landås Pluss Boligsameie.

✓ **Vedtatt.**

8. Husordensregler §3 - endring

Fremmet av: Grethe Nummedal

Endring av Husordensregler §3.

Styrets innstilling
Styret viser til vedtaket fra i fjor, som forutsetter enighet mellom beboerne.

> **Forslag til vedtak:**
> Forutsatt at et flertall (f.eks. 3/4) av beboere som disponerer samme forgang er enige, kan denne utsmykkes. Valg av utsmykning avgjøres av flertallet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Overlevering av garasjen fra Selvaag til Sameiet

Fremmet av: Jacques Lassabliere

Utbedringen av garasjen rapporteres å være i rute i forhold til fremdriftsplanen. Dermed forventes det at alt arbeid er ferdig tidlig høst 2025, og at garasjen deretter kan overleveres fra Betonmast til Selvaag og deretter til Sameiet representert ved Styret. Før Sameiet vil kunne ta i bruk garasjen skal en ferdig attest fra kommunen foreligge, og det er Selvaag som er ansvarlig for å søke kommunen om utstedelse av den. I sin søknad skal Selvaag bekrefte at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert byggverkets eier, det vil si til Sameiet. Denne dokumentasjonen, omtalt som Forvaltning, Drift og Vedlikehold (FDV) dokumentasjon, er innsamlet av Betonmast og deres underleverandører, og deretter overlevert til Selvaag. Selvaag har ansvaret for å kontrollere at innhold og struktur gir et godt grunnlag for utarbeiding av rutiner for fremtidig drift og vedlikehold av garasjen, og at kravene nedfelt i byggteknisk forskrift (TEK 17) er oppfylt. Sameiet ved Styret har et ansvar og en plikt til å gjøre seg kjent med FDV dokumentasjonen. Skulle det vise seg i fremtiden at denne dokumentasjonen er mangelfull kan det påføre Sameiet store kostnader. Sameiet ved Styret skal også sørge for at det utarbeides en Inspeksjon og Vedlikeholds plan/arbeidsinstruks for å sikre en trygg og effektiv drift av den nye garasjen. Avvik i forhold til hvordan den opprinnelige garasjen skulle driftes kan danne grunnlag for kompensasjon.

Styrets innstilling
Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for parkeringskjelleren, saksnr 20/1761-19 i kommunens arkiv. Endringstillatelse for garasjen ble gitt 19.09.2024, saksnr 20/1761-28

Styret har sjekket med Selvaag og det foreligger ikke ferdigattest for Landås Pluss Boligsameie ennå. Selvaag kommer ikke til å søke om dette før rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelsene for Høn Landås er innfridd. Blant annet gjenstår ferdigstillelse av gang- og sykkelveien. Informasjon om rekkefølgekravene for områdereguleringsplanen for Høn-Landås er tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

FDV-dokumentasjon

FDV-dokumentasjonen for fellesområdene på Landås Pluss Boligsameie er tilgjengelig for styret/sameiet via Viscenario som tidligere og Betonmast vil oppdatere denne når garasjen er ferdigstilt.

Kontroll av FDV-dokumentasjon

Oppdatert FDV-dokumentasjon blir gjennomgått og sjekket av styret/sameiet når den foreligger.

Plan og arbeidsinstruks for inspeksjon og vedlikehold av ny garasje

Det påligger ikke styrets ansvarsområde å utarbeide slike planer og arbeidsinstrukser og det er uklart hva som menes inkludert i denne og hvem som skal utarbeide dette.

Styret mener derfor at saken må avvises.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

10. Arbeidende styre

Fremmet av: Berit Hartvig Nesje

Anbefaler at de neste 2 kanskje 3 årene så dobles styrehonoraret på grunn av merarbeidet som vil komme og er selvfølgelig også allerede pågående inntil garasje / eventuelle saker er ferdig for årene 25/26/27

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Økning av styrehonorar for styret dobles på grunn av arbeidsmengden
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet ønsker at man utbetaler styrehonoraret etter vanlig praksis, som blir vedtatt på ordinært årsmøte.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Beredskapsløsning for oppvarming ved strømbrudd

Fremmet av: Trond Aasland

Bakgrunn:
I lys av den usikre internasjonale situasjonen og økt risiko for strømbrudd, vil dagens løsning for oppvarming på Landås kunne føre til at leilighetene blir svært kalde om vinteren ved bortfall av strøm. Den enkelte beboer

har ansvar for egen beredskap, men bruk av innendørs gassbeholdere medfører betydelig eksplosjonsfare ved lekkasje.

Oppvarmingssystemet på Landås baserer seg på energibrønner, som krever lite strøm for drift. Det er derfor aktuelt å vurdere mulighetene for en batteriløsning og andre alternative energikilder for å redusere sårbarheten ved strømbrudd. En batteriløsning kan også bidra til fleksibel strømbruk ved å lade batteriene når strømprisen er lav, og bruke batteristrøm når prisen er høy. Muligheter for økonomisk støtte fra ENOVA bør også vurderes.

Styrets innstilling
Styret ser nytten av en slik utredning. Innhold og omfang må vurderes i samarbeid med relevant rådgiver.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet ber styret om å utrede muligheten for en lokal nødstrømsløsning til sentralvarmeanlegget. Utredningen skal inkludere: Kartlegging av energibehov, Vurdering av alternative løsninger, Omfang av nødvendige installasjoner, Kostnadsoverslag En analyse med anbefalt løsning fremlegges til årsmøtet i sameiet.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet ber styret om å utrede muligheten for en lokal nødstrømsløsning til sentralvarmeanlegget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Valg av valgkomite

Ifølge vedtektene § 8 (4) skal årsmøtet velge en valgkomite med 2-4 medlemmer. Valgkomiteen velges for 1 år, medlemmene kan gjenvelges. Styret foreslår kandidater. Følgende kandidater er foreslått for valgkomite perioden 2025-2026:

- Brit Kvanum
- Jan Nicolai Langfeldt
- Bjørn Wille
- Berit Hartvig Nesje

Styrets innstilling
Styret har foreslått flere kandidater som dessverre har takket nei. Beboere som er interessert i å sitte i valgkomiteen oppfordres til å melde sin interesse.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner styrets forslag til kandidater til valgkomite.

✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges en ny styreleder for ett år, for den gjenværende tiden av styreleders valgperioden 2024-2026, to styremedlemmer for to år, ett styremedlem for ett år og ett varamedlem.

Styret har vedtatt å øke antatt medlemmer til syv stykker inkludert vara, dette pga fordeling av arbeidsoppgaver kommende driftsår og kontinuitet i styret.

Ifølge vedtektene skal styret ha en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Innstilling
Styret har fremlagt valgkomiteens innstilling.

Valgkomitéen har bestått av

- Bjørg Jacobsen, leder
- Jorun Kvanum-Werenskiold, medlem
- Jan N. Langfeldt, medlem
- Anne Opsahl Andersen, medlem

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Nina Granlund Sæther

Følgende stilte til valg:
Nina Granlund Sæther

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kari Bøyum
Hans-Magnus Ingemar Holene

Følgende stilte til valg:
Kari Bøyum
Hans-Magnus Ingemar Holene

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Torstein Solberg

Følgende stilte til valg:
Torstein Solberg

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kåre Elnan

Følgende stilte til valg:
Kåre Elnan

Styrerommet
fra OBOS

Protokoll fra styremøte 30. mars 2026

Boligselskap: LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE (2340)
Klokkeslett: 10:00
Sted: På Teams

Møtedeltagere: Tore Hanssen, Torstein Solberg, Nina Granlund Sæther, Hans-Magnus Ingemar Holene, Guri Grime Fuglesang, Kåre Elnan

Signert av: Hans-Magnus Ingemar Holene /s/, Nina Granlund Sæther /s/, Tore Hanssen /s/, Torstein Solberg /s/, Guri Grime Fuglesang /s/, Kåre Elnan /s/

Sak 1

Ekstra sak på årsmøtet: Prosessvarsel til Selvaag

Vi har fått svar fra advokat Wergeland Waale, og han anbefaler at vi ber årsmøtet om å gå til rettslig skritt mot Selvaag:

"Alle kostnader til sakkyndig bistand, og deler av advokatkostnadene, kan kreves dekket i

medhold av buofl. § 32 fjerde ledd.

De resterende kostnadene til advokat kan kreves erstattet i medhold av buofl. §§ 35 og 36.

Vår vurdering er at det bør være rimelig gode muligheter for å nå frem med et slikt krav, og

at styret bør få fullmakt fra årsmøtet til å forfølge saken rettslig. Vi foreslår at det sendes et

prosessvarsel til Selvaag med fremsettelse av kravet i tråd med redegjørelsen over, og at

styret i samråd med advokat vurderer videre oppfølging av saken når vi har mottatt svar fra

Selvaag på dette."

Siste frist for å sende ut årsmøtepapirer er 1. påskedag.

Forslag til vedtak
Forslag til vedtak på årsmøtet:

Årsmøtet foreslår at det sendes et prosessvarsel til Selvaag med fremsettelse av vårt krav om å få dekket alle kostnader til sakkyndig bistand og advokatkostnader i forbindelse med garasjesaken, og at styret i samråd med advokat vurderer videre oppfølging av saken når vi har mottatt svar fra Selvaag på dette.

Notater fra møtet
Vi er enige om å løfte saken til årsmøtet og be om mulighet til å ta ut en forliksklage.

Vedtak

Forslag til vedtak på årsmøtet:

Årsmøtet foreslår at det sendes et prosessvarsel til Selvaag med fremsettelse av vårt krav om å få dekket alle kostnader til sakkyndig bistand og advokatkostnader i forbindelse med garasjesaken, og at styret i samråd med advokat vurderer videre oppfølging av saken når vi har mottatt svar fra Selvaag på dette.

Vedlegg

1. 2026-03-25 Vurdering av prosessrisiko.pdf

Sak 2

Valg av valgkomité

Ifølge vedtektene § 8 (4) skal årsmøtet velge en valgkomite med 2-4 medlemmer. Valgkomiteen velges for 1 år, medlemmene kan gjenvelges. Styret foreslår kandidater. Følgende kandidater er foreslått for valgkomite perioden 2025-2026:

- Brit Kvanum
- Jan Nicolai Langfeldt
- Guri Fuglesang
- Torstein Solberg

Forslag til vedtak

Guri og Torstein har sagt ja til å sitte i valgkomiteen. Nina spør Brit og Jan om de kan fortsette slik at man får en kontinuitet.

Notater fra møtet

Guri og Torstein har sagt ja til å sitte i valgkomiteen. Nina spør Brit og Jan om de vil fortsette slik at man kan få kontinuitet.

Vedtak

Guri og Torstein har sagt ja til å sitte i valgkomiteen. Nina spør Brit og Jan om de vil fortsette slik at man kan få kontinuitet.

Sak 3

Vindskjerming - heve-senke-løsning

Styret har glemt å foreslå tekst til årsmøtevedtak. Følgende foreslås:

Den eller de som ønsker en heve-senke-løsning i glass får utarbeidet retningslinjer av ADD arkitekter og sender søknad til Asker kommune. Alle kostnader dekkes av de som ønsker å være med på en slik søknad.

Forslag til vedtak

Styret har glemt å foreslå tekst til årsmøtevedtak. Følgende tas med i årsmøtepapirene:

Den eller de som ønsker en heve-senke-løsning i glass får utarbeidet retningslinjer av ADD arkitekter og sender søknad til Asker kommune. Alle kostnader dekkes av de som ønsker å være med på en slik søknad.

Vedtak

Styret har glemt å foreslå tekst til årsmøtevedtak. Følgende tas med i årsmøtepapirene:

Den eller de som ønsker en heve-senke-løsning i glass får utarbeidet retningslinjer av ADD arkitekter og sender søknad til Asker kommune. Alle kostnader dekkes av de som ønsker å være med på en slik søknad.

Sak 4

Innglassing av balkonger og terrasser

Sak i årsmøte om innglassing mangler begrunnelse. Følgende foreslås:

En beboer i Folagrenda 15 har søkt styret og årsmøtet om innglassing av sin balkong på 11m².

Innglassing er søknadspliktig.

Styret mener innglassing av balkonger på ulike måter vil være uheldig. Asker kommune påpeker at fasadene har et helhetlig uttrykk som bygger på nøye gjennomtenkte valg av utforming, materialer og farger. Selv små endringer kan over tid svekke dette helhetsinntrykket og påvirke bygningenes karakter.

Utnyttelsesgraden på tomten er allerede utnyttet maksimalt, og vil kreve dispensasjon fra kommunen. Balkongene er i mange tilfeller rømningsvei, noe som vil føre til at balkongene vil måtte sprinkles.

Vedtak

Sak i årsmøte om innglassing mangler begrunnelse. Følgende settes inn:

En beboer i Folagrenda 15 har søkt styret og årsmøtet om innglassing av sin balkong på 11m².

Innglassing er søknadspliktig.

Styret mener innglassing av balkonger på ulike måter vil være uheldig. Asker kommune påpeker at fasadene har et helhetlig uttrykk som bygger på nøye gjennomtenkte valg av utforming, materialer og farger. Selv små endringer kan over tid svekke dette helhetsinntrykket og påvirke bygningenes karakter.

Utnyttelsesgraden på tomten er allerede utnyttet maksimalt, og vil kreve dispensasjon fra kommunen. Balkongene er i mange tilfeller rømningsvei, noe som vil føre til at balkongene vil måtte sprinkles.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Landås Pluss Boligsameie

Organisasjonsnummer: 928166953
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. juni kl. 09:00 til 8. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 114.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 105
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Torstein Solberg og Brit Ingeborg Kvanum er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 99
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 101
Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styret har vært i kontakt med to interesserte kandidater – hvorav en frafalt. Den andre kandidaten Anne Opsahl Andersen er intervjuet av styret.

I tillegg er Kristin Kristin Doherty nominert som kandidat av Bård Sydow og har vært i intervju med styret.

Det nye styret har fokus på å forenkle arbeidssituasjonen for styre. Som orientert på beboermøtet har hvert styremedlem nå et hovedansvarsområde med tilhørende oppgaver (tema). Nytt styremedlem ønsker styret skal bekle hovedansvarsområdet

Administrasjon Dette ansvarsområdet omfatter styringsdokumenter og -systemer, arkivering, ordensregler og hjemmetjenesten, Plusshuset kontakt, Beboer undersøkelser, innflytting og utleie,

Oppdatering av beboere med postkasse-/dørskilt

Spesielt arbeid med styrerommet og arbeidsprosessene knyttet til viktige tjenesteleveranser er et viktig fokusområde for dette ansvarsområdet.

Styret er av den oppfatning at valget står mellom to kvalifiserte ressurser (se deres egen presentasjon nedenfor). Begge har erfaringer fra styre i sameier og bruk av OBOS styrerom i en oppstartsfase og begge jobber med forvaltning av IT systemer i sine fulltidsjobber. Basert på samtelene med kandidatene er det noen forhold som skiller:

- **Anne Opsahl Andersen** har erfaring fra roller i et andre sameier med bruk av OBOS styrerom. Hun har også hatt økonomiansvar i sameie.

- **Kristin Doherty** har erfaring fra Landås Pluss Boligsameie i 2 år og har brukt OBOS styrerom.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Doherty

Følgende stilte til valg:
Anne Opsahl Andersen
Kristin Doherty

5. Valg av valgkomitee

En vanlig praksis er at fratrådte styremedlemmer foreslås og velges til valgkomite. Styret foreslår å følge denne praksis og nominerer følgende kandidater:

- Jan Nicolay Langfeldt

- Anne Marie Storli

PRESENTASJON AV KANDIDATENE

Kristin Doherty

Jeg flyttet inn på Landås i BT2, og har vært styremedlem i styret fra 2022-2024. Jeg er 55 år gammel, gift og har to gutter opp15 og 18 år.

Som tredje person foreslår styret at den kandidat som ikke velges som styremedlem, nomineres som kandidat til å være 3.person i valgkomiteen. Begge har akseptert dette.
Jeg jobber i dag som Operations Manager i Atea, hvor jeg har vært siden august 2023. Før det jobbet jeg i Visma i flere år, som teamleder og avdelingsleder for Service Desk og Operations Center. Jeg har også jobbet flere år i advokatfirma Selmer, som advokatsekretær og senere it-ansvarlig.

Som styremedlem er jeg opptatt av å tenke på fellesskapet og hva som er til det beste for sameiet. Jeg har fra tidligere styreerfaring fra borettslag i Oslo og huseierlag i Asker.

Jeg er nysgjerrig og engasjert og liker å holde meg oppdatert på hva som skjer i lokalsamfunnet. Som for eksempel i forhold til Asker kommune og utbyggingen på Høn-Landås hvor grønn mobilitet er i front, men vi ikke er blitt hørt med tanke på manglende gang- og sykkelvei og generelt tungvint adkomst til området vårt.

Ellers er jeg ryddig og strukturert med god it-kompetanse og tenker at det er gode egenskaper å ha i forhold til administrative styreoppgaver. Siden jeg allerede har vært styremedlem i Landås Pluss Boligsameie kjenner jeg godt til vedtektene og husordensreglene for sameiet.

Mvh,

Kristin Doherty

Anne Opsahl Andersen

Jeg bor i Folagrenda 7, 3 etasje, er yrkesaktiv og jobber med rådgivning innenfor skatt, lønn og HR. Primært overfor kunder som har norske og utenlandske arbeidstakere i Norge.

Jeg har utdannelse fra BI med Bachelor innenfor Business Administration og skrev min fagoppgave om Endringsledelse. Jeg jobber med økonomi og administrasjon av eksterne henvendelser med fordeling til interne kolleger.

Når de gjelder styrekompetanse har jeg sittet i flere styrer, både fra frivillige organisasjon og sameier. Jeg vil spesielt trekke frem de årene jeg satt som nestleder i et sameie på Fornebu i etableringsfasen. Vi hadde mange krevende oppgaver i starten og dialogen med utbygger var omfattende. Min funksjon i dette styret var ansvar for økonomi og jeg jobbet med Styrerommet som verktøy for økonomioppfølging og håndtering av interne og eksterne henvendelser.

Mitt bidrag til styret vil være å se og høre beboeres synspunkter og bringe relevante saker opp på agendaen på styremøtet. Jeg vil jobbe for et godt bomiljø i trygge omgivelser og bidra til at Garasjesaken får en høy prioritet i månedene fremover.

Med vennlig hilsen

Anne Opsahl Andersen

Antall stemmer for vedtaket: 93
Antall stemmer mot vedtaket: 11
Antall blanke stemmer: 10

Forslag til vedtak:

Jan Nicolay Langfeldt, Anne Marie Storli og som tredje person foreslår styret at den kandidat som ikke velges som styremedlem, nomineres som kandidat til å være 3.person i valgkomiteen velges inn i valgkomiteen

Forslaget ble vedtatt: Jan Nicolay Langfeldt, Anne Marie Storli og Anne Opsahl Andersen valgt.

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557520960945

Dokument

2024- protokoll
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2024-06-25 13:11:03 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt den 2024-06-26 15:48:57 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ali Sheikh Munir (ASM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ali.sheikh.munir@obos.no
+4793420183

Underskriverne

Trond Aasland (TA)
trond.aasland@outlook.com
+4793004340
Signert 2024-06-25 13:44:43 CEST (+0200)

Torstein Solberg (TS)
tors-sol@online.no
+4790606782
Signert 2024-06-25 18:18:27 CEST (+0200)

Brit Ingeborg Kvanum (BIK)
britingk@online.no
+4795775407
Signert 2024-06-26 15:48:57 CEST (+0200)

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

VEDTEKTER
FOR
LANDÅS PLUSS GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger Selvaag Bolig Landås AS som hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Landås Pluss Boligsameie.
Vedtekter tiltredes og aksepteres av ved kjøp av p-plass i prosjektet Landås Pluss Boligsameie

Gnr.2, bnr 551, snr. 188, i Asker kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Landås Pluss Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 2, bnr. 551, snr. 188, i Asker kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Landås Pluss Boligsameie

Sameierne eier en ideell andel av garasjen i gnr. 2, bnr. 551, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiegjenstanden.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 174 til sammen 174/174

3
Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 188, parkeringsarealet og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og

begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Landås Pluss Boligsameie dersom det ikke er egen måler.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Landås Pluss Boligsameie vedtekter og ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet" Landås" Selvaag Bolig Landås AS vil eie og disponere de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 188 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Landås Pluss Boligsameie eller til garasjesameiets styre eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.
Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

Eierandel med bruksrett til p-plass kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Landås Pluss Boligsameie (Gnr 2, bnr 155), kun selges eller overføres til eier av eierseksjon i Landås Pluss Boligsameie.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan styret i Landås Pluss Boligsameie evt styret i Landås Pluss Garasjesameie når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

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

Eventuell flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, må bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

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

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styre i Landås Pluss Boligsameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 188), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Landås Pluss Boligsameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 188 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i (Seksjon 188).

Landås Pluss Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Landås Pluss Boligsameie. Se også vedtektene for Landås Pluss Boligsameie

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Felleskostnader innbetales til Landås Pluss Boligsameie, jfr §14

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av garasje kan skje i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er innforstått med at det er aktuelt å utvide sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføyning.

Alternativt kan sameiet bli opprettet som egen anleggseiendom eiendom for hele eller deler av garasjeanlegget, før hele eiendommen er ferdig utbygget. Dersom dette alternativ gjennomføres, har utbygger alene full rådighet over de byggetrinn som til enhver tid ikke er tatt i bruk. For det tilfelle at det blir etablert egen anleggseiendom vil denne utgjøre et tingsrettslig sameie, hvor utbygger har forbeholdt seg retten til å fastsette nærmere vedtekter.

Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht. prinsippene i § 14.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser. Utbygger fastsetter endelige vedtekter for sameiet.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og p-plasser er overlevert til sameierne.

ooOoo

V E D T E K T E R

for

Landås Pluss Boligsameie , org. nr. 928 166 953

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på årsmøte 13.06.22
Endret på årsmøte 02.05.2023
Endret på årsmøte 09.04.2024 (§8-1 (4))
Endret på ekstra ordinært årsmøte 20.02.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Landås Pluss Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 9.9.2021, vedlegg 1

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 187 boligseksjoner, og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 2, bnr. 551 i Asker kommune.

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

- bod
- parkeringsplasser (tilleggsareal til næringsseksjon i garasjekjeller)
- private uteareal/markterrasse

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

(4) En del av sameiets fellesareal omfattes av «Serviceområdet». Dette er beskrevet nærmere i pkt. 3.2, samt i egen serviceavtale som er/blir inngått med Selvaag Pluss Service AS, jfr vedlegg 2

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon parkering fastsettes en vektet sameierbrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal

informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Det er kun den som eier og beboere av leiligheten som har bruksrett til Serviceområdet/ innholdet i Serviceavtalen. Ved utleie må leieforholdet har en varighet på minimum 3 mnd. før bruksretten kan overføres til leietaker. Blir bruksretten til Serviceområdet overført til leietaker har ikke eier anledning til å benytte Serviceområdet i samme tidsrom.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, fastmontert belysning og lignende.
- Styret vil ikke gi tillatelse til boblebad/badestamp hverken på private- eller fellesareal. Det er som følge av at overflatevann fra takflater og terreng føres i åpne naturlige vannveier og bekker ut av området.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Montering av stikkontakt i sportsbod

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Serviceområdet – blokk C2
Serviceområdet er en del av sameiets fellesareal som disponeres og driftes av Selvaag Pluss Service AS i henhold til serviceavtale inngått med denne. Selvaag Pluss Service AS har vederlagsfri bruksrett til serviceområdet så lenge serviceavtalen varer. Selvaag Pluss Service AS har rett til å kreve betaling for bruk av selskapslokale og gjesterom i serviceområdet og oppebærer inntektene fra dette. Når det gjelder varighet, innhold i tjenesten og øvrige detaljer serviceavtalen, vises det til selve Serviceavtalen. Avtalen oppbevares av styret og alle sameiere skal gjøre seg kjent med denne.

Bruken av serviceområdet reguleres nærmere av serviceavtalen inngått med Selvaag Pluss Service AS og de egne husordensreglene for serviceområdet som er avtalt ved denne avtalen.

Det er fastsatt egne husordensregler for serviceområdet. Disse husordensreglene er avtalefestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og parkeringsregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Garasjeanlegget består av 185 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 174 p-plasser som egen næringsseksjon (beboerparkering)
- 10 p-plasser til særskilt bruk for gjesteparkering (fellesareal)
- 1 p-plass for Selvaag Pluss Service AS (fellesareal)

Utvendig er det 3 p-plasser som er forbeholdt bildeling for beboere på felt L2 – L6.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser kan kun eies eller erverves av seksjonseiere i sameiet.

Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter vedlegg 2, jfr disse vedtekters punkt 11-5

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon parkering
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av næringsseksjon parkering, jfr vedtektenes pkt 11-5.

4-4 Kostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader innbetales til Landås Pluss Boligsameie, se vedtektenes punkt 11-5 og vedtekter for næringsseksjon (parkering) vedlegg 3.

4-5 P-plasser til særskilt bruk for bildeling
3 utvendige p-plasser er avsatt til særskilt bruk for bildeling. Disse er organisert som fellesareal. Utbygger kan på vegne av sameiet inngå nærmere avtale med leverandør/operatør av bildelingstjeneste, med nærmere beskrivelse av varighet, innhold i tjenesten mv. Varighet iht. utbyggingsavtalen min. 5 år. Bildelingstjenesten vil også bli tilgjengelig for andre enn sameiets beboere.

4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte som disponerer p-plass. Strøm betales etter målt forbruk og eventuell kostnad for avlesning.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Eventuell flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, må bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass..

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, balkong-, terrasse- og entredører til boligen

j) solavskjerming av vinduer, balkonger og terrasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, lekeplasser og grøntarealer forsvarlig ved like. Sameiet skal også sørge for snømåking og strøing mv. på intern gangvei og SGT1 mellom Hønsveien og L3.

Felt L3 er pliktig til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader for drift og vedlikehold lekeplass, og snømåking/strøing mv av intern gangvei, iht. tinglyste erklæringer av 22.11.2021

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, balkong-, terrasse- og entredører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/private terrasser, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

(6) Drift og vedlikehold av serviceområdet med tilhørende inventar er fordelt mellom sameiet og Selvaag Pluss Service AS i den inngåtte serviceavtalen, hvor det i pkt. 8.3 Drifts og vedlikeholdsansvar for Serviceområdet, innredning og utstyr heter:

> *«Pluss Service [er] ansvarlig for løpende fornyelse og utskifting av inventar og utstyr slik at Serviceområdet til enhver tid fremstår med samme standardnivå som ved oppstart dog hensyntatt naturlig elde og slitasje.*
>
> *Pluss Service skal sørge for og bekoste vanlig vedlikehold av overflater, møbler, inventar, løst utstyr og kjøkkenmaskiner i Serviceområdet.*
>
> *Sameiet skal sørge for og bekoste vedlikehold og fornyelser, herunder utskiftninger av faste installasjoner så som peis, ventilasjon, vindusflater, solavskjerming, dører, røropplegg, låser, gulv, himlinger, vegger, elektriske ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, maskiner som ikke naturlig hører inn under Plusskonseptet, annet elektrisk utstyr og tekniske installasjoner. Opplistingen er ikke uttømmende.*
>
> *Brukerne plikter å behandle inventar med tilbørlig aktsomhet. Skader som skyldes uaktsom bruk kan kreves erstattet av Sameiet.*
>
> *Pluss Service er ikke ansvarlig for bygningstekniske mangler. Pluss Service har imidlertid rett og plikt til å besørge utført for Sameiets regning nødvendige utbedringstiltak, skadebegrensende eller forebyggende tiltak som ikke kan utsettes uten fare for skade på lokaler, inventar, utstyr eller bygningen for øvrig.*
>
> *Utgifter forbundet med drift og vedlikehold som ikke omfattes av det ordinære vedlikehold av Serviceområdet, herunder oppvarming, strøm, gass og ordinære felleskostnader skal betales av Sameiet.*
>
> *Pluss Service besørger og bekoster normalt innvendig renhold av Serviceområdet. Utvendig vask av vinduer, dører og fasade omfattes ikke av renholdsplikten.»*

Denne fordelingen er avtalefestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader til nærvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, varmeanlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Eiere av p-plass i næringsseksjon (parkering) skal kun dekke kostnader til garasjeanlegget slik det fremkommer av vedtektenes pkt 4-4, jfr pkt 11-5

(2) For basistjenester iht serviceavtale med Selvaag Pluss Service AS svarer Sameiet en fast månedlig avgift uavhengig av den enkelte sameiers eller sameiets forbruk (”Serviceavgiften”).
Serviceavgiften faktureres for alle boligseksjoner samlet. Det vises til pkt. 9.2 i Serviceavtale.

Ved ikrafttredelse jfr. 7.1 i Serviceavtalen er prisen fastsatt til kr 1.000 .- inkl. mva per seksjon per måned.

Kostnad for Serviceavtale fordeles med likt beløp pr boligseksjon.

Serviceavgiften kan endres. Ved sammenslåing av to eller flere seksjoner beregnes 50 % av Serviceavgiften i tillegg per ekstra seksjon som innlemmes i seksjonen.

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

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

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

(6) Ved kostnadsfordeling mellom ulike typer næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Seksjonseier hefter også for leietakere og eller andre seksjonseier gir tilgang til eller lar disponere seksjonen og fellesarealer inklusive Servicelokalet.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal også velge en valgkomité med 2 – 4 medlemmer. Valgkomitéen velges for 1 år, medlemmene kan gjenvelges. Styret foreslår kandidater.

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.

Næringsseksjon (parkering) har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon parkering, seksjonsnr 188
Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon parkering, seksjonsnr 188.

P-plasser i garasjeanlegget utgjør næringsseksjon nr 188, med eventuelle tilleggsdeler. Næringsseksjon (parkering) seksjonsnr 188 organiseres som ett tingsrettslig sameie (Landås Pluss Garasjesameie) mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon (parkering) snr.188 fastsetter utbygger egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv. Disse ansees som tiltredt ved kjøp av p-plass i prosjektet Landås.

Styret i Landås Boligsameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon (parkering) snr 188. Styret i Landås Boligsameie utgjør styret i næringsseksjon (parkering) snr.188 (Landås Pluss Garasjesameie) med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon (parkering) snr 188 velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Landås Pluss Boligsameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 188 betale utgiftsbidrag, iht hver p-plass som disponeres, til Landås Boligsameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon (parkering) nr 188 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Landås Boligsameie regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon (parkering) snr. 188 skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon (parkering) snr 188.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele p-plasser på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig. Utbygger vil eier og disponere ideelle eierandeler til p-plass som ikke er solgt.

11-6 Særskilt bestemmelse om medlemskap i velforening/rett og plikt til utomhusområde

Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Landås». Landås Pluss Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Det kan bli opprettet velforening/utomhussameie for ivaretakelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Landås Pluss Boligsameie vil da ha rett og plikt til medlemskap/eierskap i denne.

Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt. vedtekter for velforening/utomhussameie som etableres.

Landås Pluss boligsame ligger inntil naturområder GN1-GN3. Det er krav om at en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan området skal skjøttes for best mulig ivaretakelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen må inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. Hvem som har ansvar for skjøtsel av området, skal avklares tydelig i planen. Skjøtselsplanen må gjøres tilgjengelige for fremtidige beboere, slik at de blir aktive dokumenter på lik linje med øvrige vedtekter.

11-7 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet" Landås" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 650 boliger med fordelt på flere delfelt. Landås Pluss Boligsameie (felt L2) er planlagt utbygd med 187 boliger og underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig Landås AS, evt. den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig Landås AS, har som utbygger av eiendommene (gnr 2, Bnr 34, og gnr 2 Bnr 342) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg,

sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker mv., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet" Landås" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

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

S T A T U T E S

for

Landås Pluss Boligsameie , org. no. 928 166 953

The statutes are laid down in connection with the sectioning of the condominium.

Amended at annual meeting 13.06.22
Changed on annual meeting 02.05.2023
Changed on annual meeting 09.04.2024
Changed extra ordinary annual meeting 20.02.2025

If there is any doubt or discussion about the wording of the statutes, the Norwegian version counts

1. Introductory provisions

1-1 Name and creation

The name of the condominium is Landås Pluss Boligsameie. The condominium has been established by registration of decisions sectioning from the municipality, notified 9.9.2021, Appendix 1

1-2 What the condominium includes

(1) The condominium is a combined condominium consisting of 187 residential sections, and 1 commercial section parking on the property gnr. 2, bnr. 551 in Asker municipality

(2) The individual unit of use consists of a main part, and one or more additional parts. Bulk consists of a continuous and clearly demarcated part of a building, with separate entrance. Sectioned additional parts consist of

- storage room
- parking spaces (additional area for commercial section in garage basement)
- private outdoor area / field terrace

(3) The parts of the property that are not included in the individual units of use are common areas.

(4) Part of the common area of the condominium is covered by the "Service Area". This is described further in section 3.2, as well as in a separate service agreement that has been/will be entered into with Selvaag Pluss Service AS, cf. Appendix 2

1-3 Condominium fractions

(1) The condominium fraction is the section owner's proportionate ownership interest in the condominium. Condominium fraction appears in the sectioning application.

(2) The condominium fraction is based on the main part's BRA area (utility area). Balconies/terraces/outdoor area/storage rooms and parking spaces are not included in the main part’s BRA. For commercial section parking is determined a weighted condominium fraction based on the number of parking spaces included in the section.

1-4 Communication between the board and the section owners

The board decides how notices and similar are given to the section owners pursuant to law. Section owners can opt out of receiving messages electronically. The Board shall: inform the section owners in a reasonable time before new way of communication is adopted. Messages shall be provided in a reassuring and appropriate manner.
Requirements in the law that notifications and similar must be or be given in writing do not preclude electronic communications.

2. Legal right of disposition

2-1 Legal right of disposition

(1) The section owner freely disposes of his own section and can freely sell, mortgage, and rent out this unless otherwise provided by law, agreements or these statutes.

(2) No one may purchase or otherwise acquire more than two residential sections

(3) The board of the condominium must be informed in writing of all transfers and tenancies. The same applies to the new section owner/tenant's name and contact information. In the event of a change of ownership, ownership fee must be paid.

(4) Short-term rental of the entire residential section for more than 90 days annually is not permitted. With short-term rental means rental for up to 30 consecutive days.

(5) New restrictions on legal disposition requires the consent of those affected.

3. The section owner's right to use the utility unit and common

areas 3-1 Right to use

(1) The section owner has the exclusive right to use his unit of use. The section owner also has the right to use the common areas for what they are intended for, or usually used for, and for other things that are in compliance with the time and conditions.
Only the owner and occupant of the apartment have the right of use to the Service Area/ contents of the Service Agreement. When renting, the tenancy must have a duration of at least 3 months. before the right of use can be transferred to the tenant. Is the right of use of the Service Area transferred to tenant is not the owner allowed to use the Service Area during the same period.

(2) A section owner may, with the consent of the board, implement measures in the common areas that are necessary due to the section owner's or household members' discounts functional ability. The board can only refuse to consent if there is a justifiable reason.

(3) The utility unit and common areas must not be used in such a way that other section owners are applied damage or inconvenience in an unreasonable or unnecessary manner.

(4) The device of use can only be used in accordance with its purpose. Modification of purpose of use requires resection pursuant to section 21, second paragraph of the Ownership Section Act.

(5) The section owner does not have the right to carry out works that affect the common areas of the condominium, common facilities, and exterior additional area without prior approval from the board/annual meeting.

This applies to actions such as:

- All installations, including installation of antennas, heat pumps, sun/wind shielding, partitions/fences, decking, tiling or other solid covering on balconies/terraces, glazing, fixed lighting ect.

- The board will not grant permission for a hot tub in either private or common areas. This is because surface water from roof surfaces and terrain is carried in open natural waterways and streams out of the area.

- Erecting signs for business in the commercial section. Consent to the installation of signs cannot be denied without factual reason.

- Installation of a socket in the sports stall

Alteration of the outbuilding plan such as laying/expansion of decks, relocation of existing planting, replanting ect must be approved in advance by board/annual meeting. This also applies within the supplementary section to the individual section. The board may make provisions regarding the height of hedges and other plantings also within additional part.

(6) Costs for de- and reassembly of installations/equipment as current or former section owner has mounted, as mentioned in (5) subsection (2), must in the case of rehabilitation and other common measures on the property, is charged to the section to which the installation belongs. The board/annual meeting decides whether reassembly should be allowed.

(7) Changes that occur in violation of the current building regulations and others government provisions are not allowed;

3-2 Service Area - Block C2

The service area is part of the condominium's common area, which is used and operated by Selvaag Plus Service AS in accordance with the concluded service agreement.
Selvaag Pluss Service AS has the right to use the service area free of charge for the duration of the service agreement. Selvaag Plus Service AS has the right to demand payment for the use of banqueting rooms and guest rooms in the service area and derives the revenue from this. In terms of duration, content of the service and other details of the service agreement, reference is made to the service agreement itself. Agreement is kept by the board and all co-owners must familiarize themselves with this.

The use of the service area is further regulated by the service agreement entered into with Selvaag Pluss Service AS and the separate house rules for the service area agreed upon by this Agreement.

Separate house rules have been laid down for the service area. These House Rules are contractual and cannot be changed by the condominium without the consent of Selvaag Pluss Service AS.

3-2 House rules and animal husbandry
(1) The annual meeting may establish customary house rules and parking rules for the property.
(2) Animal husbandry is permitted as long as this does not unreasonably or unnecessarily harm or inconvenience to the other users of the property.

4. Condominium parking spaces

4-1 Organization
The garage consists of 185 parking spaces. Of these,

- 174 parking spaces as a separate commercial section (resident parking)
- 10 parking spaces for special use for guest parking (common area)
- 1 parking space for Selvaag Pluss Service AS (common area) Outdoors, there are 3 parking spaces reserved for car sharing for residents on fields L2 – L6

4-2 Legal right of disposition
Parking spaces can only be owned or acquired by section owners in the condominium.

Rights and obligations are set out in Appendix 2 of the commercial section' Articles of Association, cf. these statutes points 11-5

The developer will own and dispose of parking spaces that have not been sold.

4-3 Operation, maintenance, and administration commercial section parking The condominium is responsible for the operation and maintenance of the garage facility, and administration of commercial section parking, cf. section 11-5 of the articles of association

4-4 Costs
Shared costs related to operation and maintenance of the garage facility are distributed with the same amount per parking space that is disposed of.

This applies, for example, to costs for:

- snow removal/sweeping
- garage cellar cleaning
- garage door repair
- insurance
- power
- driving and access areas
- ventilation and other technical facilities
- other operating and administrative costs related to the garage facility

Community fees are paid to Landås Pluss Boligsameie, see section 11-5 of the articles of association and Statutes of commercial Section (Parking) Appendix 3

4-5 Parking spaces for special use for car sharing
3 outdoor parking spaces are set aside for special use for car sharing. These are organized as common area. The developer may, on behalf of the condominium, enter into further agreements with provider/operator of the car sharing service, with a more detailed description of the duration, content of service etc. Duration according to the development agreement minimum 5 years. The car sharing service will also be available to anyone other than the community's residents.

4-6 Charging point for electric cars and plug-in hybrid cars
(1) A section owner may, with the consent of the board, establish a charging point for electric vehicles and rechargeable hybrid vehicles in connection to a parking space at the section's disposal, or other locations that the board directs. The board can only refuse consent if there is a justifiable reason.

(2) Costs for establishing a charging point, maintenance and electricity are covered by the individual who disposes of the parking space. Electricity is paid according to measured consumption and any cost for reading.

4-7 Parking spaces for people with disabilities

(1) If a section owner, tenant, or someone in the household has a disability, this person may: require the board to order another section owner to change parking spaces. The right of exchange applies only if the person requiring a change already has a parking space in the condominium. Board should strive to ensure that the swap place is close to the applicant's section. The right to use a facilitated space lasts as long as a documented need is present.

Any relocation of a private charging station on a HC space, in connection with a change of parking space, must be borne by the person who gets the change to a suitable space.

(2) The right only applies to parking spaces which, in a decision under the Planning and Building Act, are required to be prepared for the use of people with reduced functional abilities.

(3) This provision can only be changed if all section owners expressly agree. The municipality has the right to veto changes to the statutory provision. The articles of association must be registered in the Companies Register.

5. Duty of maintenance and liability for damages

5-1 The section owner's duty to maintain the utility unit
(1) The section owner must maintain the utility unit so that damage to the common areas and others utility units are prevented, and so that the other section owners avoid inconvenience. The maintenance obligation also includes any additional parts to the utility unit

(2) The section owner's maintenance obligation includes such things as

a) inventory

b) equipment, such as water closets, bathtubs and sinks

c) devices, for example fire extinguishers

d) cupboards, benches, internal doors with frames

e) moldings, partitions, wallpaper

f) floor coverings, heating cables, membrane, and drains

g) wall, floor and ceiling panels

h) pipes, cables, fuse boxes from and including the first main fuse or intake fuse

i) the inside of windows, balcony, terrace, and entrance doors to the home

j) sun shading of windows, balconies and terraces

(3) The section owner must maintain wet rooms and clean drains so that leaks are avoided

(4) The maintenance also includes the necessary repair and replacement of what has been mentioned above, but not replacement of drains, windows, balcony, terrace, and entrance doors. Section owner is nevertheless responsible for the replacement of broken windowpanes (e.g., punctured), if this is a technically and financially sound alternative to replacing the entire window.

(5) The section owner must clean drains and keep drainpipes open to the common line. This also applies to drains on balconies, terraces, or similar belonging to the utility unit.

(6) The maintenance obligation does not include repair or replacement of roofs, joists, load-bearing structures wall structures and pipes or conduits built into load-bearing structures or structural maintenance of balconies/terraces.

(7) The maintenance obligation also includes the rectification of accidental damage, for example damage which is caused by storms, break-ins, or vandalism.

(8) If the section owner discovers damage in the utility unit that the condominium is responsible for repairing, obligates the section owner to immediately send a written notice to the board.

(9) The section owner must keep the utility unit free of insects and vermin. If suspected insects and pests, the section owner must immediately send a written notice to the board.

(0) The new owner of the section has a duty to carry out maintenance, including repairs and replacement in the section, even if the maintenance should have been carried out by the previous section owner.

(10) A section owner who does not fulfill the maintenance obligation must compensate for losses this causes the condominium or other section owners, cf. Section 34 of the Owners' Section Act.

5-2 The condominium's duty to maintain and improve common areas, etc.
(1) The condominium must maintain external and internal common areas, including the building and common areas installations, playgrounds, and green areas safely nearby. The condominium must also provide snow plowing and spreading, etc. on internal walkway and SGT1 between Hønsveien and L3.

Field L3 is obliged to cover its proportionate share of costs for operation and maintenance playground, and snow removal/strewing, etc. of internal walkways, in accordance with registered declaration of XXXX

The maintenance must be carried out in such a way that damage to the common areas and the individual units of use be prevented, and so that the section owners avoid inconvenience. The maintenance obligation includes everything that does not fall under the individual section owner's maintenance obligation, cf. point 5-1. The maintenance obligation also includes repair and replacement when necessary, and rectification of accidental damage.

(2) The maintenance obligation also includes common installations that run through utility units, such as pipes, cables, ducts, and shared heating systems including radiators. The condominium has the right to route new such installations through the utility units if it does not cause significant inconvenience for the relevant section owner. The condominium's maintenance obligation also covers the exterior maintenance of windows, balcony, terrace, and entrance doors to the homes.

(3) The condominium's maintenance obligation also includes such things as replacing drains, windows, windows, porch doors and exterior doors to the homes, structural maintenance of balconies/private terraces, or repair and replacement of roofs, joists, load-bearing wall structures, as well as pipes or cables built into load-bearing structures except for heating cables.

(4) The section owner must give the condominium access to the utility unit in order to maintain, install and control common installations. Control and work in the utility units must be notified in a reasonable time and carried out in such a way that it does not create unnecessary inconvenience for the section owner or other users.

(5) A co-ownership that does not fulfill its maintenance obligation must compensate for losses this causes the section owners through damage to the utility units, cf. Section 35 of the Owner Section Act.

(6) Operation and maintenance of the service area with associated equipment is distributed between the condominiums and Selvaag Pluss Service AS in the concluded service agreement, where it is stated in section XX:

> "Plus Service [is] responsible for ongoing renewal and replacement of inventory and equipmentso that the Service area appears at the same standard level as at all times start-up, however, considering natural aging and wear and tear.
>
> Pluss Service must ensure and pay for regular maintenance of surfaces, furniture, inventory, loose equipment, and kitchen appliances in the Service area.
>
> The condominium must ensure and pay for maintenance and renewals, including replacements of fixed installations such as fireplaces, ventilation, window surfaces, sun shading, doors, piping, locks, floors, ceilings, walls, electrical wiring from the appliance panel or fuse box, machines that do not naturally fall under the Plus concept, other electrical equipment and technical installations. The list is not exhaustive.
> Users are obliged to treat inventory with due care. Damages that are caused negligent use may be required to be compensated by the condominium.

Pluss Service is not responsible for structural defects. Plus Service has however, the right and duty to provide necessary services carried out at the The condominium's expense necessary remedial measures, damage limitation or preventive measures that cannot be postponed without risk of damage to premises, fixtures, equipment or the building in general.

Expenses associated with operation and maintenance that are not covered by the ordinary maintenance of the Service area, including heating, electricity, gas and ordinary common costs must be paid by the condominium

Pluss Service provides and pays for the normal internal cleaning of the Service area. External washing of windows, doors and facades is not covered by the cleaning obligation."

This distribution is agreed upon and cannot be changed by the condominium without the consent of Selvaag Plus Service AS

6. Shared costs, mortgage security and form of liability

6-1 Shared costs
(1) Costs with the property that are not linked to the individual unit of use are shared costs. Shared costs must be distributed between the section owners according to the co-ownership fraction unless otherwise follows from these articles of association.

Costs associated with collective broadband and television are distributed with an equal share per connected section.

Costs for district heating are included in the joint costs, including costs for hot tap water in the apartments, heating system etc. Individual metering has been installed for each owner's section. The costs are distributed according to measured consumption. A monthly account amount is required, which is settled according to agreed period.

Owners of parking spaces in commercial sections (parking) must only cover costs for the garage facility as appears from section 4-4 of the articles of association, cf. section 11-5

(2) For basic services in accordance with the service agreement with Selvaag Pluss Service AS, the condominium answers a fixed monthly fee regardless of the individual condominium owner's or condominium's consumption ("Service Fee").
The service fee is invoiced for all housing sections together. Reference is made to section 9.2 of the Service Agreement

Upon entry into force cf. 7.1 in the Service Agreement, the price is fixed at NOK 1,000 including VAT per section per month.

The cost of the Service Agreement is distributed equally per housing section.
The service fee is subject to change. When combining two or more sections, 50% is calculated of the service fee in addition per additional section that is incorporated into the section

(3) If special reasons justify it, the costs can be distributed according to the benefit for it individual unit of use or according to consumption.

(4) If the section owners who are affected expressly agree, this can be done in the articles of association a different distribution than that which follows from (1) is determined.

(5) Any change to the distribution key that is carried out in violation of this provision is void.

(6) In the case of cost distribution between different types of commercial and housing, it must be entered departmental accounts.

6-2 Payment of shared costs
(1) The individual section owner must pay in advance an amount on account that is set at the annual meeting, or by the board, to cover their share of the shared costs.

(2) The amount on account can also cover the allocation of funds for future maintenance, costs, or other joint measures on the property if the annual meeting has adopted such a provision. The funds must be deposited into a separate bank account. Provision for maintenance is a joint cost and the payments must follow the condominium's fraction.

6-3 Right og lien for the section owners' obligation
The other section owners have statutory liens on the section for claims against the section owner which follows from the co-ownership relationship, cf. Section 31 of the Ownership Section Act. The deposit requirement cannot exceed the amount which, for each unit of use, corresponds to twice the national insurance's basic amount on it the time compulsory coverage is decided to be carried out. The right of lien also includes claims that should have been paid after a request has been submitted to the enforcement authorities for compulsory coverage.

6-4 The section owner's encumbrance for the condominium's responsibilities and external obligations The individual section owner is liable for joint responsibilities and obligations according to his joint ownership fraction.

7 Order on sale and deviation of the utility unit (eviction)

7-1 Default
A section owner's breach of his obligations towards the condominium constitutes default. As default Among other things are, non-payment of joint costs, neglected maintenance obligations, illegal use, and violation of rules of order. The section owner is also liable for tenants and/or others the section owner grants access to or lets the section and common areas inclusive be used the service room.
7-2 Order on sale of the section
If, despite a written warning, a section owner materially fails to comply with his obligations, the board instructs the person concerned to sell the section, cf. Section 38 of the Owner's Section Act. The warning shall state that significant default entitles the board to require the section to be sold.

7-3 Order on deviation of the utility unit (eviction)
If the section owner's or user's behavior entails a risk of destruction or substantial damage deterioration of the property, or the behavior of the section owner or user is serious nuisance

or embarrassment for the property's other users, the board can demand a deviation from the section according to the provisions of the Enforcement Act, Chapter 13, cf. Ownership Section Act § 39.

8. The board and its decisions

8-1 Board - Composition, election, term of office and remuneration
(1) The condominium must have a board. The board shall consist of a chairman and two to six other members. Up to 2 deputy members can be elected.

(2) The board members serve for two years unless the annual meeting has decided otherwise. Deputy members are elected for one year. The board and deputy members can be re-elected.

(3) The annual meeting must elect the board with a simple majority of the votes cast. The chairman must be selected separately.

(4) The annual meeting must also choose an election committee with 2 - 4 members. The election committee is elected for 1 year, the members can be re-elected. The board proposes candidates.

(5) The annual meeting must determine any remuneration to the board for the previous board period. The board determines the distribution of the remuneration

(6) When special circumstances exist, a board member has the right to resign before the term of service is up. The board must have reasonable advance notice of the resignation. Upon resignation, the business manager must be notified.

(7) The annual meeting can decide by simple majority that a member of the board should resign.

8-2 Board meetings
(1) The chairman must ensure that the board meets as often as necessary. A board member or the business manager can demand that the board be convened.

(2) The board meeting shall be chaired by the chairman. If the chairman is not present and it has not been elected any deputy chairman, the board must elect a meeting chairman.

(3) The board has decision-making capacity when more than half of all board members are present. Decisions can be made with more than half of the votes cast. Stand the votes tied, the chairperson's vote makes the decision. Those who vote for a decision must nevertheless make up more than one third of all board members
(4) The board must keep protocol of the board meetings. All the board members present must sign the protocol. The protocol can be signed electronically. The protocol must be sent to business manager

8-3 The board's duties
The board must ensure maintenance and operation of the property and otherwise ensure the management of the condominium's affairs in accordance with the law, articles of association and decisions at the annual meeting.

8-4 The board's decision-making authority

(1) The board must take all decisions that are not assigned to other organs in the law or the articles of association. Decisions that can be taken with an ordinary majority at the annual meeting can also be taken by the board if not otherwise follows from the law, articles of association or the annual meeting's decision in the individual case.

(2) The board cannot take decisions or act in a way that is suitable to give someone section owners or outsiders an unreasonable advantage at the expense of other section owners

8-5 Incapacity
A board member may not participate in the consideration or decision of any question which the member himself or his close relatives has a prominent personal or financial position special interest in.

8-6 The board's representation access and responsibility
(1) The board has the right to represent the section owners and bind them with their signature in matters concerning the common rights and obligations of the section owners. This also includes to carry out decisions made by the annual meeting or the board, and rights and duties as otherwise concerns common area and real estate.

(2) The board can also enforce claims section owners have against the developer if the claim relates to deficiencies in the common areas or delayed completion of these.

(3) The section owners are bound by the joint signature of the chairman and one board member.

9. The annual meeting

9-1 The annual meeting's authority and minority protection.
(1) The annual meeting has the highest authority in the condominium.

(2) A majority at the annual meeting cannot take decisions which are suitable for granting any section owners or outsiders an unfair advantage at the expense of other section owners.

9-2 Time of the annual meeting. Implementation
(1) The ordinary annual meeting must be held each year by the end of June. The board must in advance notify the section owners of the date of the meeting and of the deadline for submitting matters that are requested treated.
(2) An extraordinary annual meeting must be held when the board deems it necessary, or when at least two section owners who together have at least ten percent of the votes demand it and at the same time states which cases they want dealt with.

(3) The board decides how the annual meeting is to be conducted. The annual meeting shall be held as physical meeting if at least two section owners who together have at least ten percent of the voices requires it. The board can set a deadline for when a demand for a physical meeting can be set forth. The deadline can run from the earliest the section owners have been informed about which matters the annual meeting will deal with must process, and must be so long that the section owners have reasonable time to assess whether they should promote requirements for physical meeting. If the annual meeting is not held as a physical meeting, must the board ensure proper implementation and that there are systems in place that ensure that the law's requirements for an annual meeting have been met. The

systems must ensure that participation and voting can be checked in a reassuring way, and a reassuring method must be used to confirm the participants' identity.

9-3 Notice to annual meeting
(1) The board calls the annual meeting with a notice that must be at least eight and at most twenty days. The board can, if necessary, call an extraordinary annual meeting with shorter notice, but the notice can never be shorter than three days. The summons must also be sent to business manager.

(2) The summons is made in writing. Electronic communication is also considered written.

(3) The notice must clearly state the matters to be dealt with by the annual meeting. Should the annual meeting be able to deal with a proposal which, according to the law or the articles of association, must be adopted by at least two thirds majority of the votes cast, the main content must be stated in the notice.

(4) Matters that a section owner wishes to be dealt with in the ordinary annual meeting must be mentioned in the notice when the board has received a request for it before the deadline in section 9-2 (1) of the articles of association

9-4 Matters to be dealt with by the annual meeting
(1) The annual meeting shall deal with the matters specified in the notice of the meeting.

(2) Regardless of whether the matters are mentioned in the notice, the ordinary annual meeting shall:

- process the board's annual report
- process and possibly approve the board's accounts for the previous calendar year
- elect board members
- process remuneration to the board

(3) The annual report, accounts and any audit report must be submitted no later than one week before ordinary annual meeting is sent out to all co-owners with a known address. The documents must also be available at the annual meeting.

(4) Apart from matters to be dealt with by the ordinary annual meeting, the annual meeting can only take decision on matters specified in the notice of the meeting. If all section owners are at the site at the annual meeting and votes for it, the annual meeting can also take decisions on matters that are not included the summons. The fact that the matter is not mentioned in the notice does not prevent the board from deciding to convene a new annual meeting to decide on proposals made at the meeting

9-5 Who can participate in the annual meeting
(1) All section owners have the right to participate in the annual meeting with the right to propose, speak and vote. Spouse, cohabitant, or other member of the household of the owner of a residential section is entitled to be there at the annual meeting and make a statement.

(2) Board members, Pluss Service, business manager, auditor and tenant of housing section are entitled to be present at the annual meeting and to make a statement. The chairman and business manager have a duty to be present unless it is clearly unnecessary, or they are validly due.

(3) A section owner can attend by proxy. The power of attorney can be revoked at any time. The proxy cannot specify what the proxy should vote. The section owner has the right to take

an adviser to the annual meeting. The adviser only has the right to speak if a majority of the annual meeting allows it.

9-6 Meeting management and protocol

(1) The chairman leads the annual meeting unless the annual meeting elects another meeting chairman. Meeting chairman does not need to be a section owner.

(2) The chairman of the meeting is responsible for keeping a record of all matters dealt with, and all of them decisions taken at the annual meeting. The meeting chairman and at least one section owner appointed by the annual meeting among those present must sign the protocol. The protocol must be kept available to the section owners.

9-7 Calculation of the majority and counting of votes at the annual meeting

(1) In the annual meeting, each owner of a housing sections has the right to vote with one vote each housing section they own.

Commercial section (parking) does not have voting rights.

(2) For a section with several owners, only one vote may be cast.

(3) When counting votes, blank votes are considered not cast. If the votes are equal, the case is decided by drawing lots

9-8 Majority requirements for various decisions at the annual meeting

(1) Decisions at the annual meeting are taken by a simple majority of the votes cast, unless otherwise majority requirements are laid down in the owners' section act or the articles of association. The articles of association cannot determine stricter majority requirements than what is laid down in the law.

(2) A majority of at least two-thirds of the votes cast at the annual meeting is required to take decision on

a) reconstruction, extension or other changes to the building or the land that expires over normal management and maintenance in the condominium
b) conversion of common areas into new use units or expansion of existing ones utility units
c) sale, purchase, rental, or lease sale of real estate, including sections in the condominium to which it belongs or shall belong to the section owners jointly, or other legal dispositions of real estate that goes beyond normal management
d) consent for the purpose of one or more units of use to be changed from residential purposes to other purposes or vice versa
e) consent to resection as mentioned in Section 20, second paragraph of the ownership Section Act.
f) Transfer of maintenance obligations from the section owner to the condominium, cf. section 32 of the owners' section act eighth paragraph.
g) amendment of the articles of association

(3) Decision on the transfer of maintenance obligations from the condominium to one or more section owners required in addition to two-thirds of the votes cast, also consent from those concerned cf. Section 33 third paragraph of the Ownership Section Act.

9-9 Majority requirement for special living environment measures

(1) Measures that are related to the section owner's housing or use interests, and which go beyond normal management, and which entails financial responsibility or outlays for the section owners jointly of less than five percent of the annual joint costs, is decided by an ordinary majority of the votes cast at the annual meeting. If the measure leads financial responsibility or expenditure for the section owners jointly of more than five percent of them the annual joint costs, a majority of at least two-thirds of the votes cast is required the annual meeting.

(2) If the measures lead to an overall financial responsibility or outlay for individuals section owners of more than half of the national insurance's basic amount at the time the measure was implemented is decided, the measure can only be carried out if these section owners expressly agree.

9-10 Decisions that require the agreement of all section owners

(1) All section owners must, either at the annual meeting or at another time, express their opinion agree if the condominium is to be able to make a decision about

a) sale or confiscation of all or significant parts of the property
b) dissolution of the condominium
c) measures which entail a significant change in the character of the condominium
d) measures that go beyond the housing or use interests of the section owners, regardless of the size of the cost that the measure entails, and regardless of how large the financial responsibility or costs the measure entails for the individual section owners.

9-11 Incapacity
No one can participate in a vote on

a) a lawsuit against yourself or someone close to you
b) one's own or one's relatives' liability towards the condominium
c) a lawsuit against others or the liability of others vis-à-vis the condominium if own interest in the matter is significant and may conflict with the cooperative's interests
d) orders or demands according to Sections 38 and 39 of the Ownership Section Act which are directed at oneself or one's relatives.

This also applies to the person who acts by or as a proxy

10 Business manager, accounting, auditing and insurance

10-1 Business manager
The condominium must have a business manager. The board employs a business manager and other employees in accordance with Section 61 of the Ownership Section Act.

10-2 Accounting and Auditing
The board must ensure proper and sufficient accounting.
The accounts must be audited by an auditor chosen by the annual meeting. The auditor serves until further notice auditor is elected.

10-3 Insurance

(1) The board is responsible for ensuring that the property is properly insured at all times in an approved policy insurance company. The insurance must also include homeowner liability insurance, management liability insurance and legal aid insurance. Contents insurance is the responsibility of the individual co-owner responsible for drawing

(2) Even if the condominium's insurance is used, the board must order the section owner to pay the deductible if the cause of the damage is within the section owner's responsibility.

11 Miscellaneous information

11-1 Definitions

In these articles of association is meant

a) ownership section: ownership share in a built-up or planned built-up and sectioned property, with exclusive right for the owner to use a specific unit of use in the property.
b) unit of use: a limited area of a sectioned property that a section owner has exclusive right to use for housing or other purposes. A utility unit consists of a main part and may also have additional parts. The utility unit must have internal areas and may also have external areas.
c) the main part of the utility unit: a continuous and clearly defined part of a building, with own entrance.
d) the utility unit's additional part: those parts of the utility unit that are not the main part.
e) common area: the parts of the property that are not part of the use units.
f) housing section: a section to be used for year-round housing or holiday housing.
g) commercial section: a section to be used for purposes other than housing.

h) collective section: a section that includes all utility units with the same purpose.
i) condominium fraction: the section owner's proportional ownership shares in the condominium.
j) sectioning: dividing a property into several use units according to the rules in the Act.
k) resection: a new sectioning of one or more sections in an already sectioned property.
l) the condominium (owners' section condominium): the community of all the section owners.

11-2 Owner of the home for property benefit

The Condominium can be registered as the legal owner of an asset that is registered in a real estate register.

11-3 Changes in the articles of association
Changes to the association's articles of association can be decided by the annual meeting with at least two-thirds of the votes cast, unless these articles of association or the owner's section act make stricter requirements.

11-4 General duties
The section owners are obliged to comply with the provisions that follow from the municipality's sectioning decision, the Act on owner sections, these articles of association and any rules of order laid down by the annual meeting. If nothing else follows from these articles of association, the rules in the Owners' Section Act of 16 June 2017 no. 65 apply.

11-5 Separate provision on commercial section parking, section no. 188

Separate provision regarding the administration of commercial section parking, section no. 188.

Parking spaces in the garage make up commercial section no. 188, with any additional parts. Commercial section (parking) section no. 188 is organized as a district-law joint-ownership (Landås Pluss Garasjesameie) between the non-profit owners in this. For commercial section (parking) no. 188 lays down the developer's own statutes/agreement, with further provisions on use, right of disposal, etc. These are considered to have been accepted upon purchase of a parking space in the Landås project.

The board of Landås Boligsameie is obliged to ensure proper operation, maintenance, and administration of commercial section (parking) no. 188. The board of Landås Boligsameie comprises the board of commercial section (parking) no. 188 (Landås Pluss Garajesameie) unless the non-profit owners in commercial section (parking) no. 188 elect their own board and takes care of this themself.

As long as the board of Landås Pluss Boligsameie ensures proper operation, maintenance and administration of the garage facility with drive-through access areas, the non-profit owners of commercial section no. 188 must pay an expense contribution, according to each parking space available, to Landås Boligsameie. Income and costs regarding business section (parking) no. 188 and driving and access areas in the garage can be entered in a separate sub-account under Landås Boligsameie's accounts.

The non-profit owners of commercial section (parking) no. 188 shall only cover associated costs with internal operation and maintenance of the parking area as well as driving and access areas, gates, doors, and technical facilities etc., electricity, district heating, insurance costs, administration costs and other operating costs that can be linked to the commercial section (parking lot) number 188.

The developer/seller reserves the right to organize and distribute parking spaces in that way which for the developer/seller is considered most appropriate. The developer will own and dispose of the property shares in parking spaces that have not been sold.

11-6 Separate provision on membership in welfare association/right and duty to outdoor area

A right and obligation to mutual right of use and access to outdoor areas within can be registered the "Landås" development field. Landås Pluss Boligsameie is obliged to participate in operation and maintenance of common outdoor areas and to bear their proportionate share of the expenses.

A welfare association/outside condominium can be established to safeguard the right of use and access to common outdoor areas and Landås Pluss Boligsameie will then have the right and obligation to membership/ownership in this.

The developer will determine more detailed rights and obligations with any articles of association for welfare association/outside condominium that is being established.

Landås Plus' housing estates are located next to nature areas GN1-GN3. There is a requirement that a management plan with guidelines for how the area should be managed for the best possible care of the natural values. The management plan must contain measures against the spread of alien species. Who is responsible for the care of the area must be clearly defined in the plan. The care plan must be made available to future residents, so that they become active documents in the same way with other statutes.

11-7 Temporary provisions during the construction period

The development project "Landås" is planned to be carried out by development in several building stages, with a planned development of approx. 650 homes with distributed over several sub-fields. Landås Plus Boligsameiet (field L2) is planned to be developed with 187 homes and an underground car park. The developer Selvaag Bolig Landås AS, or whoever they appoint, is free to initiate and complete construction stages.

Selvaag Bolig Landås AS, has as developer of the properties (gnr 2, Bnr 34, and gnr 2 Bnr 342) the right to carry out necessary building works to complete the project. This right includes the establishment of access above and below ground, the establishment of greenery, joining and connection of the building mass and construction of culvert. In connection with the execution of these works, the developer has the right to have standing construction machinery, equipment, barracks etc., fences and signs on the properties.

Until the development project "Landås" is fully developed, the condominium and the section owners are obliged to provide the necessary assistance so that the developer, or the person

designated by the developer, can carry out an overall development in accordance with the developer's/seller's plans and with them changes that may be made along the way. The condominium is hereby obliged to let the developer/seller temporarily use parts of the condominium's external common areas free of charge for access, location, storage of equipment/rigging and more that is necessary during the construction period.

This statutory provision cannot be changed without the consent of the developer or the developer's legal successor. This statutory provision will lapse without consideration at the annual meeting when outdoor facilities and common areas have been taken over for the final construction stage of the "Landås" development project

ORDENSREGLER

FOR

SERVICEOMRÅDET I LANDÅS PLUSS

gjelder for beboere og andre besøkende i Serviceområdet:

1. Serviceområdet er tilgjengelig hver dag mellom kl. 06.00 – 24.00. For å få tilgang til området må det benyttes en personlig kodebrikke. Av hensyn til sikkerhet og sikring av verdier vil området være avstengt utover de oppsatte tider. Bruk utover faste åpningstider må avtales med vertskapet.

2. Når beboere inviterer gjester til Serviceområdet må beboer selv være tilstede og er ansvarlig for at regler for bruk av området overholdes. Det må utvises hensyn til øvrige beboere som benytter serviceområdet slik det ikke er til sjenanse.

3. I Serviceområdets vil det være tilgang til aviser, magasiner, kaffe og te. Hver og en har ansvar for å rydde opp etter seg før man forlater området. Brukt servise plasseres i oppvaskkurver på kjøkkenet. Kaffekopper og glass som benyttes i 1. etg. skal plasseres i oppvaskmaskin oppe. Sett gjerne i gang oppvaskmaskinen ved behov.

4. Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr til serviceområdet.

5. Reservasjon av selskapsrommet til private arrangementer gjøres i resepsjonen. For arrangementer med forventet varighet utover kl. 23.00 må det gis informasjon til vertskapet på forhånd av hensyn til alarmer og vakthold.
   Ved leie av selskapsrom til private arrangementer utover 23.00 gjelder sameiets generelle husordensregler med hensyn til støy og sjenanse overfor naboer. Arrangementer skal være avsluttet kl. 01.30 og lokalene ryddet og forlatt senest kl. 02.00. Vinduer og dører ut mot terrasse og øvrig fellesareal skal holdes lukket etter kl. 23.00.
   Når serviceområdet benyttes til private selskap/arrangement er beboeren pliktig til selv å være til stede, og er ansvarlig for at gjestene overholder husordensreglene.
   Det er ikke tillatt å medbringe musikkanlegg, DJ eller orkester
   Lounge/resepsjon i 1 etg. er forbeholdt husets beboere og skal ikke benyttes i forbindelse med arrangementer i møterom eller selskapsrommet.

   På 17. mai, nyttårsaften, sankthans og andre høytidsdager er selskapsrommet forbeholdt felles arrangementer i beboernes regi.

6. Det vil være mulig for beboerne å benytte Serviceområdets kjøkken for tilberedelse av mat til private arrangement. På kjøkkenet henger det oppslag om rutiner i forbindelse med tilberedning av mat, renhold og oppvask. Av hensyn til mange brukere er det viktig at hygienekrav overholdes.

7. Treningsrommet kan benyttes innenfor Serviceområdets åpningstid. Man har selv ansvar for å sette alt utstyr på plass etter bruk. Beboerne benytter

treningsrommet og treningsutstyret på eget ansvar. Det er ikke tillatt å invitere inn utenforstående for bruk av treningsrommet. (Unntak er personlige trener og instruktør).

Barn under 14 år har ikke lov til å oppholde seg i treningsrommet uten tilsyn av voksne.

8. Skade på inventar og utstyr i serviceområdet som skyldes uaktsom bruk kan medføre erstatningsansvar.

9. Eventuell klage vedrørende brudd på ordensreglene i Serviceområdet skal begrunnes skriftlig til vertskapet.

Det gjelder egne rutiner for bruk av kjøkken, selskapsrom og gjesteleiligheter

HUSORDENSREGLER

For

Landås Pluss Boligsameie

Vedtatt av styret februar 2022.
Vedtatt på årsmøtet 13.06.2022.
Endret på årsmøte 02.05.2023
Endret på årsmøte 09.04.2024

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på hverdager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Det inkluderer garasjen.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Utvendig belysning på balkonger skal være hvit eller nyanser av hvit. Lyslenker med skiftende farge/blinkende er til sjenanse for naboer og skal unngås.

Det er ikke tillatt med fyrverkeri på sameiets område.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer eller på parkeringsplassen i garasjen. Det er avsatt egen fellesbod i de fleste blokkene til barnevogner

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Forutsatt enighet mellom beboere som disponerer samme forgang kan denne utsmykkes. Bilder på veggene må henges opp på en så skånsom måte som mulig for å forhindre skader på veggene.

Reparasjon av biler, utover dekkskift, skal ikke utføres i garasjen eller andre fellesareal.

Mating av fugler skal ikke forekomme fordi det tiltrekker seg skadedyr.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder utomhusanlegg, garasje, ganger, trapper og andre fellesareal er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Sameiet er tilknyttet et kommunalt avfallssuganlegg. Husholdningsavfall skal sorteres og kastes i respektive nedkast for matavfall, plast, restavfall og papp/papir. Tekstiler, pappesker, glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke hensettes avfall ved nedkastene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller balkong/terrasse.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.
Det er ikke tillatt å endre på innstillinger eller kanalføring for ventilasjonsanlegget. Dette inkluderer endringer på kjøkkenavtrekk. Ved behov for slike endringer må det godkjennes av sameiet som følge av at det vil påvirke innreguleringen av ventilasjonen for hele bygget.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat. de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Boligene er sprinklet. Seksjonseier er ansvarlig for at det ikke utføres bygningsmessige endringer eller installeres innredning som medfører at sprinkelhoder blir skadet eller tildekket. Slike arbeider må godkjennes av autoriserte firmaer. Brannmeldere som er installert i boligen må ikke utsettes for støv ved for eksempel oppussing. De må da dekkes til. Se i FDV dokumentasjonen for mer informasjon.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Sameiets fellesområder/utomhusanlegg skal ikke benyttes til lufting av hunder. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Bilkjøring i Strøksgata

Strøksgata er belagt med stein som må behandles med en viss grad av forsiktighet.
Kjøring i Strøksgata skal begrenses.
Kjetting skal ikke brukes.

§ 10. Forhold til EIKA

På fellesområde mellom servicebygget og Folagrenda 6 (C 3) er det en vernet eik.
Ferdsel i rotsonen rundt treet skal unngås. Det skal ikke brekkes grener eller klatres i treet.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Bruk av servicebygget

Det er egne regler for bruk av servicebygget som må følges.

§ 13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

HOUSE RULES

For

Landås Pluss Boligsameie

Adopted at annual meeting of the co-owners held on 13.06.2022

Changed at the annual meeting 02.05.2023

Changed at the annual meeting 09.04.2024

The House Rules should be regarded as being a supplement to the Statutes which apply to the condominium.

If there is any doubt or discussion about the wording of the house rules, the Norwegian version counts

Section 1 Objectives

The House Rules are designed to create good relations at the condominium and between neighbours, to safeguard the properties, installations, and common equipment and to preserve the uniform character of the properties. Please be considerate towards the other people who live in or who are staying in the condominium. The best way to develop good relations between residents is to make direct contact with each other. Good neighbourly relations are typified by feeling responsible for each other and everyone helping to create a good residential environment.

Co-owners shall undertake to comply with the House Rules and shall be responsible for ensuring that they are complied with by everyone in their households and for acquainting their tenants with them, along with anyone else who is provided with access to their dwellings.

Section 2 Consideration towards other residents

Any usage of properties and communal areas must not cause any unreasonable damage or inconvenience to other co-owners or residents.

Peace and quiet should prevail between 2300 and 0700 hrs on weekdays, and between 2400 and 0700 hrs on Saturdays, Sundays, and bank holidays. Neighbours should be notified in plenty of time before larger events, and windows and doors should be kept closed while they are being held.

Residents should ensure that common/outside doors are always locked.

Smoking is not permitted indoors in communal areas, including the garage.

Hammering, drilling and other types of work which create noise should only take place at times when such will disturb the neighbours as little as possible. Noisy work should be avoided on Sundays and bank holidays.

External lighting on balconies must be white or shades of white. String lights with changing colour/flashing are a nuisance to neighbors and give a poor aesthetic impression of the house's facade and should be avoided.

Fireworks are not permitted in the condominium area.

Section 3 Tidiness in communal areas

Bicycles, pushchairs/prams, sports equipment, and toys, etc. shall not be left in entrance halls, gateways and play areas or on lawns. Private items shall not be kept in entrance halls and corridors or in the parking space in the garage. Most of the blocks have their own communal stall for prams.

Care should be taken when carrying furniture in and out of the building when moving. Co-owners are responsible for any damage that they cause to the property. In their own interests, residents are encouraged to look after communal areas, and everyone must contribute towards keeping the area inside and around the properties clean and tidy.

Provided there is agreement between residents who dispose of the same frontage, this can be decorated. Pictures on the walls must be hung in as gentle a manner as possible to prevent damage to the walls.

Repairs to cars, other than tire changes, must not be carried out in the garage or other common areas.

Bird feeding should not occur because it attracts pests.

Section 4 Handling waste

Littering of any kind at the properties is not permitted, and this includes littering footpaths, corridors, staircases, communal areas, and waste disposal sites.

Household waste should be sorted in accordance with council instructions. The condominium is associated with a municipal waste extraction plant. Household waste must be sorted and disposed of in the respective landfills. Textiles, cardboard boxes, glass, and metal packaging must be delivered at separate return points or recycling stations outside the condominium area.
Garden waste, large items and building waste should be taken to the council's recycling stations.

Waste must not be left at the downspouts. Nor must waste be stored in it the common areas, outside your own front door or balcony/terrace.

Section 5 Work requiring authorised personnel

Work carried out in bathrooms, washrooms and kitchens which includes laying pipes should only be undertaken by authorised companies due to the risk of leakage into any flats underneath. Any surplus items should not be thrown down the sinks or toilets, thus blocking the outlet pipes. Electrical work shall be carried out by authorised companies.

It is not permitted to change settings or ducting for the ventilation system. This includes changes to the kitchen extractor. If such changes are necessary, they must be approved by the condominium as a result of the fact that it will affect the regulation of the ventilation for the entire building.

Section 6 Fire safety

Each individual section owner shall undertake to ensure that their section has at least one fire extinguisher/hose The homes are sprinkled. The section owner is responsible for those structural changes are not carried out or furnishings are installed which result in sprinkler heads are damaged or covered. Such works must be approved by authorized firms. Fire

detectors installed in the home must not be exposed to dust from, for example, renovation. They must then be covered. See the FDV documentation for more information.

Section 7 Using BBQs

Only electric or gas BBQ grills are permitted on balconies/patios. Gas bottles must be stored in accordance with regulations.

When having a BBQ, please be considerate towards your neighbours.

Section 8 Keeping pets

Residents may only keep pets if they are not a nuisance or detrimental to the other residents.

The following provisions apply to owning pets:

1. The owners of pets shall be familiar with police regulations concerning pet ownership and the penal provisions which apply in this respect. Dogs shall be kept on a lead inside the area covered by the condominium.

2. The condominium common areas/outdoor facilities must not be used for dog walking. Pet owners shall immediately remove any faeces that their pets leave on the property.

3. Pets must be kept away from playgrounds and sand pits.

Section 9 Driving in Strøksgata

Strøksgata is paved with stone that must be treated with a certain degree of care.

Driving in Strøksgata must be limited.

Chains must not be used.

Section 10 Relationship with oak tree

In the common area between the service building and Folagrenda 6 (C 3) there is a protected oak tree. Traffic in the root zone around the tree must be avoided. Do not break branches or climb the tree.

Section 11 Breaches of the House Rules

Any complaints about neighbours breaching the House Rules or about any other troublesome circumstances should be taken up with the actual neighbour concerned. It is possible that the neighbour in question might not be aware of the situation and that the problem could be resolved by discussing the matter. Repeated and/or gross violation of the House Rules can be reported in writing to the Board.

Section 12 Use of the service building

There are separate rules for using the service building that must be followed.

Section 13 Amendments to the House Rules

The House Rules can be amended by the Co-Owners' Meeting. A majority of the votes cast is required in order to adopt decisions about amendments.

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUSS S20/1785	GBNR 2/342 L15112/22	25.05.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/1785

Delegasjonssak: 22/1074

2/551 (tidl. 2/342) Midlertidig brukstillatelse - Nybygg boligblokk B5 (SAK08)
Hønsjordet - Landås vest, Felt L2 Tiltakshaver: Selvaag Bolig Landås AS

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 29.4.2022.
Saken var komplett til behandling den 20.5.2022.

Søknad om midlertidig brukstillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl)§ 21-10.

Brukstillatelsen gjelder for Boligblokk B5.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Søknad om ferdigattest må innsendes innen 1.12.2023.**
2. ***Veien opp til boligene skal benyttes både til anleggstrafikk og innbyggere til boligene, og skal til enhver tid være sikker i bruk for alle trafikanter. Resterende del av anleggsområdet skal til enhver tid være godt sikret og avgrenset mot områdene som har mottat midlertidig brukstillatelse.***
3. **Søknad om ferdigattest, evt. søknad om utsatt frist for ferdigstillelse må innsendes innen overnevnte dato.**

Det er ikke søkt om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

Boligblokk B6 – B7 – B8 – C5 og C6.
Disse delene kan ikke tas i bruk før det også her er gitt enten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Gjenstående arbeider
Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Tilhørende utomhusarealer og p-kjeller skal være ferdigstilt.
2. Fordrøyingingsanlegget under LEK 1 som er tilknyttet BT3 skal være ferdigstilt og godkjent.
3. Ferdigstille gang/sykkelveier knyttet til tiltaket i henhold til regulering.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf. pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til: Dyrvik Arkitekter AS, Grensen 3, 0159 OSLO

Kopi: Selvaag Bolig Landås AS, Postboks 13, 0311 OSLO

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 551, Seksjonsnr 104	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Folagrenda 9, gatenr 1687	**Grunnkrets:**	901	Asker terrasse
(fra bruksenhet)	1384 Asker	**Valgkrets:**	8	Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	09.09.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	60/16 073
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	31 529,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/2/551	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/2/551/0/1	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/2	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/3	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/4	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/5	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/6	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/7	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/8	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/9	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/10	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/11	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/12	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/13	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/14	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/15	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/16	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/17	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/18	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/19	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/20	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/21	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/22	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/23	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/24	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/25	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/26	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/27	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/28	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/29	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/30	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/31	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/32	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/33	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/34	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/35	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/36	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/37	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/38	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/39	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/40	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/41	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/42	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/43	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/44	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/45	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/46	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/47	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/48	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/49	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/50	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/51	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/52	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/53	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/54	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/55	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/56	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/57	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/58	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/59	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/60	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/61	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/62	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/63	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/64	0,0

Mottaker	3203/2/551/0/65	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/66	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/67	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/68	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/69	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/70	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/71	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/72	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/73	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/74	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/75	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/76	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/77	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/78	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/79	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/80	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/81	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/82	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/83	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/84	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/85	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/86	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/87	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/88	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/89	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/90	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/91	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/92	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/93	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/94	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/95	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/96	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/97	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/98	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/99	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/100	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/101	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/102	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/103	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/104	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/105	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/106	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/107	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/108	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/109	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/110	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/111	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/112	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/113	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/114	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/115	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/116	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/117	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/118	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/119	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/120	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/121	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/122	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/123	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/124	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/125	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/126	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/127	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/128	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/129	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/130	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/131	0,0
Mottaker	3203/2/551/0/132	0,0

			Mottaker	3203/2/551/0/133	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/134	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/135	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/136	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/137	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/138	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/139	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/140	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/141	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/142	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/143	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/144	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/145	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/146	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/147	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/148	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/149	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/150	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/151	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/152	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/153	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/154	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/155	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/156	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/157	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/158	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/159	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/160	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/161	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/162	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/163	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/164	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/165	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/166	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/167	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/168	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/169	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/170	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/171	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/172	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/173	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/174	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/175	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/176	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/177	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/178	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/179	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/180	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/181	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/182	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/183	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/184	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/185	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/186	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/187	0,0
			Mottaker	3203/2/551/0/188	0,0
Seksjonering	Forretning:	06.09.2021	Etablert/Endret	3203/2/551	0,0
	Matrikkelført:	06.09.2021	Etablert/Endret	3203/2/551/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/2/551/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/2/551/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/2/551/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/2/551/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/2/551/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/2/551/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/2/551/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/2/551/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/2/551/0/10	0,0

Etablert/Endret	3203/2/551/0/11	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/12	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/13	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/14	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/15	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/16	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/17	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/18	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/19	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/20	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/21	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/22	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/23	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/24	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/25	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/26	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/27	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/28	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/29	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/30	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/31	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/32	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/33	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/34	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/35	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/36	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/37	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/38	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/39	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/40	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/41	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/42	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/43	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/44	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/45	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/46	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/47	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/48	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/49	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/50	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/51	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/52	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/53	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/54	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/55	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/78	0,0

Etablert/Endret	3203/2/551/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/94	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/95	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/96	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/97	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/98	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/99	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/100	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/101	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/102	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/103	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/104	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/105	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/106	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/107	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/108	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/109	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/110	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/111	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/112	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/113	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/114	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/115	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/116	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/117	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/118	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/119	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/120	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/121	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/122	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/123	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/124	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/125	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/126	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/127	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/128	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/129	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/130	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/131	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/132	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/133	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/134	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/135	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/136	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/137	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/138	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/139	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/140	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/141	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/142	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/143	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/144	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/145	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/146	0,0

Etablert/Endret	3203/2/551/0/147	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/148	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/149	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/150	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/151	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/152	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/153	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/154	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/155	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/156	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/157	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/158	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/159	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/160	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/161	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/162	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/163	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/164	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/165	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/166	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/167	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/168	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/169	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/170	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/171	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/172	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/173	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/174	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/175	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/176	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/177	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/178	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/179	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/180	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/181	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/182	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/183	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/184	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/185	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/186	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/187	0,0
Etablert/Endret	3203/2/551/0/188	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Folagrenda 9	H0402	Bolig	60,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	30.09.2019
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	1 721,0	Igangset.till.:	02.07.2020
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 721,0	Midl. brukstil.:	25.05.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	15
Bygningsnr:	300767772			Antall etasjer:	6

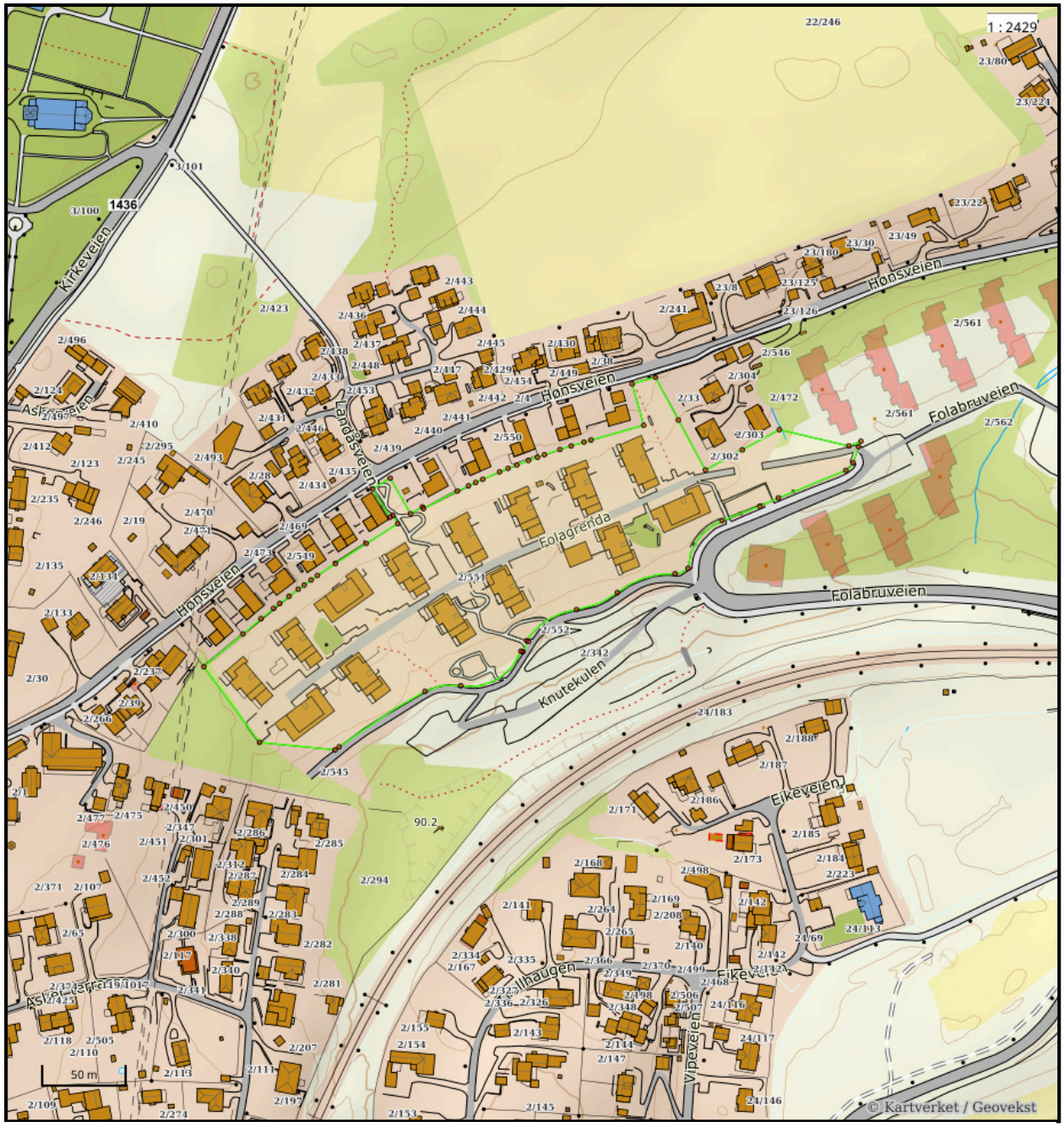
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H04	3		322,0		322,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

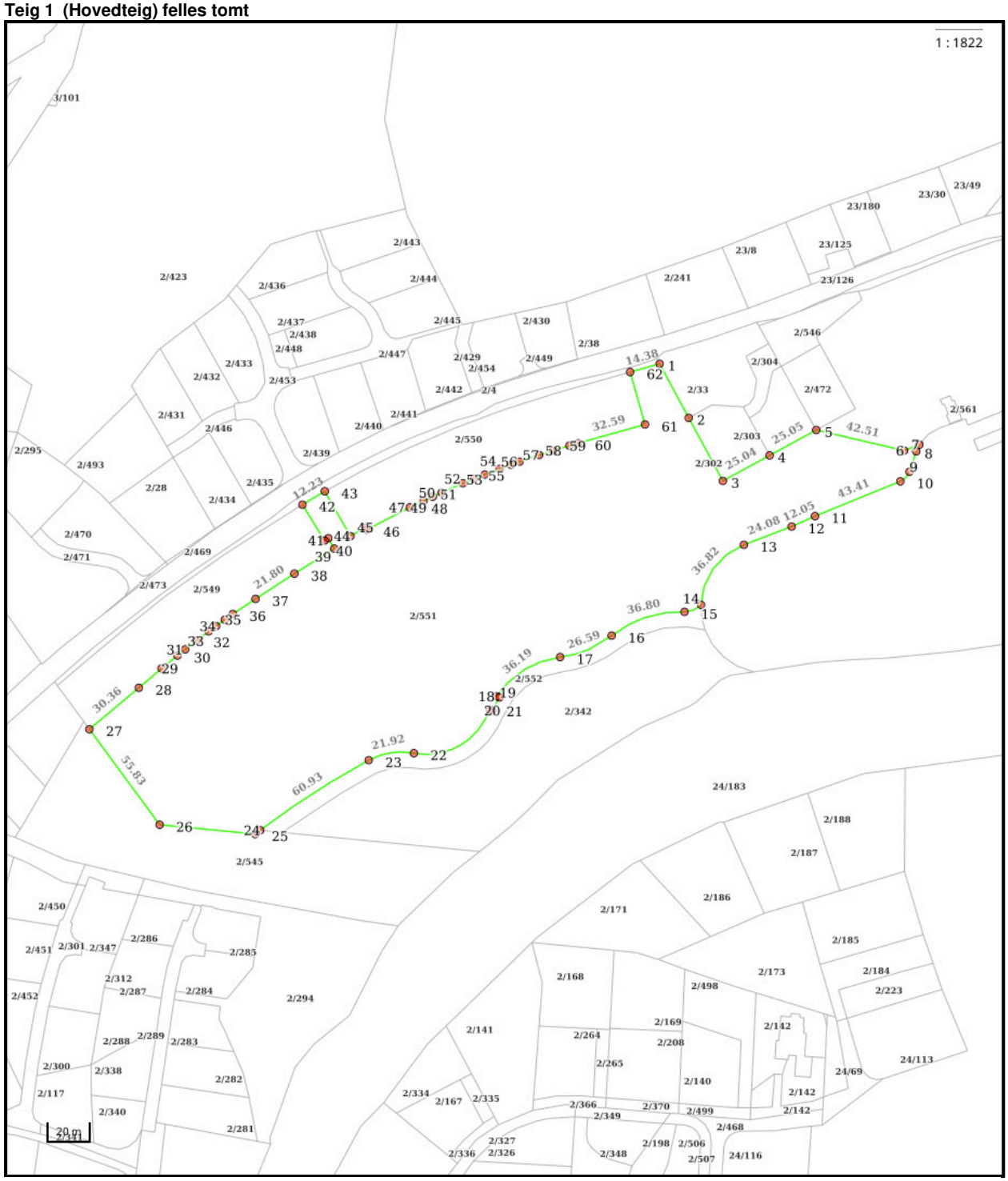


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 31 529,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 713,30	580 877,85	28,97m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
2	6 634 689,15	580 893,86	33,74m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 634 661,03	580 912,51	25,04m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 634 674,95	580 933,33	25,05m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 634 688,87	580 954,16	42,51m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 634 682,95	580 996,26	7,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 634 686,44	581 003,12	3,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-16,99	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 634 683,07	581 001,97	10,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 673,31	580 999,61	6,42m	Terrengmålt	10	7,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 668,41	580 995,77	43,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 634 648,43	580 957,23	12,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 634 642,58	580 946,69	24,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 634 631,96	580 925,08	36,82m	Terrengmålt	10	-31,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 634 601,96	580 907,51	8,70m	Terrengmålt	10	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 634 598,03	580 900,05	36,80m	Terrengmålt	10	-52,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 634 583,72	580 866,97	26,59m	Terrengmålt	10	48,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 634 571,48	580 843,74	36,19m	Terrengmålt	10	-41,50	Jord	Nei	Annen detalj
18	6 634 550,43	580 815,71	1,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 634 550,04	580 816,92	7,05m	Terrengmålt	10	-40,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 634 543,58	580 814,12	1,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 634 543,97	580 812,93	44,97m	Terrengmålt	10	31,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 634 520,20	580 779,22	21,92m	Terrengmålt	10	-32,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 634 515,00	580 758,36	60,93m	Terrengmålt	10	-403,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 634 477,51	580 710,40	2,94m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 634 475,52	580 708,24	45,22m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 634 475,80	580 663,02	55,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 634 517,63	580 626,04	30,36m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 634 539,17	580 647,43	14,03m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	6 634 549,13	580 657,31	9,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 634 555,88	580 664,17	4,63m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
31	6 634 559,08	580 667,52	7,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 634 563,88	580 672,66	6,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 634 568,57	580 677,84	4,33m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
34	6 634 571,43	580 681,09	5,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 634 574,72	580 684,88	4,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 634 577,74	580 688,45	12,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 634 585,83	580 698,37	21,80m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
38	6 634 599,25	580 715,55	22,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 634 612,75	580 733,20	5,59m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
40	6 634 617,33	580 729,99	2,08m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
41	6 634 616,13	580 728,29	19,88m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
42	6 634 632,02	580 716,35	12,23m	Terrengmålt	10	492,95	Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
43	6 634 639,17	580 726,27	24,24m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
44	6 634 619,33	580 740,19	8,21m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

45	6 634 624,01	580 746,93	1,28m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
46	6 634 622,95	580 747,65	22,74m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
47	6 634 635,22	580 766,79	7,32m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
48	6 634 638,97	580 773,08	4,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 634 641,32	580 777,12	4,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 634 643,63	580 781,19	10,89m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
51	6 634 648,84	580 790,75	5,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 634 651,38	580 795,60	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 634 653,91	580 800,60	7,37m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
54	6 634 657,16	580 807,22	5,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 634 659,62	580 812,41	4,34m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
56	6 634 661,43	580 816,35	9,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 634 665,34	580 825,21	7,00m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
58	6 634 668,06	580 831,66	7,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 634 671,02	580 839,02	4,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 634 672,62	580 843,16	32,59m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
61	6 634 684,24	580 873,61	25,59m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
62	6 634 708,13	580 864,43	14,38m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

Utskriftsdato: 16.04.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	551	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	104
Adresse	Folagrenda 9, 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

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100	
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	13.06.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf	
Delarealer	**Delareal**	31 529 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	31 529 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#1 Avvikssone støy
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	31 529 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	310 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2

Delareal	748 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	98 m^2
KPHensynsonenavn	HH190_2 jernbane
KPSikring	Andre sikringssoner

Delareal	30 499 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig
Områdenavn	HØ2

Delareal	280 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig
Områdenavn	HØ1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for sentrale Asker
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016011
Navn	Høn - Landås og Fusdalskogen
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6765/2016011_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 307 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** L2B
	Delareal 6 474 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming

	Delareal 4 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SAG
	Delareal 3 050 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** f_SGT1
	Delareal 116 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_ **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 6 568 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** L2C
	Delareal 706 m^2 **RPHensynsonenavn** H560_A **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring naturmiljø
	Delareal 745 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_Lek1
	Delareal 7 681 m^2 **Bestemmelsesområde** sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
	Delareal 8 308 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** L2A
	Delareal 5 543 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** L2D
	Delareal 29 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02204D_U
Navn	Nytt dobbeltspor Bærum grense - Hønsveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3074/4D_U_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 116 m^2 **Formål** Jernbane **Feltnavn** Jernbane i tunnel

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 17.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**2**	Bnr:	**551**	Fnr:		Snr:	**104**
Adresse:	**Folagrenda 9, 1384 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 17.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**2**	Bnr:	**551**	Fnr:		Snr:	**104**
Adresse:	**Folagrenda 9, 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 ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

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

Utskriftsdato: 16.04.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	551	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	104
Adresse	Folagrenda 9, 1384 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	962 113,33 kr
Renovasjon	780 912,00 kr
Vann	919 295,74 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

4d

Vedtatt av Asker kommunestyre 20.06.2001 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 27.01.2003.
For rådmannen

Per Christian Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NYTT DOBBELTSPOR BÆRUM GRENSE - HØNSVEIEN

PLAN DATERT 16.10.2000 SIST REVIDERT ASKER KOMMUNESTYRE 22.05.2002, RETTET I HENHOLD TIL FYLKESMANNENS BREV AV 23.12.2002. SIST RETTET 02.11.2005, DS-SAK 0851/05.
ASKER KOMMUNE

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt dobbeltspor Skøyen-Asker for å styrke kollektivtilbudet i Oslo-området.

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Byggeområder	-	småhusbebyggelse
Landbruksområder	-	jord- og skogbruk
Trafikkområder	-	kjørevei
	-	offentlig parkeringsplass
	-	gangvei
	-	jernbane
Spesialområde	-	natur
	-	jordbruk
	-	bevaring
Fellesområder	-	felles atkomst

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

§ 3. Område for småhusbebyggelse, B1

Området B1 på Solstad er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Området tillates midlertidig nyttet som anleggsområde. Anleggsperioden inkluderer bygging av

nytt dobbeltspor Jong-Asker. Området skal reetableres innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet.

3.2 Området B1 kan deretter bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25%. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomte-utnyttelse. Området B1 forutsettes bebygget under ett.

Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimskotehøyden på bygningens overside ikke overstige gesimskotehøyden på bygningens nedside.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås, jfr. § 3.3 og 3.4.

Ved byggemelding skal det følge utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden. På situasjonskart og fasadetegninger skal det være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til tomt og bolig, samt spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

3.3 Innen de deler av området B1 som ligger over regulert jernbane i kulvert (J3) er det ikke tillatt å utføre arbeid med sprengning, peleramming, hullboring, brønnboring eller boring av andre hull uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket. Likeledes skal fundamentering og oppføring av byggverk, tekniske installasjoner o.l., eller endring av terrengoverflaten slik at fordelingen av last over kulverten blir endret, godkjennes av Jernbaneverket før tiltaket utføres.

3.4 Innen de deler av området B1 som ligger over regulert jernbane (J2) og hvor det er mindre enn 5 meter overdekning over sikringssonen på 12 meter, er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster mot fjell uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 4. Landbruksområde - jord og skogbruk, L1 og L2

4.1 Områdene L1 på Billingstad og L2 ved Bikkjedammen er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Områdene tillates midlertidig nyttet som anleggsområde, tillates i anleggsperioden fylt opp med egnede masser og skal tilbakeføres til landbruk innen de rammer som fastsettes av landbruksmyndigheten. Anleggsperioden inkluderer bygging av nytt dobbeltspor Jong-Asker. Områdene skal være tilbakeført til opprinnelig bruk innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet.

4.2 Innen de deler av området L1 som er vist med skravur er det ikke tillatt med anleggsvirksomhet med unntak av kjøreforbindelse mellom trafikkområdene

4.3 Innen de deler av området L1 som ligger over regulert jernbane (J2) og hvor det er mindre enn 5 meter overdekning over sikringssonen på 12 meter er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster mot fjell uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 5. Offentlig kjørevei

5.1 Det skal anlegges kjørvei, type B1, fra Skustadgata til utfartsparkering for almenheten.

5.2 Regulert kjørevei, type B3, fra Skustadgata til Åstad opprettholdes uendret som vist i reguleringsplanen for Åstad II, vedtatt av kommunestyret 26.04.2000. Innen de deler av kjøreveien som ligger over regulert jernbane (J2) og hvor det er mindre enn 5 meter overdekning over sikringssonen på 12 meter er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster mot fjell uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 6. Offentlig parkeringsplass

6.1 Det skal anlegges utfartsparkering for almenheten med kjøreatkomst fra Skustadgata vest for eksisterende jernbane. Parkeringsplassen skal være grusbelagt og beplantet med stedsartet vegetasjon.

§ 7. Offentlig gangvei

7.1 Det skal det anlegges gangvei med kjøreatkomst til eiendommene, type Ga-vei, fra utfartsparkering ved Skustadgata gjennom ny jernbanefylling til grensen for Åstad naturreservat.

§ 8. Jernbane, felt J1 til J5

8.1 Offentlig trafikkområde for jernbane inkluderer
- jernbane i dagen (J1)
- jernbane i fjelltunnel (J2)
- jernbane i kulvert (J3)
- restriksjonssone ved fjelltunnel (J4)
- atkomstvei til tverrslag og beredskapsplass (J5)

8.2 Arealet til J1, J2 og J3 skal nyttes til banelegeme og jernbanetekniske anlegg med tilhørende fyllinger, skjæringer, støttemurer, kulverter, tunneler, tverrslag, støyskjermer, atkomstveier, gjerder m.m. Bygg som er nødvendig for jernbanedriften kan oppføres innenfor jernbanens trafikkområde.

8.3 Restriksjonssone ved fjelltunnel (J4) omfatter nødvendig sikringssone rundt tunnelen og skal sikre mot uønskede eller skadelige tiltak i volumet rundt tunnelen som følge av andre tiltak i grunnen som f.eks. sprengning, peleramming, boring i grunnen m.m. Restriksjonssonen har i utgangspunktet en bredde på 12 meter i alle retninger rundt tunnelen. Sonen kan strekke seg inntil 5 meter under terrengoverflaten.

Innenfor restriksjonssonen har Jernbaneverket full råderett. Inngrep av andre i denne sonen krever tillatelse fra Jernbaneverket.

8.4 Atkomstvei til tverrslag (J5). Arealet skal nyttes til atkomstvei til tverrslag og arrondering ved tverrslag ved henholdsvis Billingstad og Bikkjedammen. Atkomstveiene skal være stengt med låsbar port ved portalene til tverrslagtunnelene. Atkomstveiene skal gis en enkel utforming og god tilpassing til landskap og omgivelser. Området ved tverrslaget skal arronderes og beplantes i henhold til godkjent beplantningsplan.

8.5 Støy og vibrasjoner. Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-8/79 og T-1/86, legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen, også støy fra jernbanen. De laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting.

For strukturstøy settes grenseverdiene for maksimal strukturstøy til 32 dBA LA, max.

For vibrasjoner settes grenseverdien til 0,4-1,0 mm/s. Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting.

For anleggsvirksomhet skal grenseverdier tilsvarende "Forskrifter om begrensning av støy" vedtatt av Oslo Helseråd 28.08.73, av Oslo bystyre 24.01.74 og stadfestet av Sosialdepartementet som særskilt tillegg til helseforskriftene for Oslo by 09.10.74, gjelde.

Tiltak i henhold til ovenstående skal utføres som en del av arbeidet med nytt jernbaneanlegg.

§ 9. Spesialområde for natur, SN1.

9.1 Områdene SN1 i Åstaddalen er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Områdene tillates midlertidig nyttet som anleggsområde, tillates i anleggsperioden fylt opp med egnede masser og skal tilbakeføres til naturområde innen de rammer som fastsettes av landbruksmyndigheten. Anleggsperioden inkluderer bygging av nytt dobbeltspor Jong-Asker. Områdene skal være tilbakeført til opprinnelig bruk innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet.

9.2 Ved tilbakeføring til naturområde skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand lik resten av dalføret. Det skal legges til rette for en tursti i naturområdet mellom jernbanefyllingen og Åstad naturreservat. Senere inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

9.3 Innen de deler av områdene SN1 som ligger over regulert jernbane (J2 og J3) er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 10. Spesialområde for jordbruk, SL1 og SL2.

10.1 Området SL1 på Åstad er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Området tillates midlertidig nyttet som anleggsområde, tillates i anleggsperioden fylt opp med egnede masser og skal tilbakeføres til jordbruk innen de rammer som fastsettes av landbruksmyndigheten. Anleggsperioden inkluderer bygging av nytt dobbeltspor Jong-Asker. Området skal være tilbakeført til opprinnelig bruk og terrengnivå innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet.

10.2 For området SL2 på Åstad opprettholdes gjeldende regulering uendret som vist i reguleringsplanen for Åstad II, vedtatt av kommunestyret 26.04.2000. Innen de deler av området som ligger over regulert jernbane (J2) og hvor det er mindre enn 5 meter overdekning over sikringssonen på 12 meter er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster mot fjell uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 11. Spesialområde bevaring.

11.1 Skustadgata er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Området tillates midlertidig nyttet som anleggsområde, atkomstvei og transportvei for anleggstrafikk. Anleggsperioden inkluderer bygging av nytt dobbeltspor Jong-Asker. Deler av området skal opparbeides til gang- og sykkelvei som vist i reguleringsplanen for Åstad II, vedtatt av kommunestyret 26.04.2000, innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet. Den resterende del av området skal være tilbakeført til opprinnelig bruk og terrengnivå i løpet av samme tidsperiode.

11.2 Fysiske tiltak i spesialområdet bevaring skal forelegges kulturminneforvaltningen i fylkeskommunen før tiltaket igangsettes. Dette gjelder også endelig opparbeidelse av gangveien og beplantning av sideterrenget, samt behandlingen av vegetasjonssonen over jernbanekulverten. Eksisterende vegetasjon over jernbanekulverten og jernbanetunnelen skal søkes bevart.

11.3 Innen de deler av området som ligger over regulert jernbane (J2) og hvor det er mindre enn 5 meter overdekning over sikringssonen på 12 meter er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster mot fjell uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 12. Felles atkomst

12.1 Området på Solstad er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Området tillates midler-tidig nyttet som anleggsområde. Anleggsperioden inkluderer bygging av nytt dobbeltspor Jong-Asker. Området skal reetableres innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet.

12.2 Området skal deretter nyttes til felles atkomst for boligområdet B1 på Solstad. Atkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen. Atkomsten skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

§ 13. Fellesbestemmelser.

13.1 Tiltak for støyskjerming av eksisterende bebyggelse, særskilt avmerket på plankartet, skal ferdigstilles samtidig med anlegget det skal skjermes mot.

13.2 Bygge- eller anleggsvirksomhet som kan medføre skade på tverrslagtunnelene tillates ikke.

13.3 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

13.4 Før uttak av masser fra jernbanetunellen igangsettes ved Bikkjedammen skal støyskjerm være oppsatt langs Kirkeveien 80 – 84, som vist på forslag til reguleringsplan for Hvalstaddalen, datert 31.12.1999.

13.5 Før uttak av masser fra jernbanetunnelen igangsettes skal rundkjøring i krysset Billingstad-sletta/Billingstadveien være anlagt.

For rådmannen

Bjørn Orhagen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

0220 2016011
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13. november 2018 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For rådmannen

Marte H. Lie

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR HØN-LANDÅS, ASKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 15.10.2018, revidert 20.02.2019, 13.03.2019.
Plankart datert 15.10.2018

Innholdsfortegnelse

§ 1 Planens hensikt.....
§ 2 Formål og hensynssoner.....
§ 3 Delområder og feltinndeling.....
§ 4 Rekkefølgebestemmelser .....
§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav.....
§ 6 Fellesbestemmelser.....
§ 7 Bebyggelse og anlegg.....
§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....
§ 9 Grønnstruktur.....
§10 Hensynssoner.....
§11 Bestemmelsesområder.....

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utviklingen av et av Askers største utbyggingsområder, med umiddelbar nærhet til Asker sentrum. Det legges opp til en høy arealutnyttelse i tråd med regionale føringer om tettere byutvikling i sentrumsområdene. Det skal sikres varierte og sammensatte boligområder, med urbane kvaliteter. Samtidig etterstrebes en tilpasning til naboskapets eksisterende småhusbebyggelse. Sentralt i området etableres et nærsenter med servicesenter, barneskole og barnehage. Området skal framstå som den sentrale møteplassen på Høn/Landås. Reguleringsplanen skal tilrettelegge for:

- ambisiøse mål, basert på kommunens temaplan for energi, klima og miljø. Deler av nærsenteret utvikles som et forbildeområde, mens det etableres minst et forbildeprosjekt på Landås og i Fusdalskogen.
- en bærekraftig, grønn mobilitet, basert på gange, sykkel og kollektivtrafikk, og redusert behov for bilkjøring.
- en variert arkitektur, der estetikk, bomiljø og gode utearealer gis stor oppmerksomhet.
- en variert boligsammensetning som åpner for en bred befolkningssammensetning, basert på kommunens boligpolitiske strategi.
- et nærsenter som dekker befolkningens daglige behov for varer, service og tjenester.
- et barnehage- og barneskoletilbud med flerbrukshall og utvendige idrettsanlegg.
- blågrønne strukturer med en robust overvannshåndtering

§ 2 Formål og hensynssoner

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl §12.5 nr. 1)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Barnehage (1161)
- Undervisning (1162)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)
- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun/ gågate (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Avfallssug (2150)
- Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800)
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med annet angitt formål – lekeplass (2900)

2.3 Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)
- Grønnstruktur (3001)
- Naturområde - grønnstruktur (3020)
- Turveg (3031)

2.4 Hensynssoner (pbl §12-6)
- Flomfare (H320)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Hensynssone tunnel (H190)

2.5 Bestemmelsesområde (pbl §12-7)
- Utforming
- Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
- Anlegg- og riggområde

§ 3 Delområder og feltinndeling

Områder for bebyggelse og anlegg består av 3 delområder: L (Landås), H (Høn) og F (Fusdalskogen). Områdene er inndelt i felt med avgrensning som vist på plankartet.

<u>Landås</u>	
Felt L1 og L7-L8	Bolig (frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse)
Felt L2-L6	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt Lek 1 og Lek 2	Felles lekeplasser
Felt BRE1	Renovasjonsanlegg (returpunkt kildesortering)
<u>Høn</u>	
Felt H1	Undervisning og idrett
Felt H2	Barnehage
Felt H3-H4	Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting
Felt H5-H8	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt H9-H10	Bolig (frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse)
Felt ST1	Torg

Fusdalskogen	
Felt F1-F2	Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting
Felt F3-F4	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt ST2	Torg
Felt K1	Terminal for stasjonært avfallssug/lekeplass

I tillegg viser plankartet feltbetegnelser for samferdselsanlegg, grønnstruktur, hensynssoner og bestemmelsesområder.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Utbyggingsrekkefølge

Felt som ikke krever detaljreguleringsplan jfr. 5.2.2 kan bygges først. Dette betyr at etappe 1 blir Landås vest med felt L2 før felt L1. Felt H9b (Høn gård) kan først bygges ut når Lerkeringen (SV2) og nødvendig støyskjerming langs E18 er etablert.

Videre utbygging skal skje i etapper, med start på Landås (L3-L6). Utbyggingsrekkefølgen for boligområdene etter dette er ikke fastsatt. Utbyggingstidspunkt for skole og barnehage (H1 og H2) avklares av kommunen basert på kapasitetsbehov.

Ingen utbygging i områdene L2, L3, L4, L5 og L6 kan skje før kulvert under jernbane og anleggsvei over Hønsjordet er etablert. Anleggsveien skal etableres i trase for SGS1. For etablering av kulvert under jernbanen tillates anleggstrafikk fra krysset Hønsveien/ Haugboveien. Denne anleggstrafikken skal tas inn via Haugboveien.

4.2 Rekkefølgekrav som gjelder alle felt

Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret og godkjent av kommunen:

- Lokal håndtering av overvann inne på de respektive feltene og håndtering av tilflytende overvann innenfor hensynsone H320_A og H320_B, jfr. § 10.1.1.
- Tinglyst erklæring av allmennhetens rett til å ferdes på felles gatetun, torg, gang-/sykkelveier, turveier og stier mm. som skal være allment tilgjengelige innenfor det aktuelle byggefelt, jfr. § 6.1
- Nødvendige støytiltak utenfor omsøkt område, jfr. § 6.6
- Dokumentasjonskrav i henhold til § 5.4 skal være tilfredsstilt

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret og godkjent av kommunen:

- Tilstrekkelig barneskolekapasitet i gang-/sykkelavstand.
- Tilstrekkelig barnehagekapasitet i gang-/sykkelavstand.
- Tilknytning til stasjonært avfallssug med terminal på felt K1.
- Tilstrekkelig kapasitet på avløpsnettet.
- Nødvendige arealer for deponering av overskuddsmasser innenfor planområdet.
- Nødvendige tiltak som sikrer ønsket reisemiddelfordeling.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg skal følgende være etablert i henhold til godkjent detaljreguleringsplan:

- Turveier og stier gjennom/ut av de respektive felt.
- Lekeplasser og uteoppholdsarealer i tilknytning til det respektive byggefelt, i tråd med godkjent utomhusplan.
- Beplantning og tilsåing for uteoppholdsarealer og grøntarealer i tilknytning til boligfelt, grøntområder og veianlegg. Dersom brukstillatelse gis sent om høsten eller om vinteren, kan beplantning utsettes til våren.
- Lokal håndtering av overvann inne på de respektive feltene og håndtering av tilflytende overvann innenfor hensynsone H320_A og H320_B, jfr. § 10.1.1. Deler av etablering kan være midlertidig.
- Tilknytning til stasjonært avfallssug med terminal på felt K1.
- Nødvendige støyskjermingstiltak.
- Nødvendige tiltak som sikrer ønsket reisemiddelfordeling, jfr. § 5.4.1 og overordnet mobilitetsplan, datert 26.02.2018

4.2.1 Rekkefølgekrav knyttet til Kulturminner, bestemmelsesområde (#3, #4, #1 og #6)

I planområdet er det registrert automatisk fredete bosetningsspor – id121497, id121503, id121524 og id121599, som er markert som bestemmelsesområde #3, #4, #1 og #6 i plankartet.
Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før øvrige tiltak skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes

- Før tiltak iht. til planen innenfor delområde Landås (nord for jernbanen), skal det utføres arkeologiske utgravninger av de automatisk fredete bosetningssporene - id 121497, id 121503 og id 121524, som er markert som bestemmelsesområde #3, #4 og #1i plankartet.

- Det tillates midlertidig tildekking av det automatisk fredete kulturminnet id 121599, markert som bestemmelsesområde # 6 i plankartet, for etablering av kulvert, herunder midlertidig anleggsvei i fremtidig SGS1 og riggområde, rett sør for jernbanen. Det forutsettes at id 121599, bestemmelsesområde # 6, sikres mot skader ved at matjorden blir liggende og dekkes til med fiberduk, og at det kultes opp med et bærelag i traseen. Sikring og tildekking skal godkjennes av Kulturminnevernseksjonen i Akershus fylkeskommune

- Utover midlertidig tildekking i perioden for etablering av kulvert, skal det utføres arkeologisk utgravning av id 121599, markert som bestemmelsesområde # 6, før tiltak iht. til reguleringsplanen innenfor delområde Høn (sør for jernbanen) kan iverksettes.

4.3 Rekkefølgekrav som gjelder for de enkelte byggefelt
Rekkefølgekravene er utarbeidet på bakgrunn av vist utbyggingsrekkefølge jf. §. 4.1. Ved en annen utbyggingsrekkefølge skal rekkefølgekravene for de enkelte byggefelt vurderes på nytt i samarbeid med Plan- og bygningsavdelingen.

4.3.1 Rekkefølgekrav for felt L2
Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse og anlegg i felt L2 skal følgende være sikret og godkjent av kommunen:
- Kulvert under jernbanen.
- Midlertidig anleggsvei i trase for fremtidig gang-/sykkelvei, SGS1. Anleggsveien skal anlegges på en kulvert som sikrer gjennomføring av bekken.
- Midlertidig fortau langs Askerveien (SV1), frem til Vipeveien

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt L2 skal følgende være sikret (godkjent byggeplan og rett til nødvendig grunn):
- Kjørevei med midlertidig sykkelvei med fortau i Askerveien SV1 (sykkelvei med fortau skal ha en bredde på 5,5 meter og kan anlegges på areal avsatt til grøntrabatt)
- Midlertidig brøytbar gang-/sykkelforbindelse mellom L2 og Askerveien SV1(trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)
- Midlertidig gangsti mellom L2 og Asker terrasse, SV7 (trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)
- Kjørevei med fortau over Landås inkludert snuplass/gatetun, SV3, SGT3 og BRE1.
- Gang-/sykkelvei over Landås øst, SGS5
- Gang-/sykkelvei over Landås vest, SGS4
- Felles lekeplass Lek1 og felles gatetun SGT1

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt L2 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Kulvert under jernbanen
- Midlertidig anleggsvei i trase for fremtidig gang-/sykkelvei, SGS1. Anleggsveien skal anlegges på en kulvert som sikrer gjennomføring av bekken.

Midlertidig fortau langs Askerveien (SV1), frem til Vipeveien
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn i felt L2 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:

- Kjørevei med fortau over Landås inkludert snuplass/gatetun (SV3, SGT3 og BRE1). For feltene L2 og L3 kan det utføres en midlertidig opparbeiding av SGT3 i påvente av detaljregulering for L4-L6.
- Kjørevei med midlertidig sykkelvei med fortau i Askerveien SV1 (sykkelvei med fortau skal ha en bredde på 5,5 meter og kan anlegges areal avsatt til grøntrabatt)
- Gang-/sykkelvei over Landås øst, SGS5
- Midlertidig brøytbar gang-/sykkelforbindelse mellom L2 og Askerveien SV1(trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)
- Midlertidig gangsti mellom L2 og Asker terrasse, SV7 (trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for byggene B5 og C4 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Felles gatetun SGT1 opp til Hønsveien, gangforbindelse med kombinasjon av trapp og rampe. Rampe skal ha maksimal stigning 1:7.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn (bygg B8 og C6) i felt L2 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Permanent kjørevei med fortau over Høn, SV2
- Permanent gang-/sykkelvei over Høn, SGS1
- Gang-/sykkelvei over Landås vest, SGS4
- Felles lekeplass Lek1

4.3.2 Rekkefølgekrav for Felt L1
Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger i felt L1 skal følgende være sikret (godkjent byggeplan og rett til nødvendig grunn):
- Fortau og nødvendige utbedringer langs Hønsveien fra Askerveien til Haugboveien, SV4. Fortauet må sikres en naturlig tilkopling til Askerveien.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger i byggefelt L1 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Fortau og nødvendige utbedringer langs Hønsveien fra Askerveien til Haugboveien, SV4. Fortauet må sikres en naturlig tilkopling til Askerveien.

4.3.3 Rekkefølgekrav for felt F2, F3 og H6
Detaljregulering og utbygging av feltene F2, F3 og H6 kan ikke finne sted før detaljreguleringsplan for ny E18 er vedtatt.

4.3.4 Rekkefølgekrav for felt H1, H2, H3, H4, og H5
Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt H1, H2, H3, H4 og H5 skal følgende være sikret med godkjent byggeplan og rett til nødvendig grunn:
- Gang-/sykkelvei over Høn, SGS2 og SGS3.
- Torg i nærsenteret ST1 (rekkefølgebestemmelsen begrenses til felt H1, H2, H3 og H4).

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt H1, H2, H3, H4, og H5 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Gang-/sykkelvei over Høn, SGS2 og SGS3.
- Torg i nærsenteret ST1 (rekkefølgebestemmelsen begrenses til felt H1, H2, H3 og H4).

4.3.5 Rekkefølgekrav for felt F1, F2 F3 og F4
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt F1, F2, F3 og F4 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Permanent opparbeiding av SV1 og SGS6, inklusiv grøntrabatt.

§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav

5.1 Rekkefølgebestemmelse vedrørende utredningskrav
I planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke gis igangsettingstillatelse før de utredningskrav som fremkommer i §5 er ivaretatt. Krav som følger og defineres av de utredninger som skal gjennomføres iht. §5 skal

gjelde som rekkefølgebestemmelser. I den grad de utredninger som forutsettes utført iht.§5 avdekker behov for å stille ytterligere rekkefølgekrav, skal kommunen fastlegge disse kravene.

5.2 Plankrav

5.2.1 Krav til detaljreguleringsplan

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i en detaljreguleringsplan. Dette kravet gjelder for samtlige deler av planområdet, unntatt de arealer som fremgår av §. 5.2.2.

Detaljreguleringsplan skal utføres i tråd med kommunens retningslinjer for planarbeid og øvrige krav og føringer som fremgår av områdereguleringsplanen.

5.2.2 Områder som ikke omfattes av plankravet

Følgende felt er vurdert detaljert tilstrekkelig i områdeplanen og ytterligere detaljregulering kreves derfor ikke for:

- Felt L1
- Felt L2
- Felt SGT1 (felles gatetun) og Lek1 (felles lekeområde).
- Kjørevei SV1-SV8 og kulvert under jernbanen
- Gang og sykkelvei SGS1, SGS4, SGS5 og SGS6
- G1 og G2
- K1 – avfallsug/lekeplass
- Felt H9 - Høn gård

5.2.3 Avgrensning av nye reguleringsplaner innenfor området

Kommunen kan ved detaljregulering stille krav om helhetlig planlegging av flere byggefelt og tilgrensende grønnstruktur og samferdselsanlegg. Dette gjelder også på tvers av delområder, slik at man sikrer gode sammenhenger i funksjoner, gang-/sykkelforbindelser, stiforbindelser, grøntstrukturer og fellesområder. Planavgrensning for nye reguleringsplaner innenfor planområdet skal fastsettes av kommunen. Det er spesielt aktuelt med helhetlig planlegging for følgende byggefelt:

- Felt L4, L5, L6, SGT3 (offentlig gatetun), SGT2 (felles gatetun) og Lek 2 (felles lekeplass)
- Felt H1, H2, H3, H4 og H5

5.3 Miljø

Deler av Høn nærsenter (felt H3, H4 og H5) skal utvikles som et forbildeområde med ekstra fokus på miljø, herunder materialbruk, energi og transport. Høn nærsenter skal også inneholde en minigjenvinningsstasjon.

Innenfor delområdene Landås (L) og Fusdalskogen (F) skal det etableres minst et forbildeprosjekt. Prosjektene skal utvikles med ekstra fokus på materialbruk, energi og transport.

Videre prosess og gjennomføring avklares gjennom utbyggingsavtalen.

5.4 Utrednings- og dokumentasjonskrav

5.4.1 Trafikkforhold og mobilitetsløsninger

I kommende detaljreguleringsplaner skal transportutredning og detaljert mobilitetsplan utarbeides som del av plandokumentene. Hensikten er å sikre at plangrep og reguleringsbestemmelser bidrar til flere syklister, fotgjengere og kollektivreisende fremfor økt personbiltransport.
Transportutredningen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker veinettet rundt Asker sentrum. Samlet transport fra både etablert og planlagt bebyggelse skal inngå, fordelt på alle transportmidler.

Overordnet mobilitetsplan for Høn Landås, datert 26.02.2018 skal legges til grunn for videre saksbehandling. I kommende detaljreguleringsplaner skal detaljert mobilitetsplan utarbeides som del av plandokumentene. Denne skal ta utgangspunkt i samlet transport fra planområdet, både eksisterende og planlagt bebyggelse, og beskrive tilrettelegging for bil- og sykkeldeling, samt andre nødvendige mobilitetstiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet og nullvekst i personbiltrafikken.

Mobilitetsplanen skal beskrive løsninger for fotgjengertrafikk, sykling, kollektivtransport og biltransport, og dokumentere følgende:
- Antall boenheter og beboere
- Samlet transport fra planområdet Høn Landås
- Fordeling av transport gjennom døgnet
- Fordeling av reguleringsplanens samlete transport fordelt på alle transportmidler
- Tiltak som sikrer attraktive og effektive løsninger for kollektivtransport, sykling og gange
- Tiltak som reduserer biltrafikk fra området

Basert på transportutredning og detaljert mobilitetsplan, skal reguleringsbestemmelser som reduserer biltransport, og sikrer økt gange, sykling og kollektivtransport, innlemmes i detaljreguleringsplanen.

5.4.2 Energiutredning
Det er utarbeidet en overordnet energiutredning, datert 19.09.2017, som synliggjør mulige energiløsninger for planområdet. Ved søknad om rammetillatelse kreves en redegjørelse for energiforsyningen til det enkelte delfeltet. Energiutredningen skal synliggjøre forventet energibruk til ulike formål, egenproduksjon av energi, eksternt tilført energi, klimagassberegninger i et livsløpsperspektiv samt analyse av livsløpskostnader. Tiltak for energiløsninger i området skal inngå i miljøoppfølgingsplaner for området.

5.4.3 Grunnforhold
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan stabilitet og setningsfare innenfor tiltaksområdet er ivaretatt for samtlige tiltak. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak. Slik dokumentasjon må også foreligge for midlertidige tiltak.

5.4.4 Forurenset grunn
TA 2553/2009, «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn», eller senere oppdateringer av denne, skal legges til grunn.

Ved mistanke om forurenset grunn i området, skal tiltakshaver klarlegge omfanget og betydningen av forurensningen. Ved forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse.

Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning i anleggsperioden.

5.4.5 Støyutredning
Støyfaglig utredning for hele planområdet, datert 04.07.17. 2017 kartlegger potensiell støyforurensning i planområdet på et overordnet nivå.

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning med støynivåer på fasader, lekeplasser, torg og utearealer, samt plan for støyskjerming og avbøtende tiltak. Plan for støyskjerming skal inkludere en estetisk vurdering av samlede støyskjermingstiltak med utforming, fargevalg og forhold til omgivelsene, samt refleksjonsstøy. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse.

Det må vurderes om tilstrekkelig støyskjerming løses best utenfor området, med lokale tiltak eller en kombinasjon av disse.

5.4.6 Helhetlig plan og detaljert plan for teknisk infrastruktur
Det er utarbeidet en overordnet plan for teknisk infrastruktur, datert 23.01.2018.
Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted innenfor delfeltene før det er utarbeidet en detaljert plan for teknisk infrastruktur for omsøkt tiltak og tilknytning til overordnet infrastruktur. Den detaljerte planen for infrastruktur for hvert delfelt skal bygge på en helhetlig plan for hele planområdet som er detaljert nok til å sikre helheten på en god måte. Den helhetlige planen og detaljert plan for teknisk infrastruktur for omsøkt tiltak, skal være godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelser.

Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til avfallshåndtering, frisikt, parkering under bakken, vannforsyning, avløp, og håndtering av

overvann inkludert flomveier for ekstremnedbørssituasjoner. Planen skal også omhandle EL-forsyning (høyspent/lavspent) og tele-/fibernett.

Følgende funksjonskrav skal legges til grunn for utarbeiding og godkjenning av detaljert plan for teknisk infrastruktur:

- Helhetlig opplegg for vann og avløp inkludert spillvannsledninger. Alt kommunalt nett skal løses med selvfall. Områder med flere enn 250 boenheter skal ha tosidig vannforsyning.
- Lokal overvannshåndtering, både takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal etableres flomveier for overvann i henhold til overordnet overvannsnotat, datert 24.01.2018. Det skal være et godt samvirke mellom flomsikringstiltak og øvrige tiltak knytet til vann og avløp. Eksisterende bekker skal holdes åpne som del av flomveisystemet.
- Nytt distribusjonsnett for elforsyning med nye trafostasjoner og kabelanlegg herunder fiber, i grunnen.
- Dokumentasjon og prinsipper for renovasjonsanlegg over/under bakken. Dette inkluderer sentral for avfallssug, nedkastpunkt og rørføringer. Løsningene skal baseres på renovasjonsteknisk norm for avfallssug og avfallsbrønner.
- Returpunkt for glass/metall og tekstiler.

Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal dokumentere at eksisterende ledningsanlegg ikke kommer til skade under utbygging av ny samferdselsinfrastruktur.

5.4.7 Utomhusplan

Rammetillatelse for arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2, kan ikke godkjennes før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan. Utomhusplaner skal være basert på overordnet illustrasjonsplan av 15.10.2018, overordnet miljø- og kvalitetsprogram av 15.10.2018 og overvannsnotat av 24.01.2018 og omfatte tilliggende veiareal og grøntareal.

Gjennom snitt og plantegninger skal det redegjøres for tilknytning og overgang til tilstøtende arealer, herunder innganger til tilliggende bebyggelse og adkomster til tilliggende felt.

Utomhusplaner skal minimum vise; avgrensning av tiltaket, utforming for alt ubebygd areal inkludert bruk, materialbruk, overflate, møblering, skilting, gjerder, etc., belysning, terreng med kotehøyder, støttemurer og skjæringer, utforming av gatetun, kjøreveier, gang- og sykkelanlegg og stier inkludert trafikksikre krysningspunkter, hastighetsdempende elementer, skråningsutslag, frisikt og siktforhold ved nedkjøringer til parkeringskjellere, eksisterende vegetasjon og ny beplantning, programmering og utforming av leke- og oppholdsarealer, håndtering av overvann, innganger og adkomster, parkering for bil og sykkel, avfallspunkter, trafo, oppstillingsplasser for brannbil, og eventuelle lokale støy- og vindskjermingstiltak for oppholdssoner.

Åpen overvannshåndtering, og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealene.

Der det skal etableres takterrasser skal det utarbeides takplan som minimum skal vise soneinndeling, materialbruk, vegetasjon, møblering og belysning.

Det stilles krav om en samlet utomhusplan for følgende delfelt:

- Felt L1, L2, Lek1, G1, SGS4, SV3, SV4 langs L1
- Felt L3, SGS4, SV3 og G2
- Felt L4, L5, L6, SGS5, SV3, SV4 (langs L4), SV5, SGT3, SGT2, Lek 2, G8, GN1 og GN2.
- Felt H1, H2, H3, H4, Torg (ST1), SGS1, SV2, G3 og G11 (del).
- Felt H5, SGS2, SV2, G10 og G11 (del).
- Felt F3, F4, K1, SGS1, SV1/SGS6 (del) og G5
- Felt H6, SGS1, SV2 og G5
- Felt H7, SV2, G5 og G11
- Felt H8, SGS3, SV2, G7
- Felt F1, F2, SV1, SGS6, GN3, G4 og SV6

5.4.8 Redegjørelse for midlertidige tiltak

Arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2 kan ikke finne sted før nødvendige midlertidige tiltak er kartlagt, beskrevet og sikret gjennomført.

Midlertidige tiltak skal sikre at sikkerhetsmessige, funksjonelle, miljømessige og estetiske forhold i planområdet blir ivaretatt gjennom utbyggingsfasen. Plan for midlertidige tiltak skal følge ved byggesøknad.

Følgende forhold kan løses som midlertidige tiltak:

- Trafikksikre gang- og sykkelforbindelser inkl kryssingspunkter.
- Sikker adkomst med bil for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering og avfallshåndtering.
- Dersom støykrav for uteoppholdsarealer iht. § 6.6 ikke er tilfredsstilt, kan det tillates etablert midlertidige uteoppholdsarealer andre steder i planområdet.
- Midlertidige anlegg for teknisk infrastruktur.
- Midlertidig arrondering og beplantning av arealer som ikke er utbygd, men som inngår i et utearealregnskap for ferdigstilt bebyggelse.
- Dersom leke- og oppholdsarealer iht. miljø- og kvalitetsprogram må opparbeides midlertidig, skal dette så langt det er mulig gjøres med tilsvarende avstand og størrelse, og med god kvalitet. Ved etablering av midlertidige lekeplasser kan det tillates avvik fra plassering på plankartet og i kvalitetsprogram.
- Gang- og sykkelvei SGS1 tillates opparbeidet som midlertidig kjørevei i anleggsperioden.

5.4.9 Krav til miljø- og kvalitetsprogram

Ved detaljregulering skal det utarbeides et detaljert miljø- og kvalitetsprogram for bebyggelse og utomhusanlegg. Slikt kvalitetsprogram skal i omfang og detaljeringsgrad baseres på foreliggende miljø- og kvalitetsprogram for felt L1 og L2 datert 05.03.2018. Overordnet miljø- og kvalitetsprogram datert 15.10.2018 legges til grunn for løsningene.

Som en del av søknad om rammetillatelse for bebyggelse eller samferdselsanlegg, skal det dokumenteres hvordan planens miljømål iht. planens hensikt, overordnet miljø- og kvalitetsprogram og detaljert miljø- og kvalitetsprogram er ivaretatt.

5.4.10 Skjøtselsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt tilliggende naturområder GN1-GN3, skal det sendes inn en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan området skal skjøttes for best mulig ivaretakelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen må inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. Hvem som har ansvar for skjøtsel av området skal avklares tydelig i planen. Skjøtselsplanen må gjøres tilgjengelige for fremtidige beboere, slik at de blir aktive dokumenter på lik linje med øvrige vedtekter.

5.4.11 Plan for anleggsperioden (rigg- og marksikringsplan)

Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden innenfor det aktuelle feltet. Planen må redegjøre for riggareal, massehåndtering inkl. gravemasser, forurensede masser, avrenning av anleggsvann og areal for lagring av masser, sikring av kjøre- og gangadkomster til etablerte felt, sikring av myke trafikanter, natur, landskap og grønnstruktur, og midlertidige utearealer for eksisterende bebyggelse, støy, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode. Steinknusingsanlegg tillates innenfor planområdet i henhold til § 6.6.5.

For felt/utbyggingsetapper som har behov for å bruke Hønsveien/Haugboveien som anleggsvei, skal planen inneholde avbøtende tiltak, for eksempel i form av begrensning på anleggstrafikk ved skoledagens begynnelse, skjerming av myke trafikanter og fartsreduserende tiltak. Dette gjelder også for anleggstrafikk som krysser Lerkeveien og Vipeveien.

5.4.12 Plan for massedepot og massebalanse

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser, basert på at massene skal deponeres innenfor planområdet. Planen skal sikre minimal inn-/utkjøring av masser.

Planen skal også omfatte eksterne områder som brukes til rigg- og massedeponi. Slik bruk skal hensynta naturkvaliteter og dagens bruk, selv om denne er midlertidig. Overskuddsmasser kan benyttes til terrengbearbeiding i delfelt H8 og G7 for å sikre støyskjerming langs E18, samt terrengbearbeiding i forbindelse med etablering av fordrøyningsmagasiner.

Det skal også redegjøres for disponering og kvalitet på matjord, basert på forutsetningen om at matjord skal kunne benyttes til framtidig matproduksjon eller vekstjord. Dette kan skje utenfor planområdet og avklares med landbrukskontoret i Asker kommune.

5.4.13 Dokumentasjon parkering

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for parkeringskjeller som viser følgende:

- Lokalisering av sykkelparkering for beboere og gjester, samt eventuelle servicefunksjoner og løsning for automatiske dører.
- Biloppstillingsplasser for beboere og gjester.
- Lokalisering av parkeringsplasser for delebiler og delesykler, samt nødvendig servicefunksjoner.

5.4.14 Redegjørelse for trafikksikkerhet

Ved søknad om rammetillatelse kreves redegjørelse og detaljtegninger for trafikksikker løsning for følgende områder:

- Alle krysningspunkter mellom ulike trafikantgrupper, fotgjengere, syklister og biler.
- Gatetun, nærsenter, torg og andre områder hvor blandet trafikk kan være aktuelt og bilkjøring tillates.
- Parkeringsplasser og varelevering i tilknytning til nærsenter, skole og barnehage.
- Nedkjøring til P-kjellere.
- Midlertidige gang- og sykkelanlegg til skole, barnehage, leke- og møteplasser.
- Vareleveringspunkter.

Trafikksikkerhet skal vektlegges særskilt høyt ved krysningspunktene:

- Landås vest ved innkjøring til parkeringskjeller for felt L2, fra kjørevei SV3.
- Landås vest ved innkjøring til parkeringskjeller for felt L3, fra kjørevei SV3.
- Landås øst ved innkjøring til parkeringskjeller for felt L4, fra snuplass/gatetun SGT2.
- Innkjøring til nærsenter, fra SV2, ved kulvert syd for jernbanen.
- Innkjøring til H4 og H5.
- Høn øst der gang/sykkelvei SGS2/SGS3 krysser kjørevei SV2
- Høn vest, der gangbro SGS7 krysser kjørevei SV2
- Fusdalskogen øst i krysset mellom Askerveien SV1/SGS6 og Vipeveien SV6.
- Det midlertidige krysset mellom Askerveien SV1/midlertidig anleggsvei over Hønsjordet SGS1 og dagens Lerkevei.

Redegjørelsen skal omhandle: transportmiddelfordeling, trafikkbelastning, frisikt, renovasjonstrafikk og varelevering (kjøremønster og styring av leveransetidspunkt) mm. Detaljtegning skal vise plan, snitt, belegg, belysning, oppmerking etc. Siktkrav skal være iht. kommunal norm.

§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 Allmenn ferdsel

Planområdet skal være åpent for allmenn ferdsel. Samtlige byggefelt skal tilrettelegge for allmenhetens bevegelse gjennom området, der dette er anvist som gatetun eller vist med linjesymbol for tursti.

6.2 Fellesområder

Uteområder i gårdsrom og felles takterrasser skal være felles for beboere i byggefeltet. Der ikke annet er spesifisert skal arealer merket f_ i plankartet være felles for de tilgrensende feltene.

6.3 Anleggsperioden

6.3.1 Sikringstiltak

Det skal gjøres en risikovurdering av anleggsarbeidene med tanke på naturmiljøet. Risikovurdering skal foreligge ved søknad om igangsettelsestillatelse.

Det skal iverksettes tiltak for å sikre verdifulle naturarealer, markert med hensynsone. (naturtyper, trær, vassdrag, kantsoner), tiltak for å hindre avrenning, tilslamming og forurensning fra anleggsområdet til vassdraget samt opplegg for massehåndtering og masseforflytting, spesielt med tanke på å unngå spredning av fremmede arter. Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller elv, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning. Søknad om håndtering av anleggsvann skal godkjennes av kommunalteknisk avdeling.

Gang- og kjøreadkomst til ferdigstilte felt skal sikres under utbygging av nye områder. Det skal gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.

Det er avsatt egne bestemmelsesområder der anleggsarbeid knyttet til veiarbeid berører andre formål som skal hensynstas, jfr. § 11.3.

6.4 Utforming

6.4.1 Overordnet miljø- og kvalitetsprogram

Overordnet miljø- og kvalitetsprogram datert 15.10.2018 er retningsgivende for de delene av områdereguleringsplanen som har krav til ytterligere detaljregulering. Ved detaljregulering skal det utarbeides et detaljert miljø- og kvalitetsprogram som tar for seg energiløsninger og mobilitetstilbud, samt utforming av bebyggelse og uteområder.

6.4.2 Detaljert miljø- og kvalitetsprogram

Detaljert miljø- og kvalitetsprogram for L1 og L2, datert 05.03.2018 er retningsgivende for det videre arbeid med miljø, herunder energi og mobilitetstilbud, samt utforming av bygninger og uteområder som gatetun, torg, lekeplasser og grønnstruktur. Bebyggelsen skal planlegges med arkitektonisk variasjon.

6.4.3 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikums- og arbeidsbygninger og utearealer, der terrenget muliggjør dette.

6.4.4 Minste uteoppholdsareal

For blokkbebyggelse i Fusdalskogen (F1, F2, F3, og F4) skal det avsettes minimum 30 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet. For de øvrige feltene, med unntak av felt H9b skal det avsette minimum 50 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet. Felles takterrasses kan medregnes i uteoppholdsareal med en faktor på 0,5 (1m2 takterrasse = 0,5 m2 uteoppholdsareal). Private uteplasser, balkonger og terrasser på terreng eller tak, inngår ikke i minste uteoppholdsareal. For felt H9b skal det avsettes minimum 80 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet.

Krav til uteoppholdsareal skal være oppfylt innenfor byggefelt i hvert felt. Direkte tilliggende naturområder/grønnstruktur kan også medtas i minste uteoppholdsareal.

Brattere areal enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.

Av minste felles uteoppholdsareal skal det etableres og opparbeides tilrettelagt areal som lekeplasser og nærmiljøanlegg på minimum 25 m2 per boenhet. Størrelsen på disse arealene i Fusdalskogen (F1, F2, F3 og F4) avklares gjennom detaljregulering.

Gatetun kan regnes som uteoppholdsareal, men med følgende unntak: Areal til sykkelparkering, bilparkering, avfallshåndtering på terreng og deler av gatetun som belastes med daglig trafikk til parkeringskjeller.

6.4.5 Privat uteplass

Alle leiligheter skal ha private uteplasser/balkonger på minimum 6 m2. For felt H9b er kravet 5 m2. Innglassede balkonger/terrasser og private takterrasser kan medregnes i areal for privat uteplass. Alle boenheter skal ha minimum 3 timer sammenhengende sol på privat uteplass ved vår- og høstjevndøgn.

Eneboliger skal minimum ha 200 m2 privat uteoppholdsareal og 50m2 for sekundærleilighet. For tomannsbolig skal det avsettes minimum 150 m2 privat uteoppholdsareal per boenhet.

6.4.6 Beplantning

Ved ny beplantning må det sikres at det ikke benyttes fremmede arter som kan spre seg inn i omgivende natur.

Parkeringstak må dimensjoneres for å tåle 50 cm jordlag for stedvis beplantning av busker og trær. Ved rammesøknad skal det dokumenteres at vekstlaget er tilstrekkelig for valgt vegetasjonstype.

6.4.7 Overvann
Åpen overvannshåndtering og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealer.

Der lokal overvannshåndtering ikke kan håndteres innenfor delfeltet, skal det etableres feltoverskridende løsninger i henhold til notat om overvann, datert 24.01.2018.

6.4.8 Belysning
Det skal etableres enhetlig belysning langs gang-/sykkelforbindelsene i planområdet. Valg av belysning skal baseres på overordnet miljø- og kvalitetsprogram, datert 15.10.2018.

6.4.9 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Bebyggelse under terreng skal oppføres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet, jfr. § 11.3.

Parkeringsplasser på terreng, trafo, renovasjonsløsning, sykkelparkering, trapper, ramper og forstøtningsmurer tillates etablert utenfor byggegrense.

Det kan etableres underjordisk energianlegg med sentral utenfor byggegrensene, under forutsetning av at dette ikke forringer grøntområder.

Øvrige bestemmelser for plassering av bygg er angitt under de enkelte delområdene.

6.4.10 Utforming av bygg og fasader
I utformingen av bebyggelsen skal det være variasjon mellom de ulike felt og delområder. Monotone fasadeuttrykk skal unngås. Det skal etableres variasjoner innenfor delområde gjennom volumoppbygning, materialbruk og eller fargebruk. Volumoppbygning, materialbruk og fargebruk skal vurderes i forhold til fjernvirkning. Boliginnganger skal markeres på en tydelig måte.

Balkonger og utstikkende bygningsdeler tillates kraget 1,5 m ut over byggegrensen. Balkonger tillates kraget 1,5 m ut over formålsgrense mot offentlig fortau/gang- sykkelvei med minimum frihøyde 4,5 meter over terreng i felt. Mot gangareal skal fri høyde under balkong være minimum 3 meter. Minimum avstand mellom motstående balkonger skal være 12 meter. Et flertall av balkongene skal være inntrukket eller på annen måte skjermet på en eller flere sider.

Første etasje innenfor feltene F1, F2, H3 og H4 skal tilrettelegges for utadrettet virksomhet i første etasje. Netto etasjehøyde for første etasje skal minimum være 4 meter fra gatenivå. Fasadene skal utformes med vekt på estetiske kvaliteter. Boliginngangene ut mot offentlig område skal markeres på en tydelig måte med glassfelt o.l.

6.4.11 Tak
Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg og heisoppbygg, trapperom og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates takhager og konstruksjoner knyttet til solceller og solfangere og grønne tak innenfor byggehøyder angitt på plankartet dersom dette utføres på en dempet og lite iøynefallende måte. De deler av takflater som ikke dekkes av takterrasser, solfangere eller tekniske takoppbygg skal dekkes av sedum, tilsvarende levende materiale eller anlegg for håndtering av overvann.

6.4.12 Gang-/sykkelbro over bekken på Hønsjordet
Gang-/sykkelbroen skal uformes som et identitetsskapende element. Det skal legges opp til en høy standard med hensyn til utforming, funksjonalitet, materialbruk og belysning. Bro over bekken i GS1 skal dimensjoneres for brøytebiler og ha en bredde på 5,5 m. Gangbroen skal ha lette konstruksjoner som gir minst mulig inngrep i bekkens kantsoner og bunn. Endelig plassering av bro kan justeres ved innsending av utomhusplan.

6.4.13 Kulvert under jernbanen
Kulvert skal utformes med høy estetisk og miljømessig kvalitet der det legges vekt på materialitet og belysning.

6.4.14 Renovasjonsanlegg

Renovasjon skal løses som stasjonært avfallssug for alle felt, bortsett fra felt L1, L7, L8, H9 (H9b kobles til dersom dette er hensiktsmessig) og H10. Avfallsterminal skal plasseres innenfor felt K1.

6.4.15 Trafo

Trafoer skal plasseres innenfor formål for bebyggelse og anlegg. Dersom trafoer er frittliggende skal de behandles som en del av uteområdenes helhetlige utforming.

6.5 Parkering

6.5.1 Parkeringskrav

Parkeringskravet angir maksimumstall for bilparkering og minimumstall for sykkelparkering, samt krav vedrørende plassering og opparbeiding av disse.

Parkering skal primært løses som fellesanlegg som tilrettelegger for sambruk. De mest sentrale plassene med god tilgjengelighet for allmenheten skal forbeholdes gjesteplasser og deleløsninger (delbiler, deletilhengere, delesykler mm).

Ved senere detaljreguleringer innenfor planområdet skal ny parkeringsnorm fastsettes, basert på regionale forventninger og vedtatte målsetninger.

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Bolig	3-roms og større	Maks: 1,2 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til gjesteparkering Minimum 5 % av beboerparkeringen og 10 % av gjesteparkeringsplassene skal tilpasses til forflytningshemmede.	Min: 2 50 % av plassene skal ha takoverbygg. 10 % av plassene skal ligge på terreng i tilknytning til inngang. Sykkelparkering på terreng skal lokaliseres til innganger, kantsoner og sentrale gangforbindelser. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	Beboerparkering for bil skal legges i p-kjeller. Gjesteplasser for bil kan legges i p-kjeller eller på terreng. Parkering for kommunale hjemmetjenester etc sikres som andel av gjesteparkering på terreng.
Bolig	1-2 roms	Maks: 0,5 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til gjesteparkering Minimum 5 % av beboerparkeringen og 10 % av gjesteplassene skal tilpasses forflytningshemmede.	Min: 2 50 % av plassene skal ha takoverbygg. For 1-2 roms kan 1 plass avsettes i sportsbod, hvis denne er min. 5 m^2. Sykkelparkering på terreng skal lokaliseres til innganger, kantsoner og sentrale gangforbindelser. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	Beboerparkering for bil skal legges i p-kjeller. Gjesteplasser for bil kan legges i p-kjeller eller på terreng. Parkering for kommunale hjemmetjenester etc sikres som andel av gjesteparkering på terreng.
Bolig	Enebolig	Min 2,0	Min: 2	Maks 2 bilparkeringsplasser i garasje

Kombinert formål (ikke bolig)				P-norm for bil og sykkel skal fastsettes ved detaljregulering, basert på Klimaløftet og Asker kommunes nullutslippsmål (kommuneplan).
Barnehage				P-norm for bil og sykkel skal fastsettes ved detaljregulering, basert på Klimaløftet og Asker kommunes nullutslippsmål (kommuneplan).
Barneskole				P-norm for bil og sykkel skal fastsettes ved detaljregulering, basert på Klimaløftet og Asker kommunes nullutslippsmål (kommuneplan).

6.5.2 Elbil
100 % av parkeringsplasser for boligene skal være tilrettelagt for lading av elbil (strømtilførsel frem til p-plass). Kravet gjelder ikke gjesteparkeringsplasser.

6.5.3 Delebilordning
Innenfor hvert enkelt delfelt skal etablering av delebilordning (bilpool) etterstrebes. Parkeringsplasser for bilpool skal løses innenfor maksimumskravene til boligparkering.

6.5.4 Kjøreadkomst
Kjøreadkomster til parkeringskjellere er angitt med pil på plankartet. Utforming og belegg skal sikre god lesbarhet og lav hastighet for både kjørende, fotgjengere og syklister.

6.6 Støy og luftkvalitet
Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet.

6.6.1 Støykrav til boliger
Det tillates etablert boliger i gul støysone, og rød støysone innenfor kommuneplanens definerte sentrumsavgrensing, forutsatt at følgende krav er oppfylt;

- Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade). Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon.
- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak.
- Støynivåer på private uteoppholdsarealer skal ikke overstige Lden =55dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.4.5. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

6.6.2 Støykrav til uteoppholdsarealer og lekeplasser
Uteoppholdsarealer inkl. torg og lekeplasser skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.4.5. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

6.6.3 Støykrav til skole og barnehage
Det tillates etablert skole og barnehage i gul støysone forutsatt at følgende krav er oppfylt;

- Bebyggelsen skal planlegges med minimum en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Undervisningsrom med støynivå over Lden 55 dB utenfor fasade skal ha mekanisk balansert ventilasjon og mulighet for forsert ventilasjon.

- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak.
- Støynivå på uteoppholdsareal for barnehage, skole og bygninger til undervisningsformål skal ikke overstige Lden =55dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.4.5. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

6.6.4 Refleksjonsstøy
I felt med fasader mot E18 skal fasadeutforming og materiale sikres mot refleksjonsstøy. Løsninger skal fremgå i støyutredning og i rammesøknad.

6.6.5 Støy i anleggsperioden
For anleggsvirksomhet skal støybegrensningene i «Forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune» legges til grunn.

6.6.6 Luftkvalitet
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet. I rød sone tillates ikke boliger eller andre formål som er følsomme for luftforurensning.

6.7 Kulturminner
Høn gårdstun og Fålabrua skal bevares som kulturmiljøer/kulturminner.

For øvrige registrerte kulturminner, hvor det skal foretas arkeologiske utgravinger, bestemmelsesområde (#3, #4, #1 og #6), henvises det til rekkefølgebestemmelser, Jfr.§ 4.2.1.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.6.1978 nr .50, § 8.

6.8 Urbant jordskifte

Arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet fordeles etter prinsipp for fordeling av planskapt netto verdiøkning jf. jordskifteloven kap. 3 V. Dette gjelder innenfor følgende felt:

Landås

Felt L1 og L7-L8	Bolig (frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse)
Felt L2-L6	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt Lek 1	Felles lekeplass
Felt BRE1	Renovasjonsanlegg (returpunkt kildesortering)
Felt f_SGT2	Gatetun

Høn

Felt H1	Undervisning og idrett
Felt H2	Barnehage
Felt H3-H4	Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting
Felt H5-H8	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt H9-H10	Bolig (frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse)
Felt o_ST1	Torg

Fusdalskogen

Felt F1 – F3	Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting
Felt F4 og F5	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt Lek 2	Offentlig lekeplass
Felt K1	Terminal for stasjonært avfallssug/lekeplass

Felles for flere områder

Felt o_G 1 – 9	Grunnstruktur
Felt o_GN 1-4	Naturområde
o SV1-4	Veg

o_SGS1-4	gang/sykkelveg
o_JB1-2	Jernbaneformål

§ 7 Bebyggelse og anlegg

7.1 Felles

7.1.1 Grad av utnytting

Innen områdene er grad av utnytting angitt i bestemmelsene for det enkelte felt med maksimum bruksareal = m2 BRA.

Areal under og delvis under terreng til parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom regnes ikke med i BRA.

Det skal ikke regnes teoretiske plan for høye innvendige rom.

Deler av overbygde eller utkragede svalganger som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen over, legges til bruksarealet.

7.1.2 Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet. Heissjakt, trappehus og tekniske rom tillates oppført inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde. Øverste tak begrenses til 20 % av underliggende hovedetasje, ikke medregnet parapet.

For felt L1 og H9 tillates bygg oppført innenfor maksimal gesimshøyde angitt på plankartet. Det tillates ikke takoppbygg ut over angitt høyde.

For felt L2 skal bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet. Heissjakt og trappehus på inntil 6 m2 tillates oppført inntil 2 meter over maks høyde. Boligbebyggelsen skal trappe seg ned mot nabobebyggelse og hovedtakflate skal maksimalt utgjøre 75% av byggets grunnflate, dette gjelder ikke for byggene B1 og B4 som tillates med full toppetasje.

For de utbyggingsområder som omfattes av plankravet, jf. § 5.2.1, fastsettes endelig byggehøyde gjennom ny detaljreguleringsplan.

7.1.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Boligstørrelsene for bebyggelsen innenfor hvert delområde skal fordeles på følgende måte:

- 20% av boenhetene skal være mindre enn 50 m2.
- 20% av boenhetene skal være større enn 80 m2

Innenfor hvert felt tillates avvik så lenge delområdet samlet sett overholder fastsatt norm.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

7.1.4 Utforming av uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene skal utformes i henhold til detaljert miljø- og kvalitetsprogram med sikte på variert bruk og opphold for alle aldersgrupper og ulike ferdighetsnivå. Innenfor hvert delområde skal det etableres lekeplasser og nærmiljøanlegg rettet mot barn og voksne.

Lekeplassene skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte, med tematisk variasjon i innhold/program, og med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Plassering av lekeområder skal tillegges stor vekt med hensyn til skjerming fra støy, tilgjengelighet, samt sol/klima. Nærlekeplasser skal tilpasses både små og store barn.

Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager.

7.2 Boligområder

7.2.1 Delområde Landås (L)

Grad av utnytting og arealbruk.

Felt L1 – konsentrert småhusbebyggelse (kjedet enebolig)

Maks BRA = 2 800 m2

Felt L2 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 21 700 m2

Felt L3 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 5 800 m2

Felt L4 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 12 500 m2

Felt L5 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 12 500 m2

Felt L6 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 10 000m2

Felt L7 – frittliggende småhusbebyggelse
Eksisterende bebyggelse, omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Felt L8 – frittliggende småhusbebyggelse
Eksisterende bebyggelse, omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Deponering og riggområde
Felt L4-L6 tillates benyttet som deponi og riggområde under bygging av L1-L3 i henhold til § 6.6.5.

7.2.2 Delområde Høn (H)

Grad av utnytting og arealbruk

Felt H5 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 16 000 m2

Felt H6 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 10 000 m2

Felt H7 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 10 000 m2

Felt H8 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 16 000 m2

Felt H9 – frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse
Utnyttelse angitt i § 7.2.2.1

Felt H10 – frittliggende småhusbebyggelse
Maks BRA = 500 m2

Deponering og riggområde
Byggeområdene på Høn (H1-H8) tillates benyttet som deponi og riggområde under bygging av delområde H, L og F i henhold til § 6.6.5.

7.2.2.1 Egne bestemmelser for felt H9

Eksisterende bebyggelse
- Eksisterende bygningsmiljø i tun skal bevares. Bygninger som skal bevares, reguleres med eksisterende etasjetall og høyder.

- Kommunen kan tillate mindre tiltak og ombygginger under forutsetning av at tiltaket tilpasses bygningens og anleggets opprinnelige hovedform, dimensjoner, material- og fargebruk, og detaljering eller bidrar til tilbakeføring til opprinnelig utrykk og volum. Tilbygg som vist med byggegrenser på plankart kan tillates.

- Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres etter den enkelte huseiers ønske forutsatt at bygningslovens bestemmelser forøvrig oppfylles.

- Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende kulturmiljø i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygg.

Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse kan oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankart. For nye boliger skal bebyggelsens plassering og møneretning være i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan datert 24.10.17.

- Tilbygg til eksisterende boliger skal være plassert som vist på illustrasjonsplan datert 24.10.17 og ha bruksareal i tilknytning til boligenes 1 etasje. For eksisterende bolig i felt H9b tillates det anlagt terrasse med utgang fra 2. etasje i nytt tilbygg.

- For nytt leilighetsbygg på felt H9b skal grad av utnytting ikke overstige BYA = 440 m2 boligbebyggelse. Garasjekjeller under terreng medregnes ikke. I tillegg tillates inntil 80 m2 BYA overbygg for nedkjøring, renovasjonsanlegg, trapper og mindre konstruksjoner.

- For ny tomannsbolig på felt H9a skal grad av utnytting ikke overstige BYA = 230 m2 boligbebyggelse. I tillegg tillates inntil 30 m2 BYA for trapper, takutstikk eller mindre konstruksjoner.

- For eksisterende våningshus på felt H9a tillates oppført ny garasje med BYA inntil 50m2. Det tillates også tilbygg til inngangsparti inntil 10 m2 BYA.

- For eksisterende bolighus på felt H9b tillates tilbygg på inntil 10 m2 BYA.

- Ny tomannsbolig på felt H9a samt nytt leilighetsbygg på felt H9b skal ha tak med takvinkel mellom 32 og 38 grader.

- For nytt leilighetsbygg på felt H9b skal utbyggingen prosjekteres og gjennomføres i ett byggetrinn. Det skal oppføres boliger i ett volum med hovedform som en låve. Bebyggelsen skal i hovedsak ha fasader i tradisjonell låverød farge og tak i sort eller mørk grå farge.

- For ny tomannsbolig på felt H9a skal utbyggingen prosjekteres og gjennomføres i ett byggetrinn. Det skal oppføres ett volum med hovedform som kårbolig. Bebyggelsen skal ha fasader med tilsvarende hvit farge som våningshuset og tak skal tekkes med takstein i sort eller mørk grå farge.

- På nytt leilighetsbygg på felt H9b tillates 1 takterrasse pr. bolig plassert ved innhugg i takets hovedform. Mot tunet kan takterrassene utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Mot sydvest kan takterrassene utgjøre maksimalt 15 % av takflaten.

- Ny garasje på område 1 skal ha flatt tak med terreng/ beplantning eller skiferheller som øverste dekke.

7.2.3 Delområde Fusdalskogen (F)

Grad av utnytting og arealbruk.

Felt F3 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 3 650 m2

Felt F4 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 3 500 m2

7.3 Renovasjonsanlegg
Innenfor felt BRE1 skal det etableres returpunkt for kildesortering.

7.4 Lekeplass
Eieforhold er markert på plankart.

Felt Lek1 er felles lekeplass for feltene L1, L2 og L3, og skal utformes i henhold til detaljert miljø og kvalitetsprogram for Landås vest, datert 15.10.2018 .

Felt Lek2 er felles lekeplass for feltene L4. L5 og L6. Bekk i felt G8 og GN2 skal føres åpen gjennom feltet.

7.5 Offentlig/privat tjenesteyting
Grad av utnytting og arealbruk.

Felt H1 – undervisning (barneskole)
Maks BRA = 7 400 m2

Felt H2 – barnehage
Maks BRA = 1 500 m2

7.6 Kombinert bebyggelse og anlegg
Grad av utnytting og arealbruk.

Felt H3 – bolig, forretning og offentlig- og privat tjenesteyting
Maks BRA bolig (blokkbebyggelse) = 5 500 m2
Maks BRA forretning og offentlig- og privat tjenesteyting = 1 200 m2

Felt H4 – kombinert bebyggelse og anleggsområde
Maks BRA bolig (blokkbebyggelse) = 8 600 m2
Maks BRA forretning og offentlig- og privat tjenesteyting = 1 300 m2

Felt F1 – kombinert bebyggelse og anleggsområde
Maks BRA bolig (blokkbebyggelse) = 15 400 m2
Maks BRA forretning og offentlig- og privat tjenesteyting = 400 m2

Felt F2 – kombinert bebyggelse og anleggsområde
Maks BRA bolig (blokkbebyggelse) = 3 500 m2
Maks BRA forretning og offentlig- og privat tjenesteyting = 400 m2

Forretning og offentlig- og privat tjenesteyting skal være utadrettet virksomhet og ligge i 1. etasje mot offentlig areal.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Eieforhold
Eieforhold er markert på plankart.

8.2 Overordnede krav
Ved opparbeidelse av offentlig samferdselsanlegg skal gjeldende vei- og gatenormal for Asker kommune, kommunens retningslinjer for veilys, samt overordnet miljø- og kvalitetsprogram, datert 15.10.2018 legges til grunn.

8.3 Samferdselsanlegg
Fotgjengere og syklister skal gis en tydelig prioritet i trafikkbildet. Generelt gjelder at sykkelvei med fortau skal føres forbi alle avkjøringer, med langsgående kantstein. Der sykkelvei med fortau krysser atkomstveier/gatetun og innkjøringer til parkeringskjellere, skal utforming og belegg sikre god lesbarhet og lav hastighet for både bil- og sykkeltrafikk.

8.3.1 Vei
Oppbygging av SV1, SV2, SV3, SV4 og SV5 med kjørebane, sykkelfelt, fortauer og kantsoner er vist i snitt på plankart. Grøfteareal er vist som annen veigrunn på reguleringsplankartet.

SV1 utformes med 3 meter bred grøntrabatt mot sykkelvei med fortau (SGS6). Rabatten skal ha trebeplantning. Det tillates kantparkering og parkering for sykkel i grøntrabatten på deler av strekningen.

SV6 har samme bredde som dagens vei men tillegges fortau på 2,5 meter på vestsiden.

SV7 har samme utforming som dagens private vei. Veien omreguleres fra privat til offentlig vei.

SV8 er felles adkomstvei for ny bebyggelse på felt H9. Eksisterende bebyggelse på felt H9b skal også ha rett til bruk av veien. Veien reguleres til veiklasse B1.

8.3.2 Sykkelvei med fortau

SGS1, SGS2 og SGS3 opparbeides med adskilt gang- og sykkelbane i en bredde på 5,5 meter, eks. driftsareal. Samlet reguleringsbredde for veiareal er 8,5 meter.

SGS6 opparbeides med adskilt gang- og sykkelbane i en bredde på 5,5 meter, eks. driftsareal. Mot kjørevei SV1 etableres en tre meter bred grøntrabatt. Se SV1.

Sykkelvei SGS1 skal gå i bro over grøntstruktur G3/G5. Det stilles krav til utforming, jfr. § 6.4.12

8.3.3 Gang-/sykkelvei
SGS4 og SGS5 opparbeides med en bredde på 4,5 meter, eks. driftsareal. Samlet reguleringsbredde for veiareal er 7 meter.

SGS7 er eksisterende gangbru over E-18. Den kobles inn på fortau langs SVS2 med trafikksikker kryssing.

SGS8 er en eksisterende gang- sykkelvei med bredde på 3,5 meter eks, driftsareal. Samlet reguleringsbredde for veiareal er 6 meter.

SGS9 opparbeides som gang-sykkelvei på 2 meter bredde. Samlet reguleringsbredde varierer fra 4 til 3 meter.

8.3.4 Gatetun

Felt SGT1
Gatetunet skal være felles for alle boliger i felt L2.

Felt SGT2
Gatetunet skal være felles for felt L4, L5 og L6. Feltet skal sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy, men skal ut over det ikke belastes med biltrafikk.

Felt SGT3
Gatetunet skal være offentlig og fungere som snuplass for biltrafikk. Gatetunet kan opparbeides midlertidig som snuplass. Ved tiltak i felt i felt L4, L5 eller L6 skal gatetunet detaljeres og opparbeides som gatetun, jfr. § 4.3.

Felt SGT4
Gatetunet skal være fellesareal for eksisterende boenheter innenfor felt H9, og det tillates kjøring til disse. Gatetunet skal være et samlende rom for bebyggelsen i planområdet. Alle eiendommene innenfor felt H9 skal ha gangrett over tunet. Det tillates biloppstillingsplass for eksisterende bolig på felt H9b.

Felt SGT5
Gatetunet skal være offentlig og fungere som shared space/ myldreområde for Høn nærsenter. Gatetunet kan opparbeides midlertidig som ordinær kjørevei med fortau. Ved regulering av felt H1-H4, skal gatetunet inngå.

8.3.5 Torg
Torg skal være offentlig og tilrettelegges for aktivitet for alle aldersgrupper.

Over torg ST1 tillates det kjøring av nødvendig nyttetransport for skole og flerbrukshall.

Det skal etableres returpunkt for kildesortering i tilknytning til torg ST1.

Det skal sikres en gangforbindelse gjennom ST2 til GN3.

8.3.6 Annen veigrunn - grøntareal
Områdene kan brukes til grøft, skulder, snø deponi samt skråningsutslag. Det tillates å oppføre armatur, støttemur, støyskjerm, rekkverk samt beplantning innenfor områdene. Støttemurer og støyskjermer oppføres utenfor nødvendig grøftareal. Annen veggrunn skal revegeteres og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner/frisiktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Grøfter utformes i henhold til gjeldende vei- og gatenormal.

Areal mellom støyskjerm og E18 skal reetableres med stedegen vegetasjon.

Det tillates inngrep i eksisterende støyskjermer for ytterligere støyskjermingstiltak.

Grøntareal mellom kjørebane og sykkelvei med fortau i felt V1 skal beplantes med allétrær. Det skal benyttes allergivennlig vegetasjon.

8.3.7 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Innenfor JB1 tillates tiltak i området for å sikre god håndtering av overvann, jfr. § 5.4.6 og § 10.1.1.

Arbeider og sikringstiltak og mot jernbane må godkjennes av Bane Nor. Arealer som ikke er avsperret skal være offentlig tilgjengelig.

8.4 Teknisk infrastruktur

8.4.1 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med annet angitt formål – lekeplass

I Felt K1 tillates etablert sentral for stasjonært avfallssug og returpunkt for kildesortering.

Maks BRA = 550 m2

På tak av bygningsanlegg tillates etablert lekeplass. Lekeplass skal sikres mot veier og forplass med tilstrekkelig høye gjerder. Det skal også anlegges en vegetasjonssone rund anlegget langs SV6 og SGS6.

Anlegget skal gis høy arkitektonisk kvalitet og hensynta planlagt omkringliggende bebyggelse. Overordnet miljø- og kvalitetsprogram, datert 15.10.2018 og Asker kommunes norm for avfallssug skal legges til grunn for utformingen.

§ 9 Grønnstruktur

9.1 Grøntstruktur G1 – G11
Ved bearbeiding av områdene skal eksisterende bekkeløp og vegetasjon i størst mulig grad ivaretas. Ferdig opparbeidet skal områdene framstå som en naturlig del av grøntstrukturen forøvrig. Ved skade/felling av trær med omkrets > 40cm skal det plantes nye trær av god størrelse.

Felt G1 og G2
Det tillates terrengarrondering for å tilpasse landskap og bebyggelse mot felt L1, L2 og L3 på en naturlig måte.

Felt G2, G3, G4 og G5
Det tillates tiltak for å sikre god håndtering av overvann, jfr. § 54.6 og § 10.1.1.

G6 og G7
I områdene tillates etablert støyskjerm/støyvoll.

G7 tillates benyttet til deponering av masser ved utbygging av delområde L og H. Det tillates også deponering av rene, lokale snømasser innenfor område G7.

G8
Eksisterende bekk skal føres i blågrønt drag/kanal langs gang- og sykkelvei SGS5.

G9
Markering av grøntstruktur langs gang-sykkelvei SGS3.

G10
Eksisterende naturkvaliteter skal i så stor grad som mulig tas vare på.

G11
Området skal tilrettelegges for rekreasjon. Eksisterende naturkvaliteter skal i så stor grad som mulig tas vare på.

9.2 Naturområder felt GN1-GN3
Eksisterende bekker skal holdes åpne, og tilliggende eksisterende vegetasjon skal bevares.

Det tillates ikke tiltak eller anleggsarbeider i disse feltene, ut over der det er angitt bestemmelsesområde for midlertidig anleggstiltak, jfr. 11.3. Etter at midlertidige anleggstiltak er ferdige, skal naturområde reetableres med naturlig arrondering og vegetasjon.

9.3 Turveier
Turveier er markert på plankart og angir hvor gangforbindelser skal tilrettelegges/opparbeides.

§ 10 Hensynssoner

10.1 Flomfare

10.1.1 Hensynssone flom

Faresone Pbl. § 12-6. Flomfare (H320) er angitt på plankartet Hensynssonen skal sikre flomveier ved store nedbørsmengder, slik at hensynet til risiko og sikkerhet for personer, bygninger og anlegg ivaretas.

I forbindelse med byggeplanen skal det redegjøres for forholdet til avrenning fra området før og etter utbygging. Det skal beskrives hvordan regnvann og overflatevann skal håndteres. Forventet nedbør skal beregnes fra ferske data generert fra Metrologisk institutt. Intensitet for nedbør bestemmes ut fra mest ugunstige tilfelle. Beregnet gjentaksintervall for overbelastning av overvannsystemet for et område eller et enkelt tiltak skal følge pre aksepterte verdier, f.eks. fra Norsk Vann eller NS-EN 752. I tillegg til intern håndtering med infiltrasjon og fordrøyning, skal det planlegges med trygge flomveier. Nye tiltak skal ikke hindre eksisterende flomveier.

Ledninger/kulverter ifm. nye tiltak i flomveien, som skal overtas og driftes av kommunen, skal dimensjoneres for en 200 års flom med påslag på 50 % (klimafaktor) pga. forventet nedbørsøkning. Det tillates ikke å lukke bekker eller flombekker annet enn ved etablering av kryssende veier. Ved regulering av områder eller ved søknad om tiltak der bekker tidligere er lukket, skal bekker søkes gjenåpnet der det er økonomisk og teknisk forsvarlig.

Bebyggelse innenfor flomsonen for 200-års flom på plankartet skal sikres i tråd med krav i sikkerhetsklasse 2 (TEK). Søknad om ny bebyggelse må dokumentere at bebyggelsen er tilstrekkelig sikret mot flom.

10.1.2 Flomsikringstiltak og øvrig teknisk infrastruktur

Flomsikringstiltak for ekstremnedbørsituasjoner skal implementeres i detaljert plan for teknisk infrastruktur (jfr. § 5.4.6).

10.2 Bevaring Naturmiljø

Hensynssonen H560_A skal sikre bevaring av eksisterende eiketre i felt L2. Terreng og vegetasjon skal bevares i hensynssonen som vist i plankart. Det tillates ingen inngrep, bebyggelse eller anleggstrafikk i hensynssonen.

10.3 Bevaring kulturmiljø

Hensynssone H570_A, Høn gårdstun, skal bevares med hovedbygning, sidebygning og tun. Gårdstunet kan suppleres med ny boligbebyggelse i henhold til § 7.2.2.1. Ny bebyggelse skal i størst mulig grad reetablere tidligere tiders gårdsbebyggelse ved plassering, skala, form, materialbruk og uttrykk. Ved byggetiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres at hensyn og tilpasning til eksisterende bebyggelse og tun er ivaretatt.

Hensynssone H570_A, Fålabrua, sikrer bevaring av brukonstruksjon. Det tillates ingen inngrep, bebyggelse eller anleggstrafikk i hensynssonen. Det kan etableres tursti over brua.

10.4 Hensynssone tunnel

Innenfor hensynssonen H190 skal reguleringsbestemmelsene til reguleringsplanen for nytt dobbeltspor Bærum grense – Hønsveien, vedtatt 20.06.2001, plan id: 4D_U, legges til grunn for all saksbehandling.

§ 11 Bestemmelsesområder

11.1 Utforming (#1U)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert underjordisk anlegg for parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom. Parkeringstak må dimensjoneres og tilrettelegges for å tåle min 50 cm vekstlag. Eventuelle synlige vegger over ferdig planert terreng skal integreres i utomhusanlegget.

11.2 Kulturminner (#1 - #7)

Før igangsetting av tiltak i medhold av planen, jf. Rekkefølgekrav § 4.2.1 skal det utføres arkeologisk utgravning av de automatisk fredete bosetningssporene – id121497, id 121503, id 121524 og id 121599, markert som bestemmelsesområde #3, #4, #1 og #6 i plankartet. Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av de berørte automatisk fredete kokegropene – id 121549, id 223120 og id 221785, som er markert i plankartet.

11.3 Anlegg- og riggområde

Områder som er markert tillates midlertidig benyttet til lagerplass, kjøreareal, parkering, deponi, riggområde og annet som er nødvendig for gjennomføring av anlegget. Anlegg- og riggområder skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene. Ved opphør av anlegg- og riggområde skal området ryddes og tilbakeføres til sitt opprinnelige formål og tilstand eller etter avtale med berørte grunneiere. Bestemmelsene om de midlertidige anleggsområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget er ferdigstilt.

Arbeider i anleggsområde i tilknytning til etablering av vei og kulvert innenfor JB1 vil måtte avtales spesielt med Bane NOR.

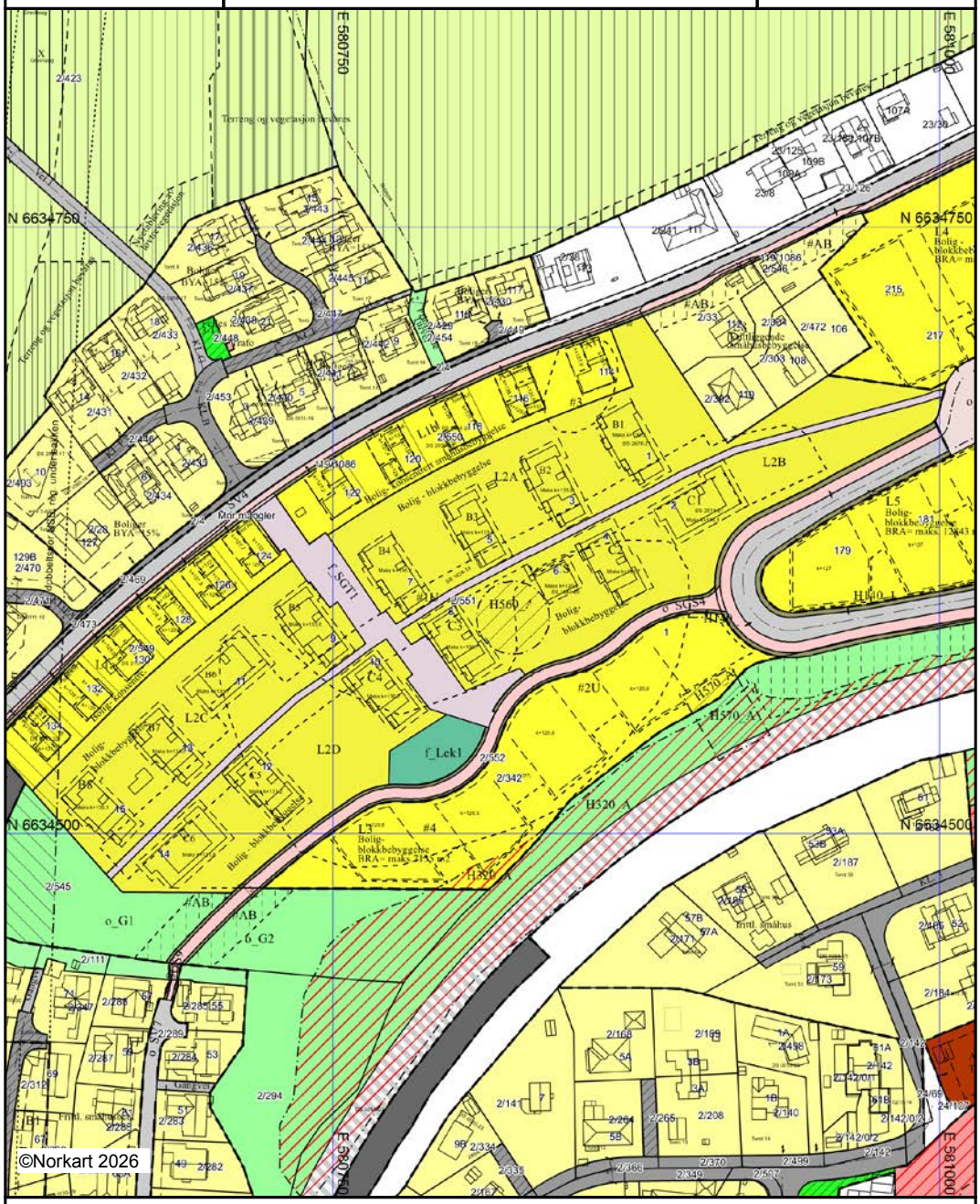
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/551/0/104
Adresse: Folagrenda 9
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:2500

N

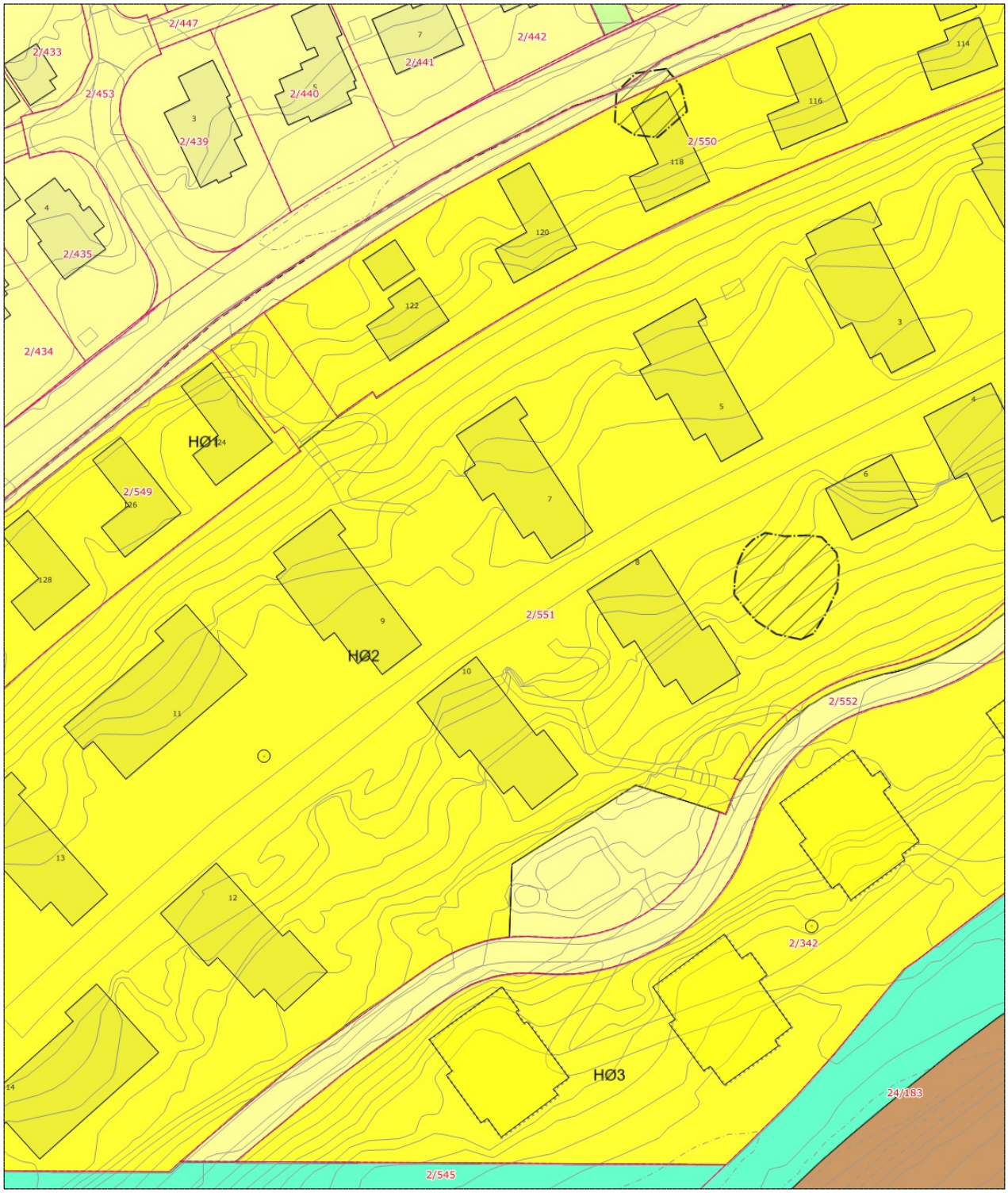
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring





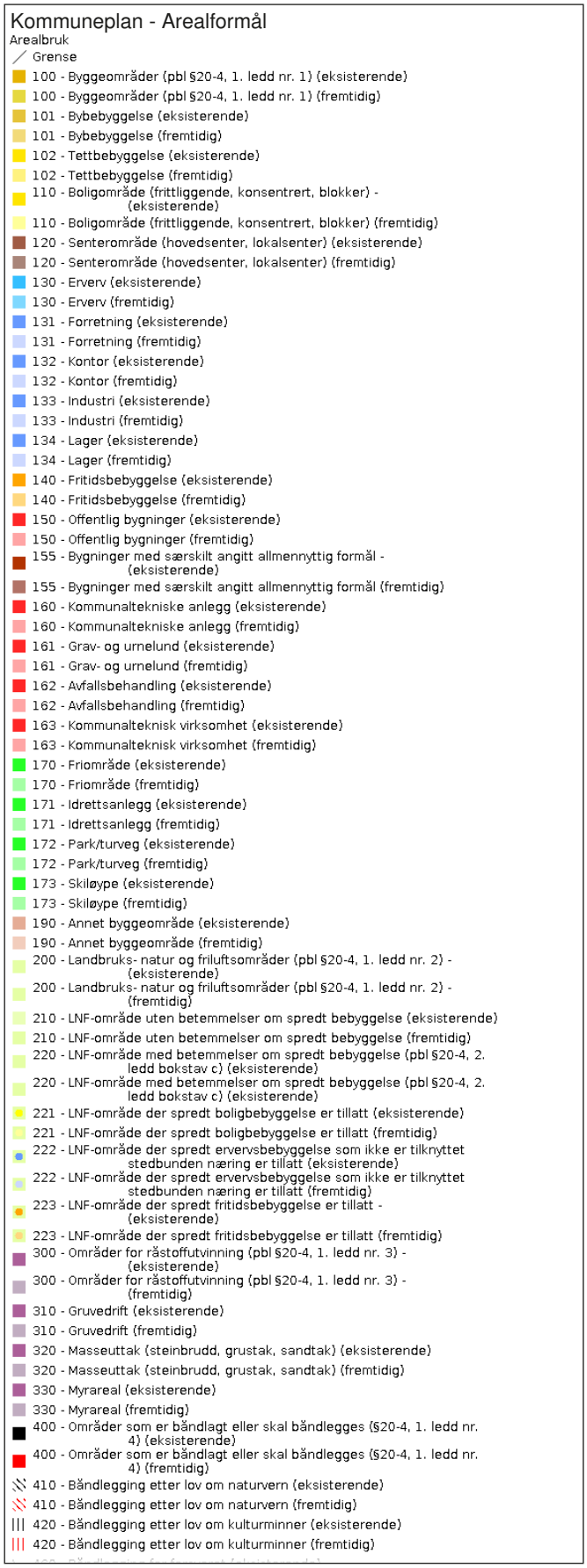
Asker kommune

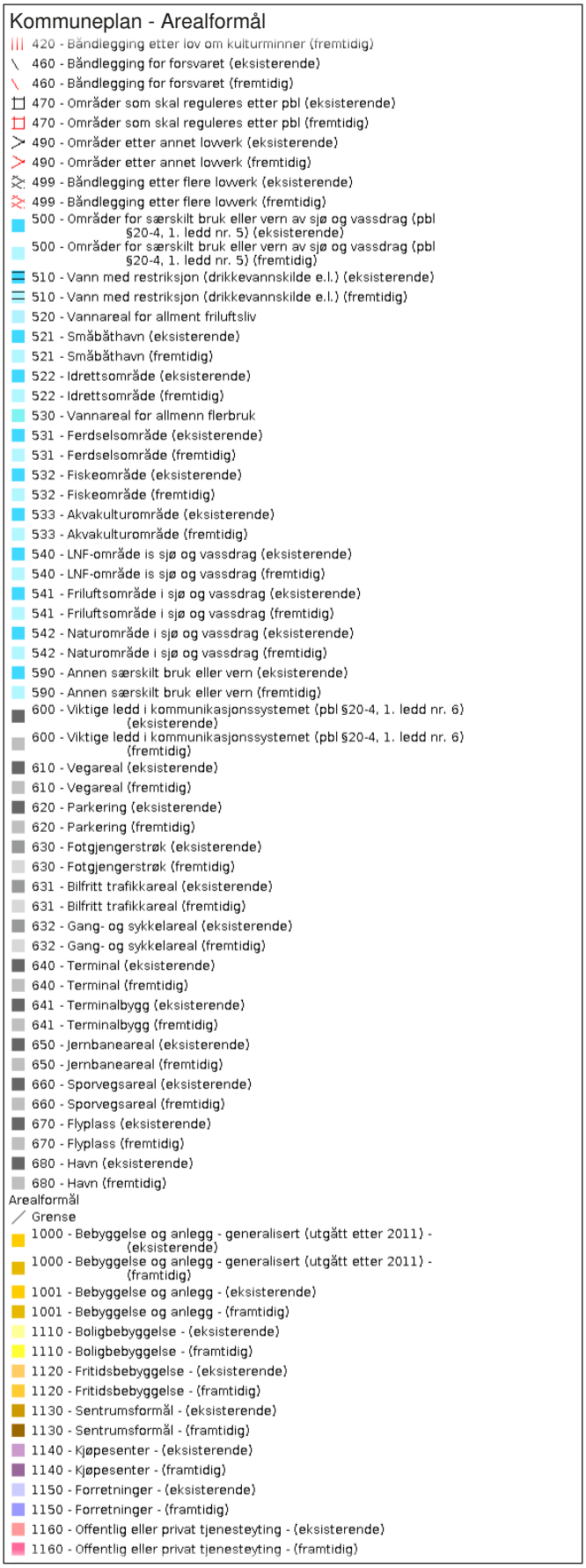
Kommuneplankart

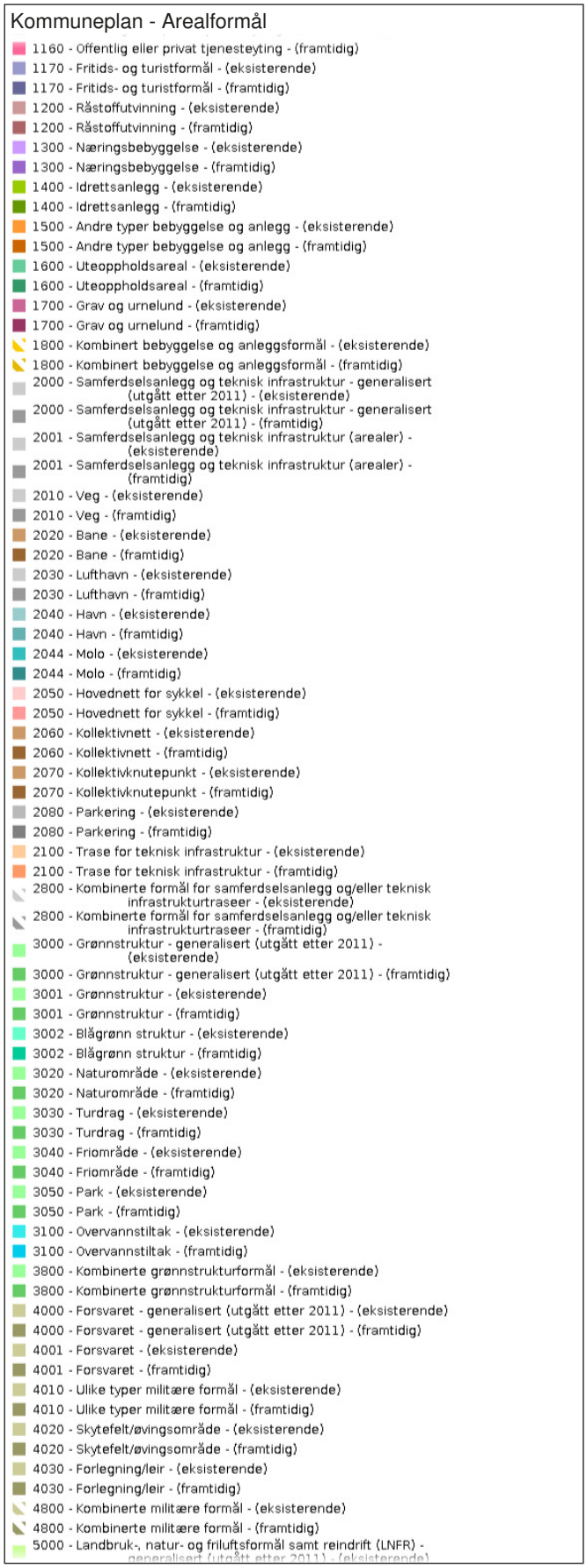
N

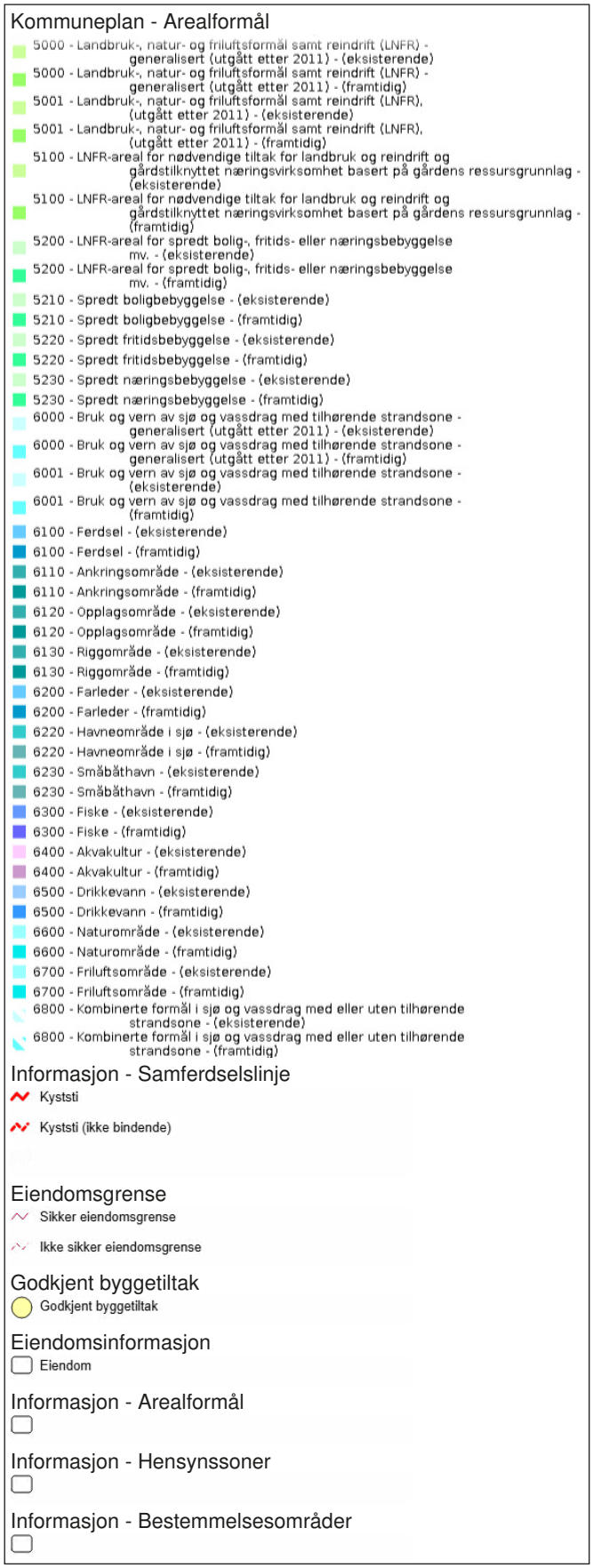
Målestokk: 1:1000
Dato:20/4-2026
Format A4

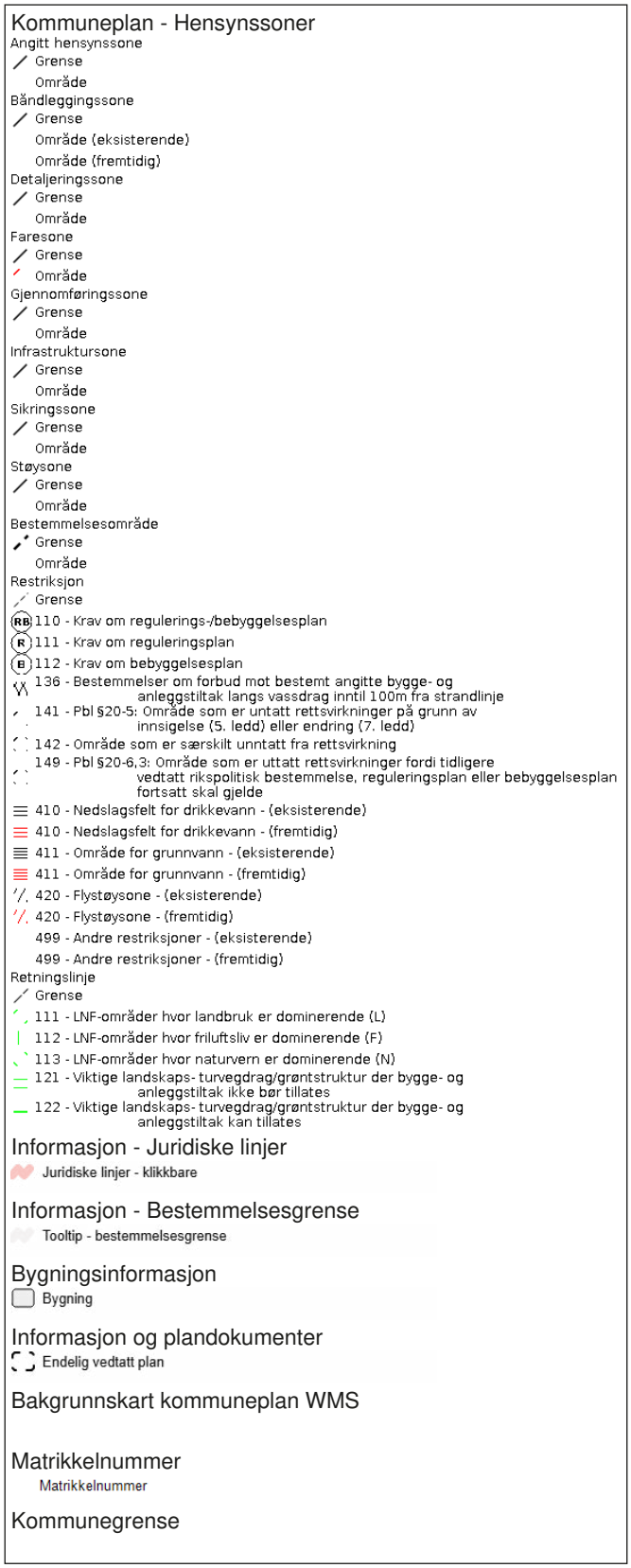
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

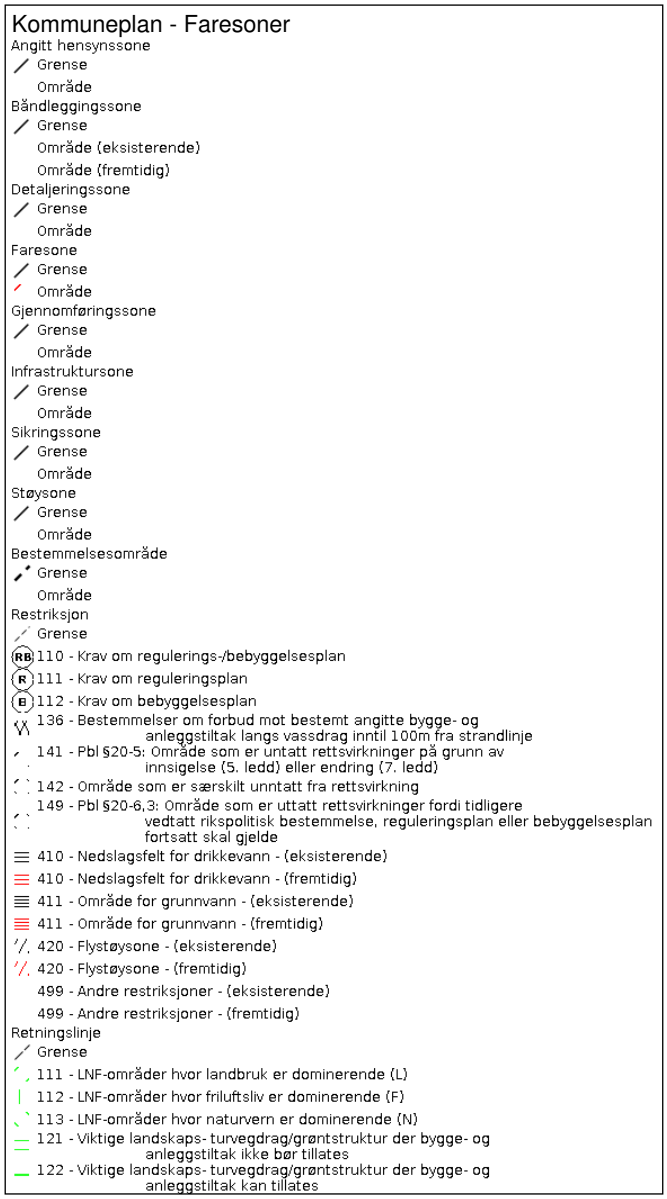

Kommuneplan - Arealformål
Arealbruk
Grense
100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (eksisterende)
100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (fremtidig)
101 - Bybebyggelse (eksisterende)
101 - Bybebyggelse (fremtidig)
102 - Tettbebyggelse (eksisterende)
102 - Tettbebyggelse (fremtidig)
110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) - (eksisterende)
110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) (fremtidig)
120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (eksisterende)
120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (fremtidig)
130 - Erverv (eksisterende)
130 - Erverv (fremtidig)
131 - Forretning (eksisterende)
131 - Forretning (fremtidig)
132 - Kontor (eksisterende)
132 - Kontor (fremtidig)
133 - Industri (eksisterende)
133 - Industri (fremtidig)
134 - Lager (eksisterende)
134 - Lager (fremtidig)
140 - Fritidsbebyggelse (eksisterende)
140 - Fritidsbebyggelse (fremtidig)
150 - Offentlig bygninger (eksisterende)
150 - Offentlig bygninger (fremtidig)
155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål - (eksisterende)
155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål (fremtidig)
160 - Kommunaltekniske anlegg (eksisterende)
160 - Kommunaltekniske anlegg (fremtidig)
161 - Grav- og urnelund (eksisterende)
161 - Grav- og urnelund (fremtidig)
162 - Avfallsbehandling (eksisterende)
162 - Avfallsbehandling (fremtidig)
163 - Kommunalteknisk virksomhet (eksisterende)
163 - Kommunalteknisk virksomhet (fremtidig)
170 - Friområde (eksisterende)
170 - Friområde (fremtidig)
171 - Idrettsanlegg (eksisterende)
171 - Idrettsanlegg (fremtidig)
172 - Park/turveg (eksisterende)
172 - Park/turveg (fremtidig)
173 - Skiløype (eksisterende)
173 - Skiløype (fremtidig)
190 - Annet byggeområde (eksisterende)
190 - Annet byggeområde (fremtidig)
200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (eksisterende)
200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (fremtidig)
210 - LNF-område uten betemmelser om spredt bebyggelse (eksisterende)
210 - LNF-område uten betemmelser om spredt bebyggelse (fremtidig)
220 - LNF-område med betemmelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (eksisterende)
220 - LNF-område med betemmelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (eksisterende)
221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (eksisterende)
221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (fremtidig)
222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (eksisterende)
222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (fremtidig)
223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt - (eksisterende)
223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (fremtidig)
300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (eksisterende)
300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (fremtidig)
310 - Gruvedrift (eksisterende)
310 - Gruvedrift (fremtidig)
320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (eksisterende)
320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (fremtidig)
330 - Myrareal (eksisterende)
330 - Myrareal (fremtidig)
400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (eksisterende)
400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (fremtidig)
410 - Båndlegging etter lov om naturvern (eksisterende)
410 - Båndlegging etter lov om naturvern (fremtidig)
420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (eksisterende)
420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)


Kommuneplan - Arealformål
420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)
460 - Båndlegging for forsvaret (eksisterende)
460 - Båndlegging for forsvaret (fremtidig)
470 - Områder som skal reguleres etter pbl (eksisterende)
470 - Områder som skal reguleres etter pbl (fremtidig)
490 - Områder etter annet lovverk (eksisterende)
490 - Områder etter annet lovverk (fremtidig)
499 - Båndlegging etter flere lovverk (eksisterende)
499 - Båndlegging etter flere lovverk (fremtidig)
500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (eksisterende)
500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (fremtidig)
510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (eksisterende)
510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (fremtidig)
520 - Vannareal for allment friluftsliv
521 - Småbåthavn (eksisterende)
521 - Småbåthavn (fremtidig)
522 - Idrettsområde (eksisterende)
522 - Idrettsområde (fremtidig)
530 - Vannareal for allmenn flerbruk
531 - Ferdselsområde (eksisterende)
531 - Ferdselsområde (fremtidig)
532 - Fiskeområde (eksisterende)
532 - Fiskeområde (fremtidig)
533 - Akvakulturområde (eksisterende)
533 - Akvakulturområde (fremtidig)
540 - LNF-område is sjø og vassdrag (eksisterende)
540 - LNF-område is sjø og vassdrag (fremtidig)
541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
542 - Naturområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
542 - Naturområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
590 - Annen særskilt bruk eller vern (eksisterende)
590 - Annen særskilt bruk eller vern (fremtidig)
600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (eksisterende)
600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (fremtidig)
610 - Vegareal (eksisterende)
610 - Vegareal (fremtidig)
620 - Parkering (eksisterende)
620 - Parkering (fremtidig)
630 - Fotgjengerstrøk (eksisterende)
630 - Fotgjengerstrøk (fremtidig)
631 - Bilfritt trafikkareal (eksisterende)
631 - Bilfritt trafikkareal (fremtidig)
632 - Gang- og sykkelareal (eksisterende)
632 - Gang- og sykkelareal (fremtidig)
640 - Terminal (eksisterende)
640 - Terminal (fremtidig)
641 - Terminalbygg (eksisterende)
641 - Terminalbygg (fremtidig)
650 - Jernbaneareal (eksisterende)
650 - Jernbaneareal (fremtidig)
660 - Sporvegsareal (eksisterende)
660 - Sporvegsareal (fremtidig)
670 - Flyplass (eksisterende)
670 - Flyplass (fremtidig)
680 - Havn (eksisterende)
680 - Havn (fremtidig)
Arealformål
Grense
1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
1001 - Bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
1001 - Bebyggelse og anlegg - (framtidig)
1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)
1120 - Fritidsbebyggelse - (eksisterende)
1120 - Fritidsbebyggelse - (framtidig)
1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)
1130 - Sentrumsformål - (framtidig)
1140 - Kjøpesenter - (eksisterende)
1140 - Kjøpesenter - (framtidig)
1150 - Forretninger - (eksisterende)
1150 - Forretninger - (framtidig)
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)


Kommuneplan - Arealformål
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
1170 - Fritids- og turistformål - (eksisterende)
1170 - Fritids- og turistformål - (framtidig)
1200 - Råstoffutvinning - (eksisterende)
1200 - Råstoffutvinning - (framtidig)
1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
1300 - Næringsbebyggelse - (framtidig)
1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)
1400 - Idrettsanlegg - (framtidig)
1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (framtidig)
1600 - Uteoppholdsareal - (eksisterende)
1600 - Uteoppholdsareal - (framtidig)
1700 - Grav og urnelund - (eksisterende)
1700 - Grav og urnelund - (framtidig)
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (eksisterende)
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (framtidig)
2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (eksisterende)
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (framtidig)
2010 - Veg - (eksisterende)
2010 - Veg - (framtidig)
2020 - Bane - (eksisterende)
2020 - Bane - (framtidig)
2030 - Lufthavn - (eksisterende)
2030 - Lufthavn - (framtidig)
2040 - Havn - (eksisterende)
2040 - Havn - (framtidig)
2044 - Molo - (eksisterende)
2044 - Molo - (framtidig)
2050 - Hovednett for sykkel - (eksisterende)
2050 - Hovednett for sykkel - (framtidig)
2060 - Kollektivnett - (eksisterende)
2060 - Kollektivnett - (framtidig)
2070 - Kollektivknutepunkt - (eksisterende)
2070 - Kollektivknutepunkt - (framtidig)
2080 - Parkering - (eksisterende)
2080 - Parkering - (framtidig)
2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (eksisterende)
2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (framtidig)
2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (eksisterende)
2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (framtidig)
3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
3001 - Grønnstruktur - (eksisterende)
3001 - Grønnstruktur - (framtidig)
3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
3002 - Blågrønn struktur - (framtidig)
3020 - Naturområde - (eksisterende)
3020 - Naturområde - (framtidig)
3030 - Turdrag - (eksisterende)
3030 - Turdrag - (framtidig)
3040 - Friområde - (eksisterende)
3040 - Friområde - (framtidig)
3050 - Park - (eksisterende)
3050 - Park - (framtidig)
3100 - Overvannstiltak - (eksisterende)
3100 - Overvannstiltak - (framtidig)
3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (eksisterende)
3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (framtidig)
4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
4001 - Forsvaret - (eksisterende)
4001 - Forsvaret - (framtidig)
4010 - Ulike typer militære formål - (eksisterende)
4010 - Ulike typer militære formål - (framtidig)
4020 - Skytefelt/øvingsområde - (eksisterende)
4020 - Skytefelt/øvingsområde - (framtidig)
4030 - Forlegning/leir - (eksisterende)
4030 - Forlegning/leir - (framtidig)
4800 - Kombinerte militære formål - (eksisterende)
4800 - Kombinerte militære formål - (framtidig)
5000 - Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)


Kommuneplan - Arealformål
5000 - Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
5000 - Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
5001 - Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (eksisterende)
5001 - Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (framtidig)
5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (framtidig)
5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (eksisterende)
5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (framtidig)
5210 - Spredt boligbebyggelse - (eksisterende)
5210 - Spredt boligbebyggelse - (framtidig)
5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (eksisterende)
5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (framtidig)
5230 - Spredt næringsbebyggelse - (eksisterende)
5230 - Spredt næringsbebyggelse - (framtidig)
6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (framtidig)
6100 - Ferdsel - (eksisterende)
6100 - Ferdsel - (framtidig)
6110 - Ankringsområde - (eksisterende)
6110 - Ankringsområde - (framtidig)
6120 - Opplagsområde - (eksisterende)
6120 - Opplagsområde - (framtidig)
6130 - Riggområde - (eksisterende)
6130 - Riggområde - (framtidig)
6200 - Farleder - (eksisterende)
6200 - Farleder - (framtidig)
6220 - Havneområde i sjø - (eksisterende)
6220 - Havneområde i sjø - (framtidig)
6230 - Småbåthavn - (eksisterende)
6230 - Småbåthavn - (framtidig)
6300 - Fiske - (eksisterende)
6300 - Fiske - (framtidig)
6400 - Akvakultur - (eksisterende)
6400 - Akvakultur - (framtidig)
6500 - Drikkevann - (eksisterende)
6500 - Drikkevann - (framtidig)
6600 - Naturområde - (eksisterende)
6600 - Naturområde - (framtidig)
6700 - Friluftsområde - (eksisterende)
6700 - Friluftsområde - (framtidig)
6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (eksisterende)
6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (framtidig)
Informasjon - Samferdselslinje
Kyststi
Kyststi (ikke bindende)
Eiendomsgrense
Sikker eiendomsgrense
Ikke sikker eiendomsgrense
Godkjent byggetiltak
Godkjent byggetiltak
Eiendomsinformasjon
Eiendom
Informasjon - Arealformål
Informasjon - Hensynssoner
Informasjon - Bestemmelsesområder


Kommuneplan - Hensynssoner
Angitt hensynssone
Grense
Område
Båndleggingssone
Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)
Detaljeringssone
Grense
Område
Faresone
Grense
Område
Gjennomføringssone
Grense
Område
Infrastruktursone
Grense
Område
Sikringssone
Grense
Område
Støysone
Grense
Område
Bestemmelsesområde
Grense
Område
Restriksjon
Grense
RB 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
R 111 - Krav om reguleringsplan
B 112 - Krav om bebyggelsesplan
136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje
141 - Pbl §20-5: Område som er untatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)
142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning
149 - Pbl §20-6,3: Område som er uttatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)
411 - Område for grunnvann - (eksisterende)
411 - Område for grunnvann - (fremtidig)
420 - Flystøysone - (eksisterende)
420 - Flystøysone - (fremtidig)
499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)
499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)
Retningslinje
Grense
111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)
112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)
113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)
121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates
122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates
Informasjon - Juridiske linjer
Juridiske linjer - klikkbare
Informasjon - Bestemmelsesgrense
Tooltip - bestemmelsesgrense
Bygningsinformasjon
Bygning
Informasjon og plandokumenter
Endelig vedtatt plan
Bakgrunnskart kommuneplan WMS
Matrikkelnummer
Matrikkelnummer
Kommunegrense


Kommuneplan - Faresoner
Angitt hensynssone
Grense
Område
Båndleggingssone
Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)
Detaljeringssone
Grense
Område
Faresone
Grense
Område
Gjennomføringssone
Grense
Område
Infrastruktursone
Grense
Område
Sikringssone
Grense
Område
Støysone
Grense
Område
Bestemmelsesområde
Grense
Område
Restriksjon
Grense
RB 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
R 111 - Krav om reguleringsplan
B 112 - Krav om bebyggelsesplan
136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje
141 - Pbl §20-5: Område som er untatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)
142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning
149 - Pbl §20-6,3: Område som er uttatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)
411 - Område for grunnvann - (eksisterende)
411 - Område for grunnvann - (fremtidig)
420 - Flystøysone - (eksisterende)
420 - Flystøysone - (fremtidig)
499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)
499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)
Retningslinje
Grense
111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)
112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)
113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)
121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates
122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

Kommuneplan - Infrastruktursoner

Angitt hensynssone
- Grense
- Område

Båndleggingssone
- Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringssone
- Grense
- Område

Faresone
- Grense
- Område

Gjennomføringssone
- Grense
- Område

Infrastruktursone
- Grense
- Område

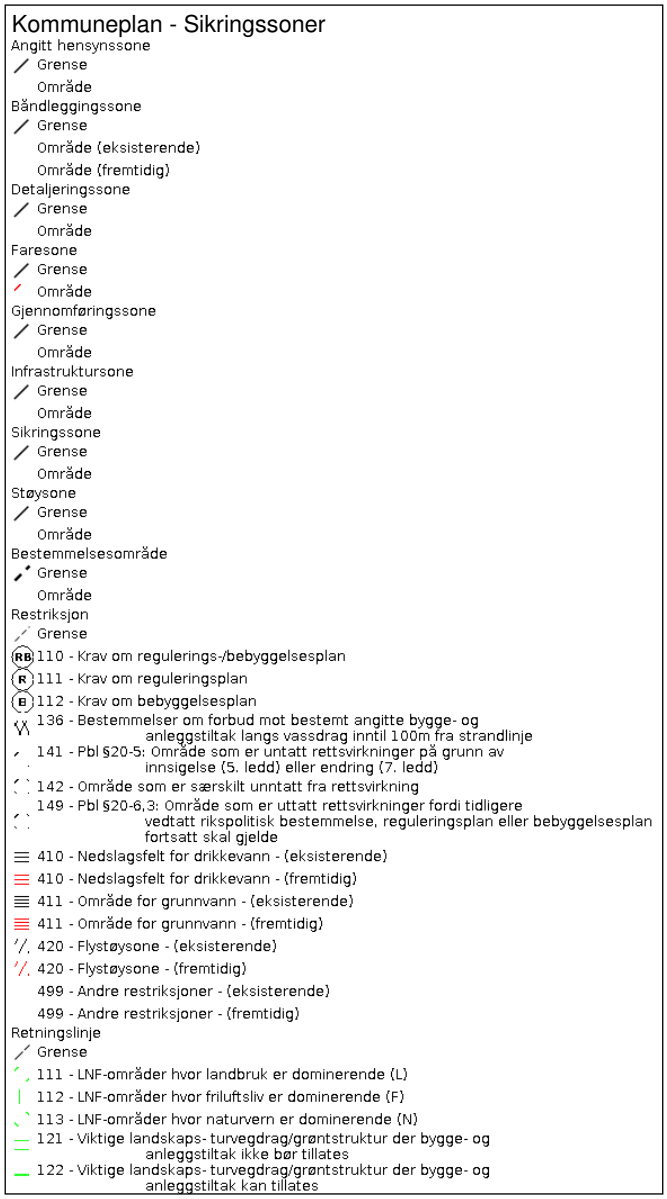
Sikringssone
- Grense
- Område

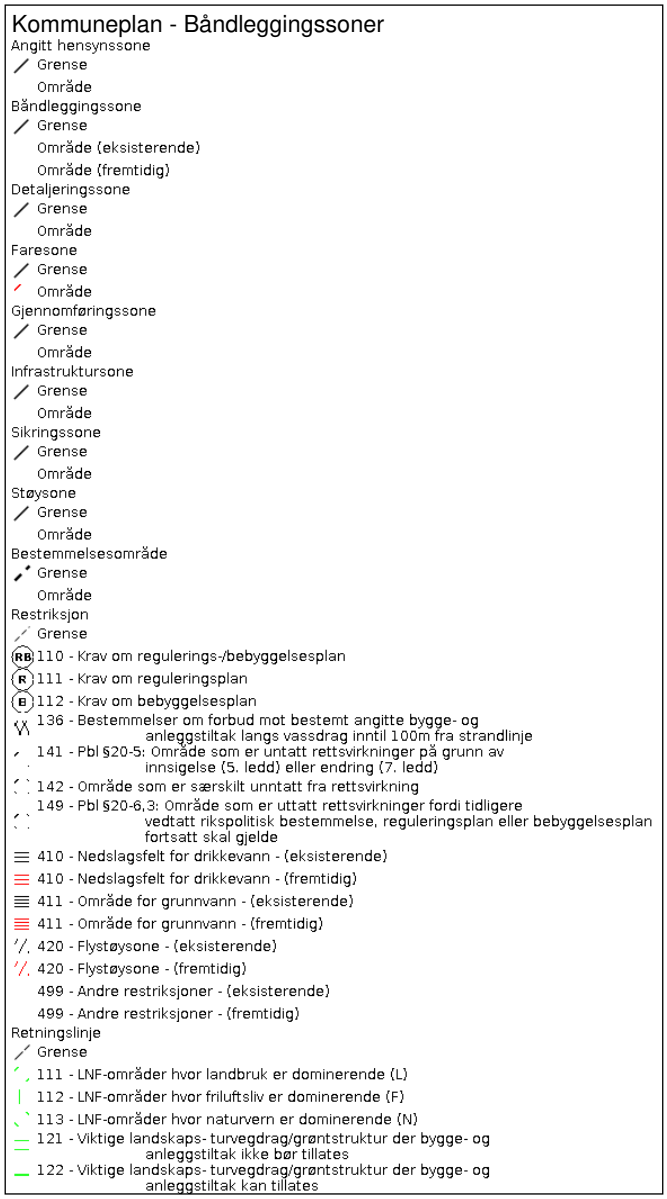
Støysone
- Grense
- Område

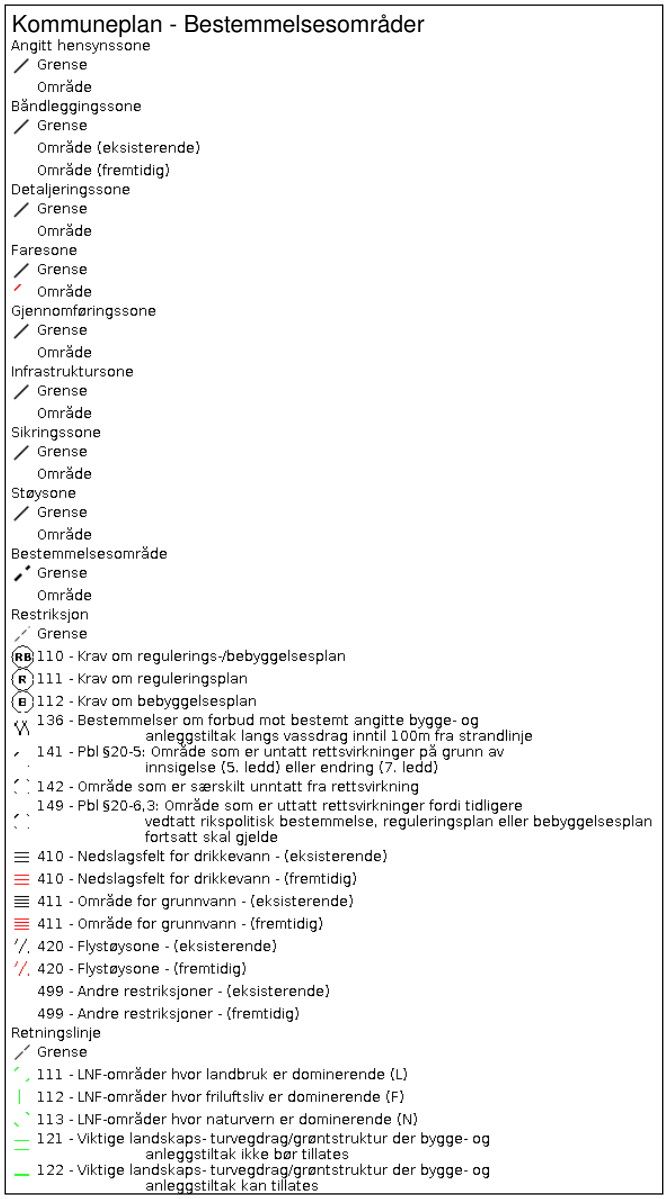
Bestemmelsesområde
- Grense
- Område

Restriksjon
- Grense
- RB 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
- R 111 - Krav om reguleringsplan
- B 112 - Krav om bebyggelsesplan
- 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje
- 141 - Pbl §20-5: Område som er untatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)
- 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning
- 149 - Pbl §20-6,3: Område som er uttatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde
- 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)
- 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)
- 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)
- 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)
- 420 - Flystøysone - (eksisterende)
- 420 - Flystøysone - (fremtidig)
- 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)
- 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje
- Grense
- 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)
- 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)
- 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)
- 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates
- 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates


Kommuneplan - Sikringssoner
Angitt hensynssone
Grense
Område
Båndleggingssone
Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)
Detaljeringssone
Grense
Område
Faresone
Grense
Område
Gjennomføringssone
Grense
Område
Infrastruktursone
Grense
Område
Sikringssone
Grense
Område
Støysone
Grense
Område
Bestemmelsesområde
Grense
Område
Restriksjon
Grense
RB 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
R 111 - Krav om reguleringsplan
B 112 - Krav om bebyggelsesplan
136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje
141 - Pbl §20-5: Område som er untatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)
142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning
149 - Pbl §20-6,3: Område som er uttatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)
411 - Område for grunnvann - (eksisterende)
411 - Område for grunnvann - (fremtidig)
420 - Flystøysone - (eksisterende)
420 - Flystøysone - (fremtidig)
499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)
499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)
Retningslinje
Grense
111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)
112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)
113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)
121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates
122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates


Kommuneplan - Båndleggingssoner
Angitt hensynssone
Grense
Område
Båndleggingssone
Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)
Detaljeringssone
Grense
Område
Faresone
Grense
Område
Gjennomføringssone
Grense
Område
Infrastruktursone
Grense
Område
Sikringssone
Grense
Område
Støysone
Grense
Område
Bestemmelsesområde
Grense
Område
Restriksjon
Grense
RB 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
R 111 - Krav om reguleringsplan
B 112 - Krav om bebyggelsesplan
136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje
141 - Pbl §20-5: Område som er untatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)
142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning
149 - Pbl §20-6,3: Område som er uttatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)
411 - Område for grunnvann - (eksisterende)
411 - Område for grunnvann - (fremtidig)
420 - Flystøysone - (eksisterende)
420 - Flystøysone - (fremtidig)
499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)
499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)
Retningslinje
Grense
111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)
112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)
113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)
121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates
122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates


Kommuneplan - Bestemmelsesområder
Angitt hensynssone
Grense
Område
Båndleggingssone
Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)
Detaljeringssone
Grense
Område
Faresone
Grense
Område
Gjennomføringssone
Grense
Område
Infrastruktursone
Grense
Område
Sikringssone
Grense
Område
Støysone
Grense
Område
Bestemmelsesområde
Grense
Område
Restriksjon
Grense
RB 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
R 111 - Krav om reguleringsplan
B 112 - Krav om bebyggelsesplan
136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje
141 - Pbl §20-5: Område som er untatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)
142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning
149 - Pbl §20-6,3: Område som er uttatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)
411 - Område for grunnvann - (eksisterende)
411 - Område for grunnvann - (fremtidig)
420 - Flystøysone - (eksisterende)
420 - Flystøysone - (fremtidig)
499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)
499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)
Retningslinje
Grense
111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)
112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)
113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)
121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates
122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

Asker kommune

Ledningskart

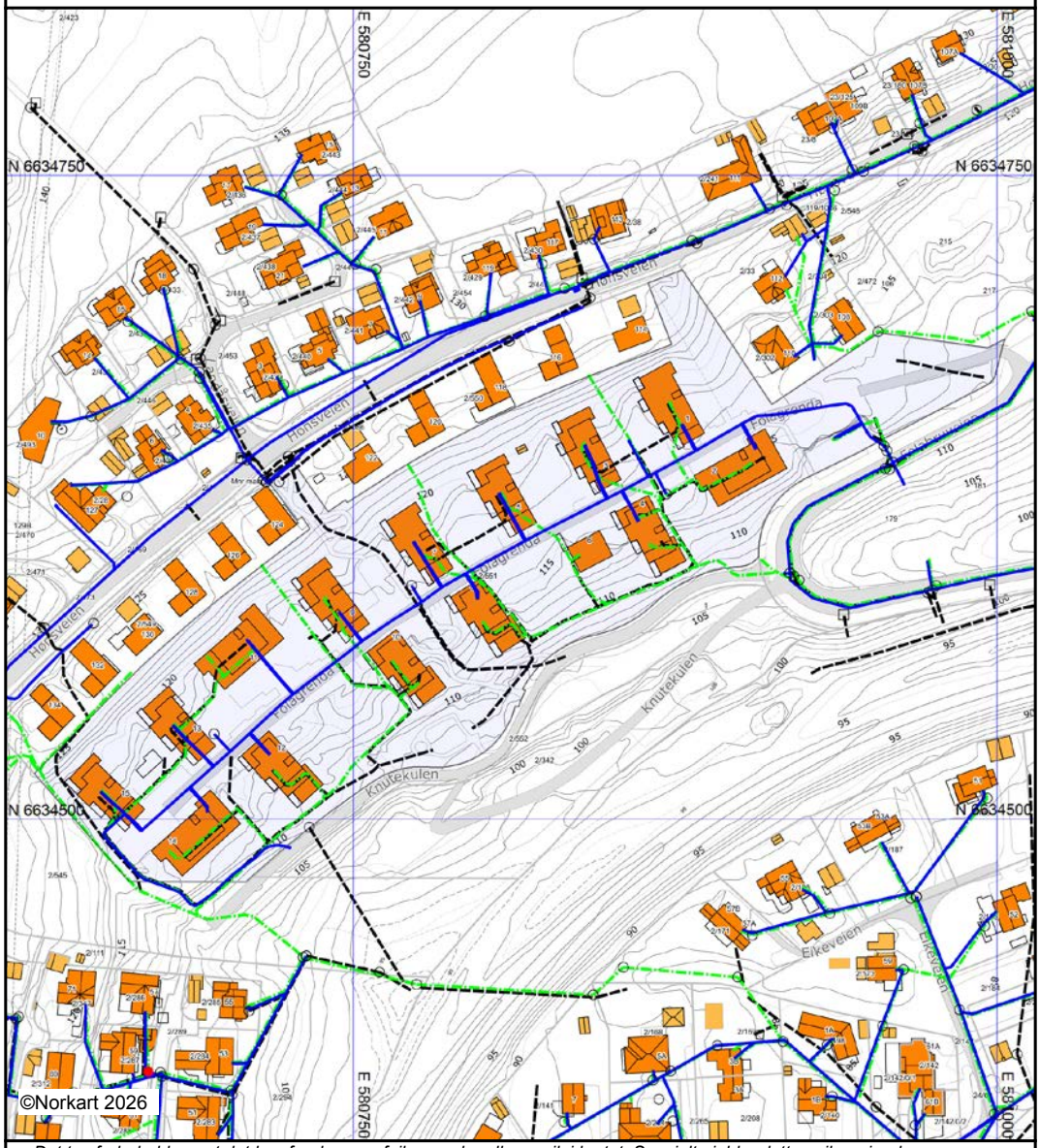
Eiendom: 2/551/0/104
Adresse: Folagrenda 9
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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.

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/551/0/104
Adresse: Folagrenda 9
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

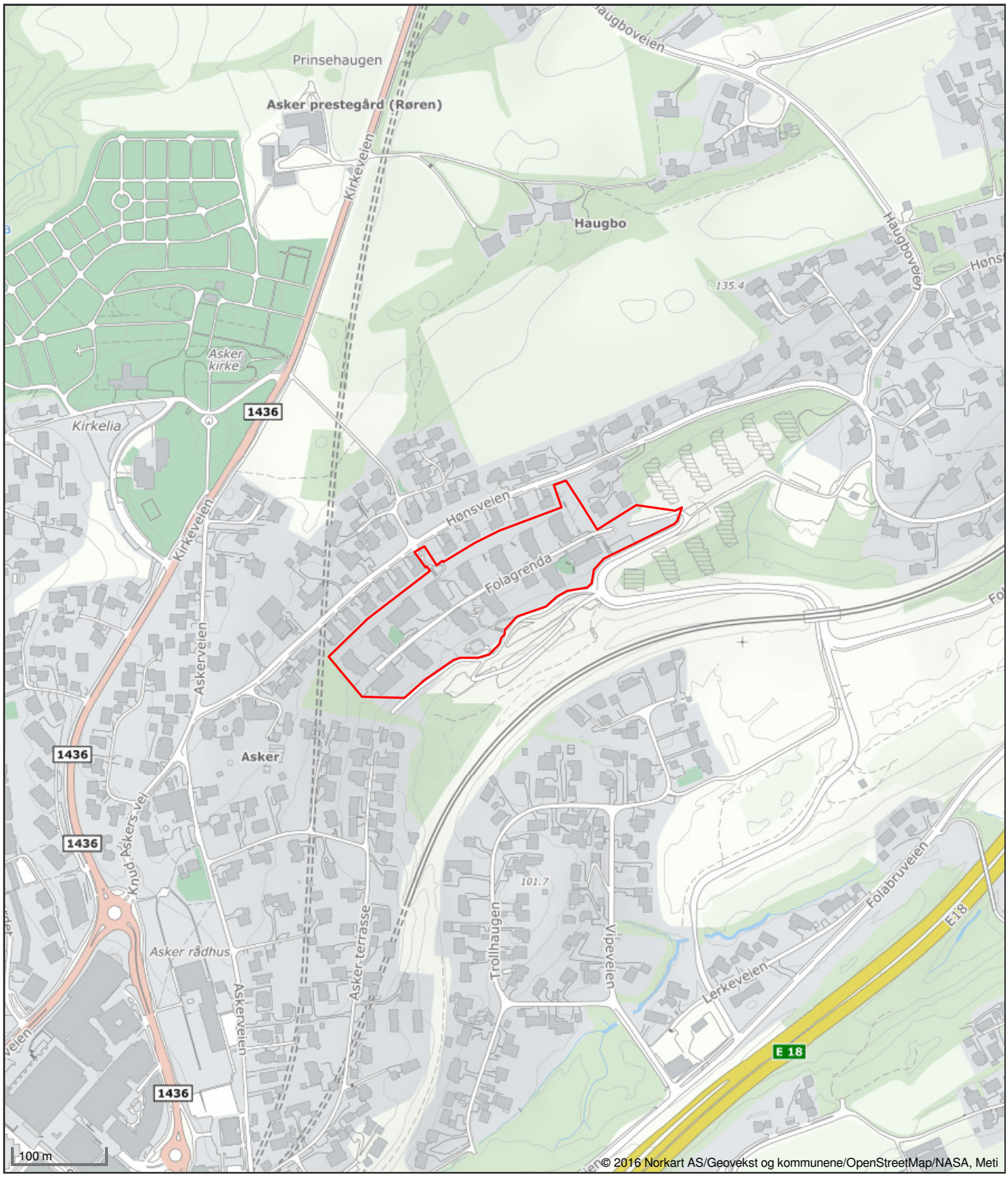
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 16.04.2026

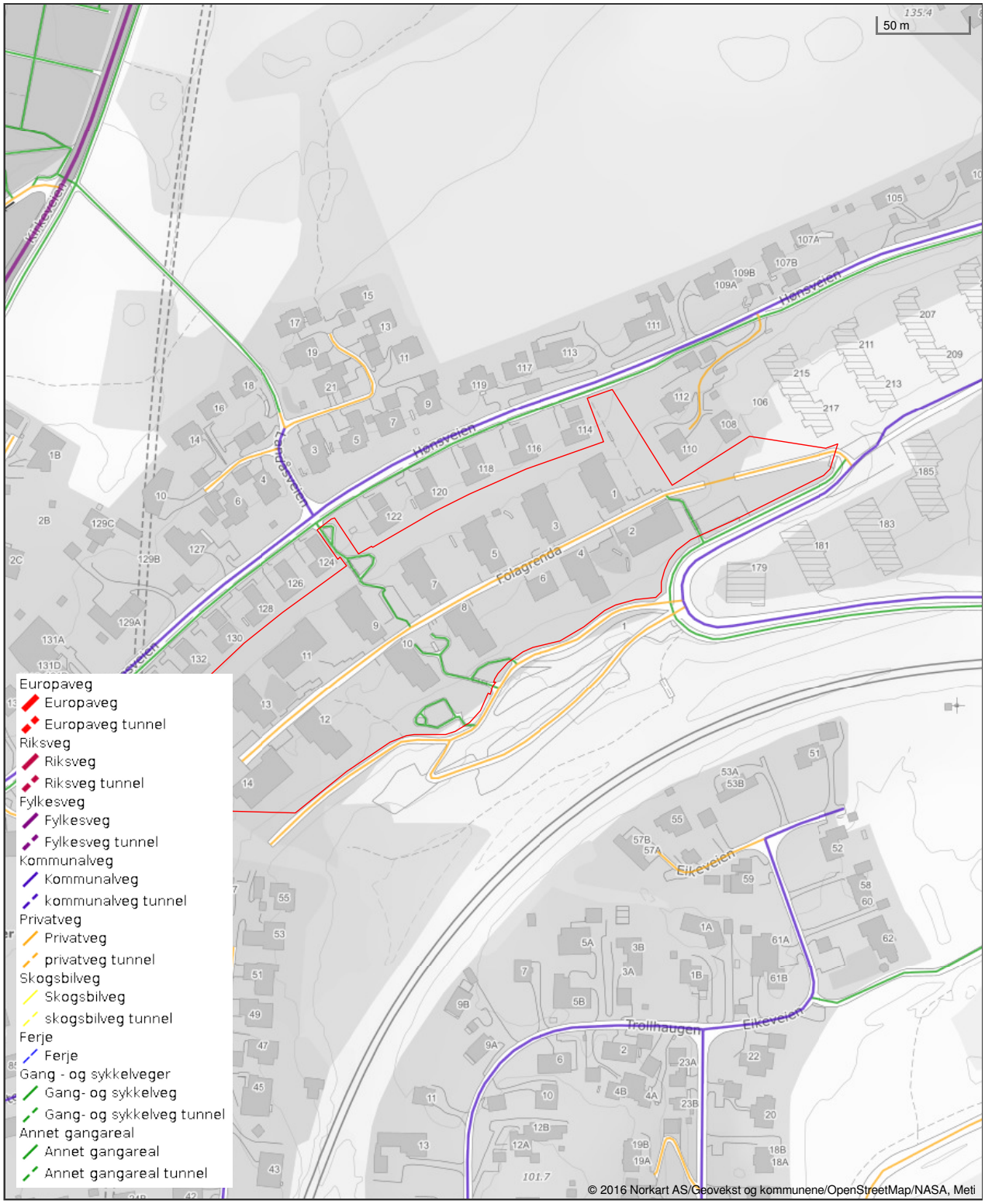
Oversiktskart for eiendom 3203 - 2/551//



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.

Utskriftsdato: 16.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 2/551//



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

Asker kommune

Kulturminner og kulturmiljø i Asker

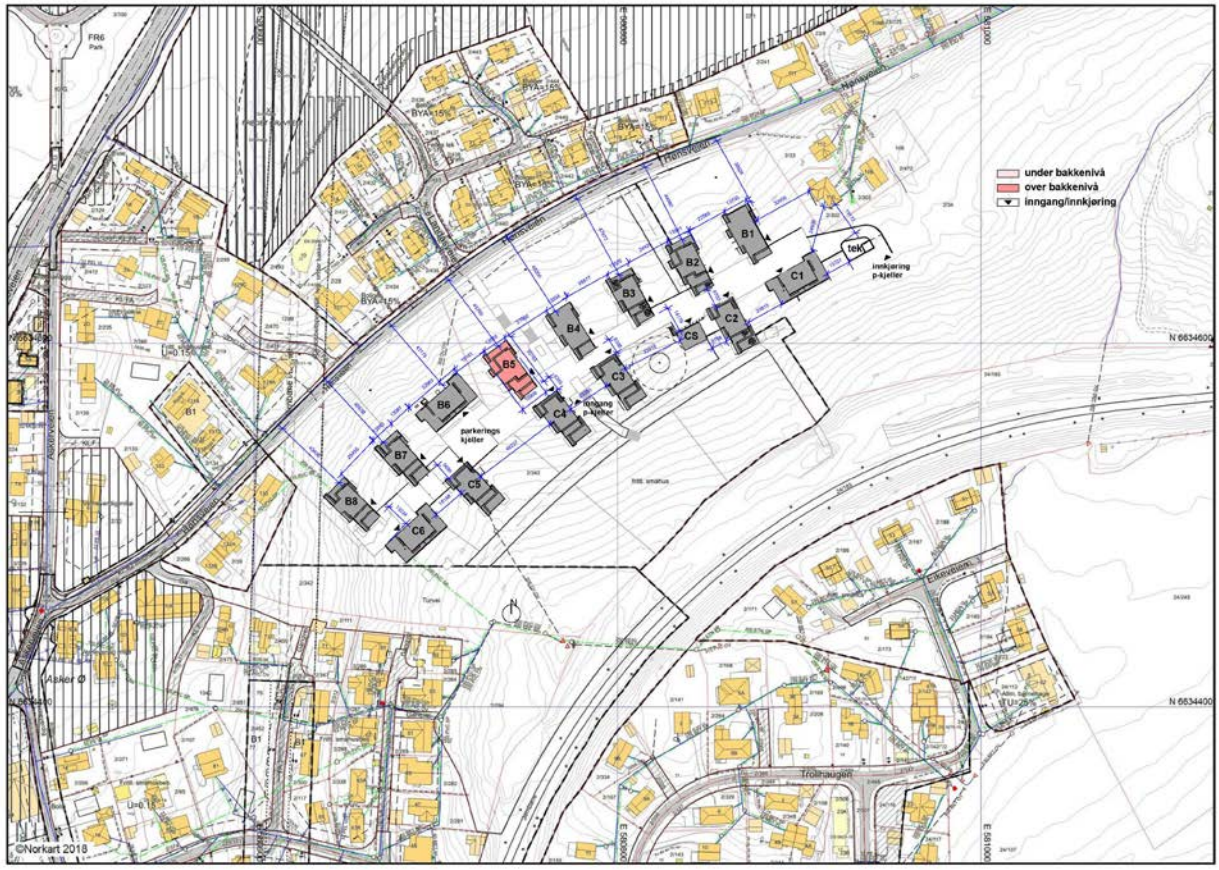
Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune

Gnr.: 2	Bnr: 551	Fnr.:	Snr.:

Kart - Kulturminnesøk

Situasjonskart



Asker

Eiendom:
2/342

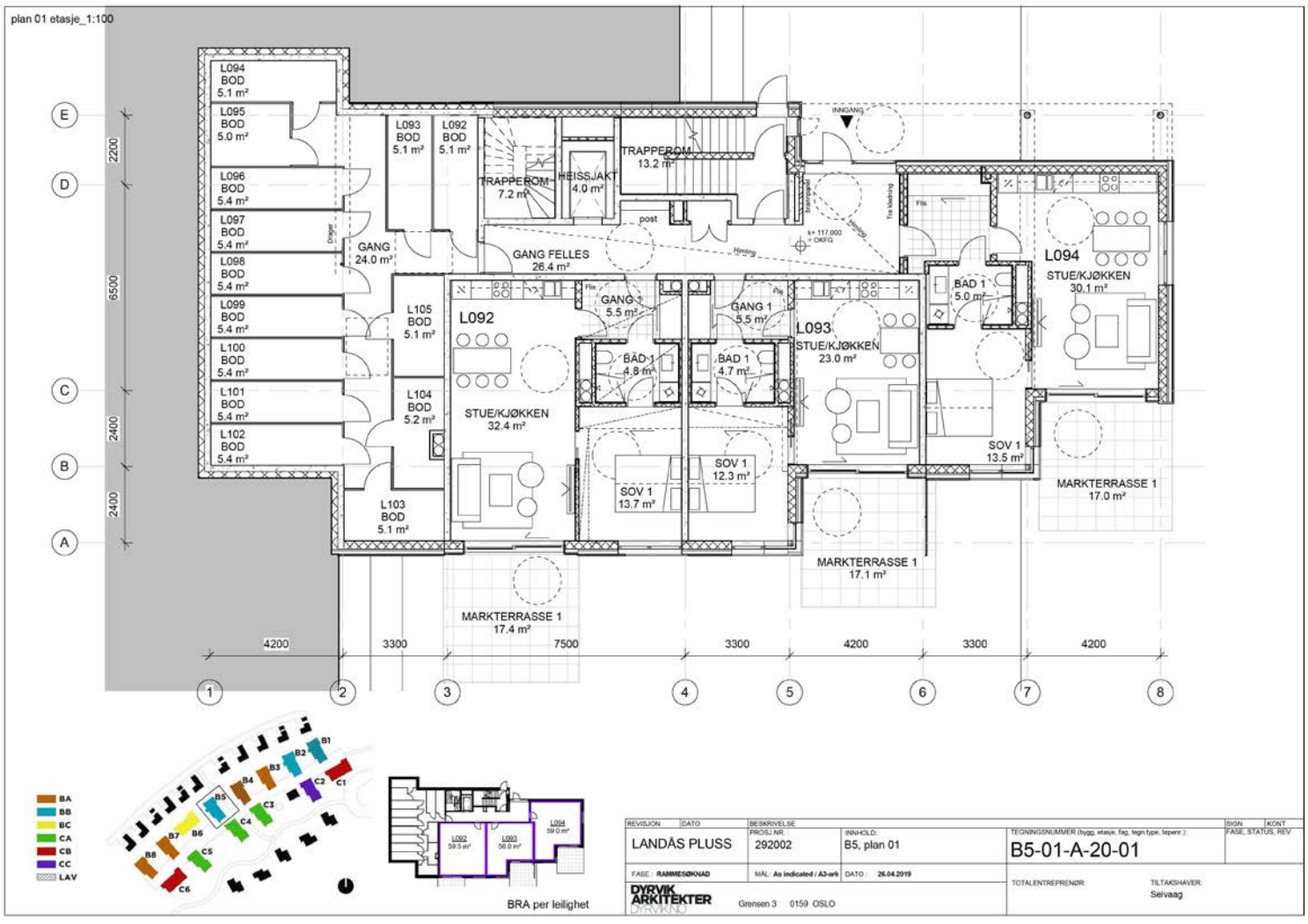
Dato:
20.11.2018

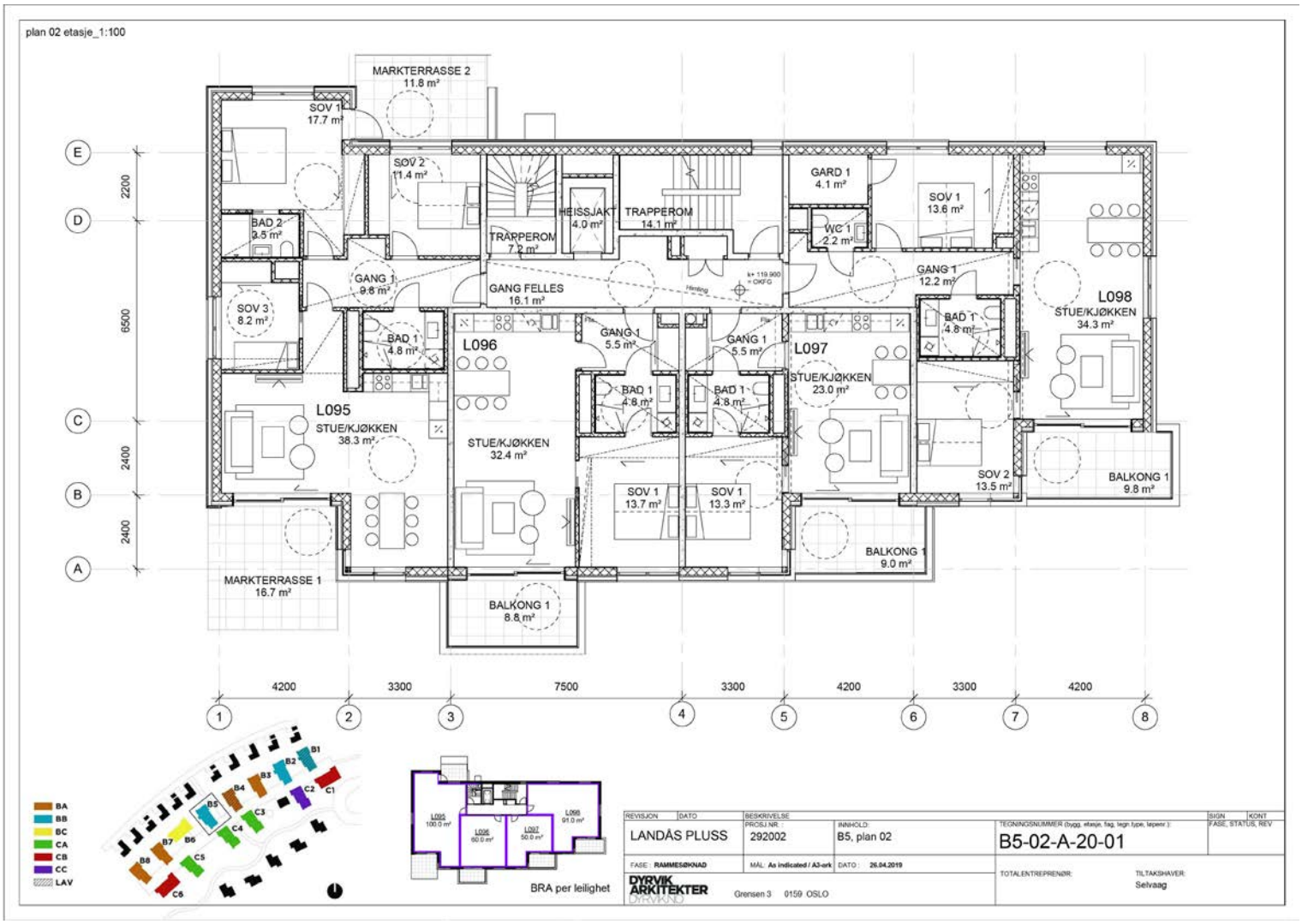
Målestokk:
1:2000

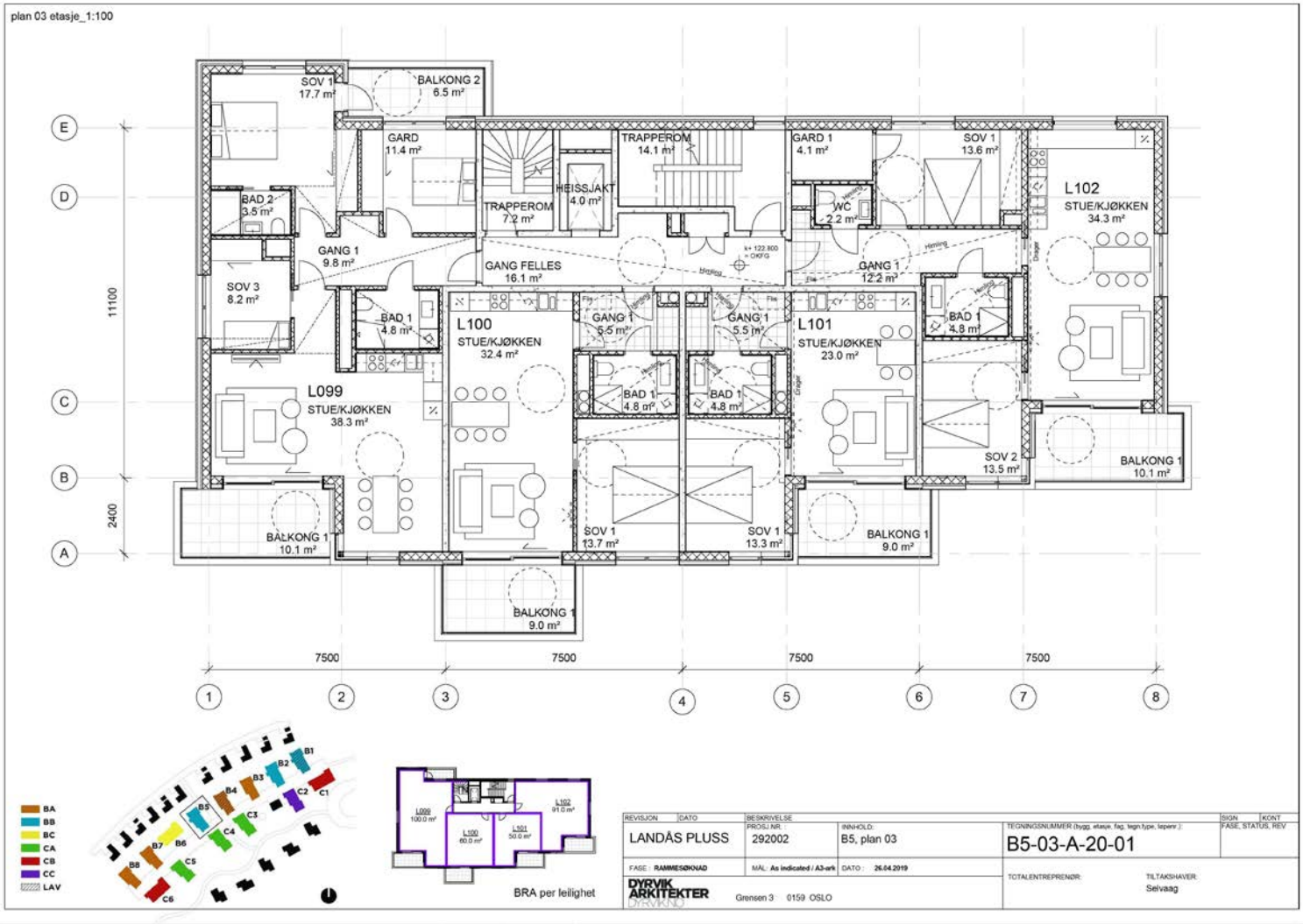
N

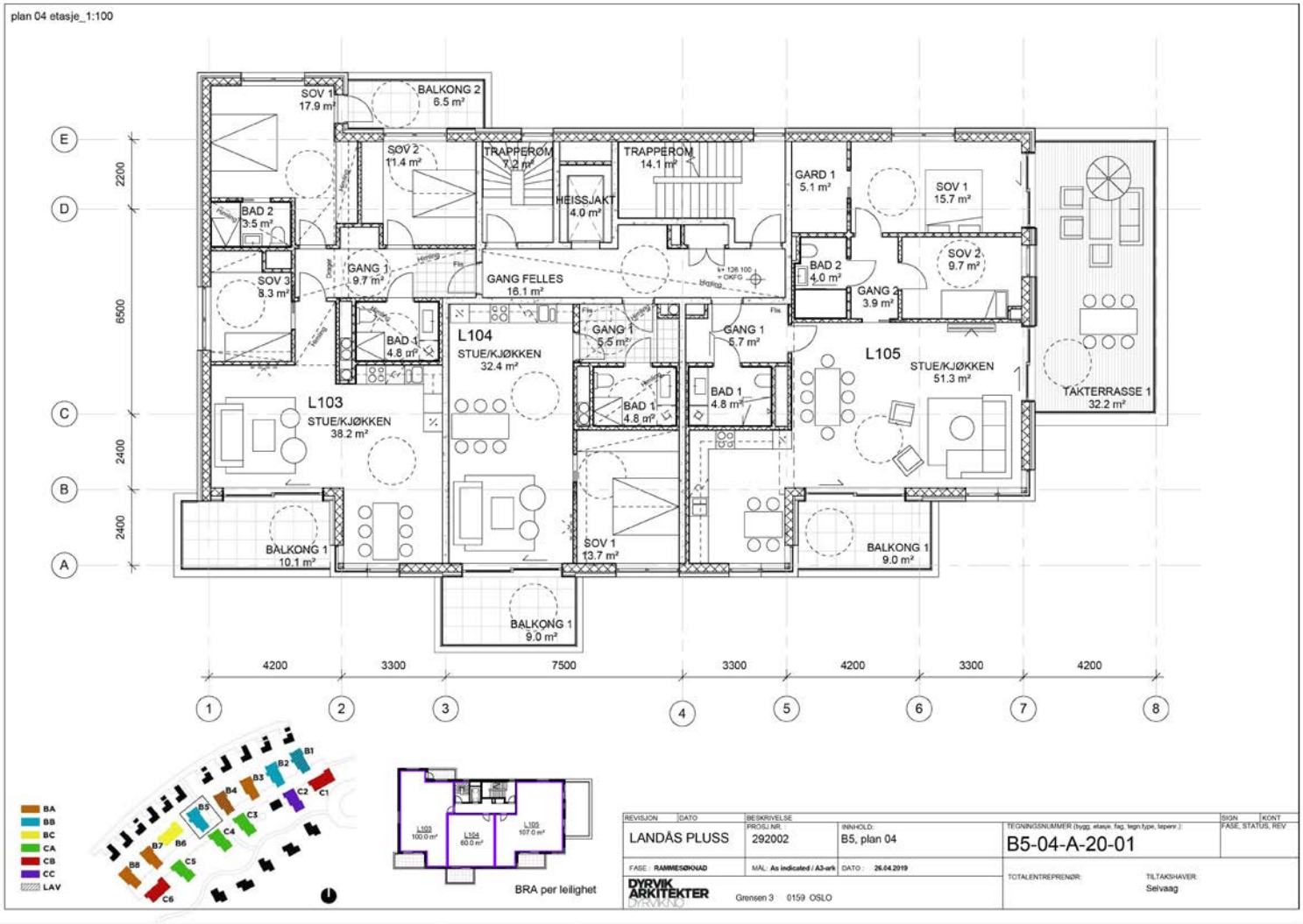
UTM-32

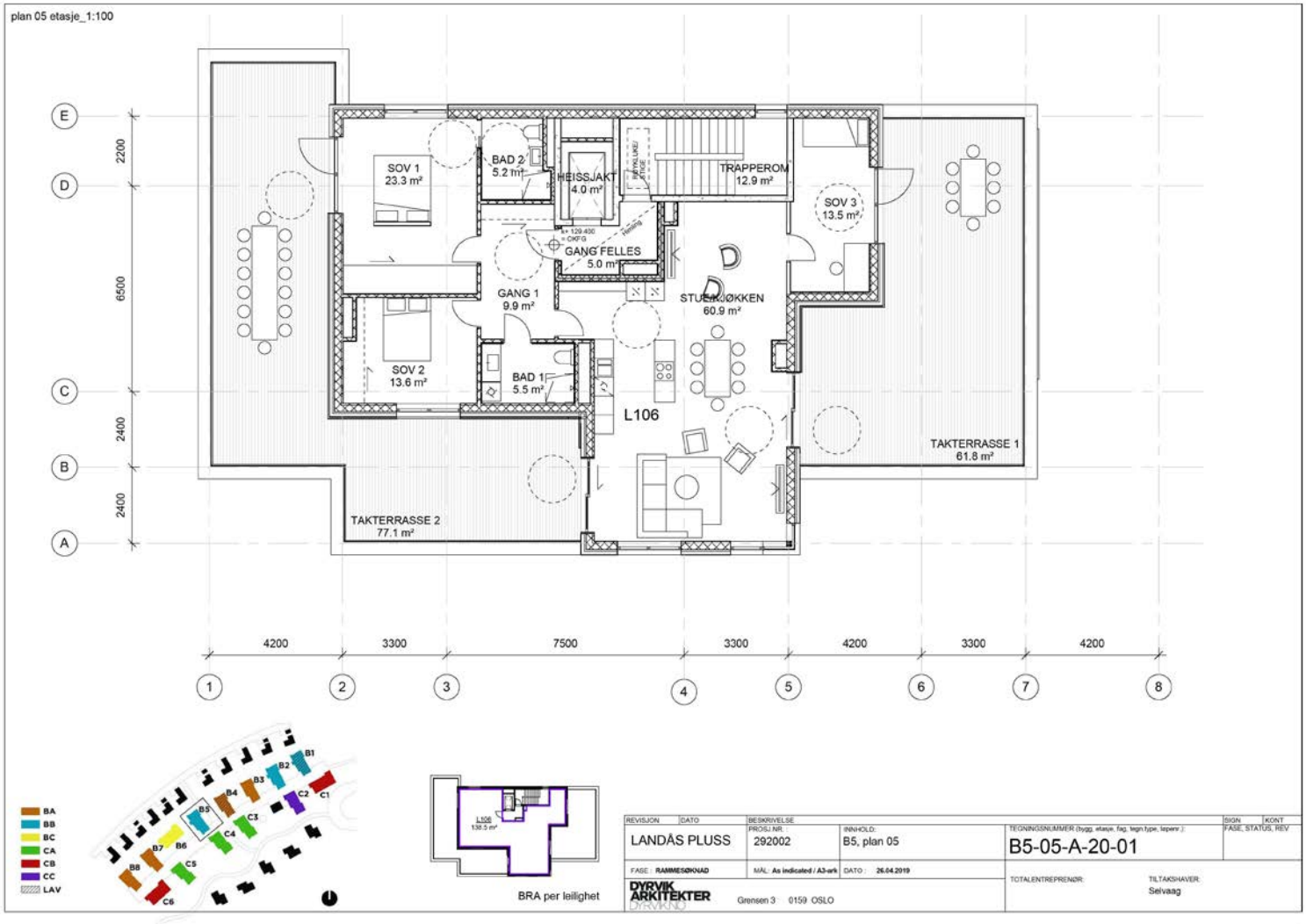
REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
LANDÅS		PROSJ.NR.: 292002	INNHOLD: Situasjonskart B5	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.): H0-00-A-10-08	FASE, STATUS, REV: D2	
FASE: RAMMESØKNAD		MÅL: 1 : 2000 / A3-ark	DATO: 26.04.19			
DYRVIK ARKITEKTER		Maridalsveien 29 0175 OSLO Tlf : 22 99 91 00		TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: Selvaag Bolig	

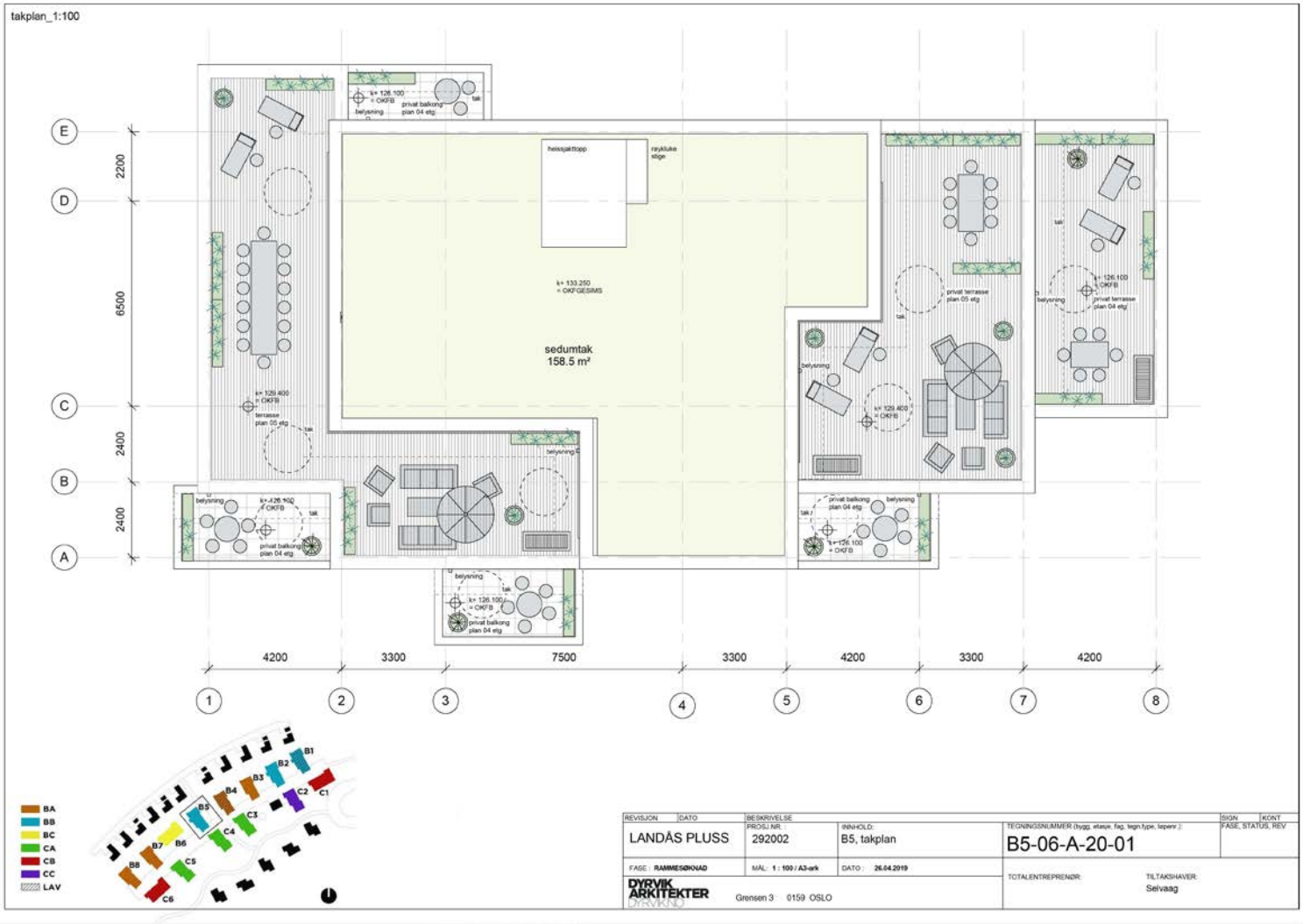

plan 01 etasje_1:100
L094 BOD 5.1 m²
L095 BOD 5.0 m²
L096 BOD 5.4 m²
L097 BOD 5.4 m²
L098 BOD 5.4 m²
L099 BOD 5.4 m²
L100 BOD 5.4 m²
L101 BOD 5.4 m²
L102 BOD 5.4 m²
L103 BOD 5.1 m²
L104 BOD 5.2 m²
L105 BOD 5.1 m²
L093 BOD 5.1 m²
L092 BOD 5.1 m²
TRAPPEROM 7.2 m²
HEISSJAKT 4.0 m²
TRAPPEROM 13.2 m²
INNGANG
GANG 24.0 m²
GANG FELLES 26.4 m²
L092
STUE/KJØKKEN 32.4 m²
GANG 5.5 m²
GANG 1 5.5 m²
BAD 1 4.8 m²
BAD 1 4.7 m²
SOV 1 13.7 m²
SOV 1 12.3 m²
L093
STUE/KJØKKEN 23.0 m²
BAD 1 5.0 m²
L094
STUE/KJØKKEN 30.1 m²
SOV 1 13.5 m²
MARKTERRASSE 1 17.0 m²
MARKTERRASSE 1 17.1 m²
MARKTERRASSE 1 17.4 m²
2200
6500
2400
2400
4200
3300
7500
3300
4200
3300
4200
1
2
3
4
5
6
7
8
A
B
C
D
E
BA
BB
BC
CA
CB
CC
LAV
BRA per leilighet
REVISJON
DATO
BESKRIVELSE
SIGN
KONT
LANDÅS PLUSS
PROSJ.NR.
292002
INNHOLD:
B5, plan 01
TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.):
B5-01-A-20-01
FASE, STATUS, REV
FASE: RAMMESØKNAD
MÅL: As indicated / A3-ark
DATO: 26.04.2019
TOTALENTREPRENØR:
TILTAKSHAVER:
Selvaag
DYRVIK ARKITEKTER
Grensen 3 0159 OSLO

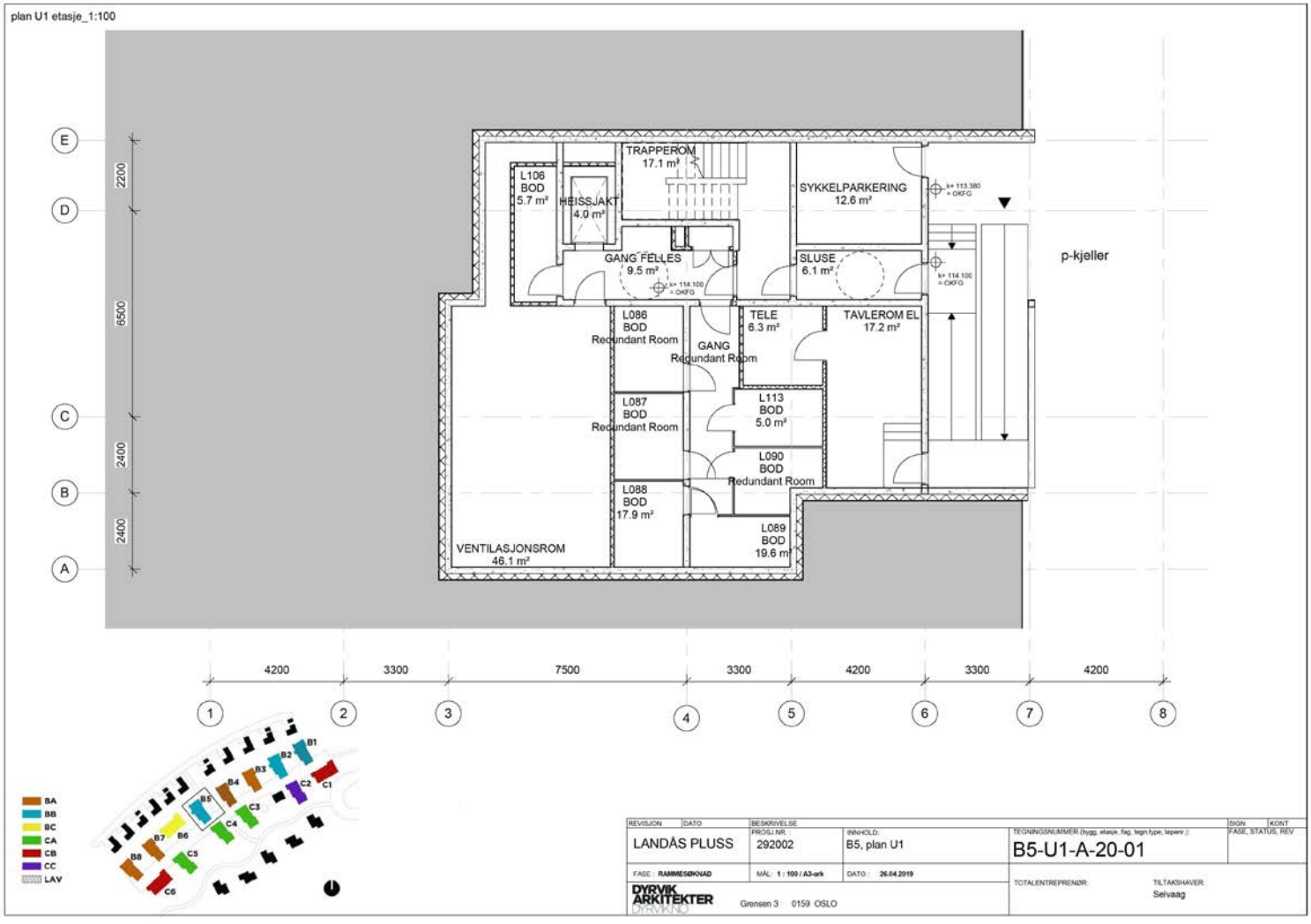

plan 02 etasje_1:100
MARKTERRASSE 2
11.8 m²
SOV 1
17.7 m²
SOV 2
11.4 m²
BAD 2
2.5 m²
TRAPPEROM
7.2 m²
HEISSJAKT
4.0 m²
TRAPPEROM
14.1 m²
GARD 1
4.1 m²
WC 1
2.2 m²
SOV 1
13.6 m²
GANG 1
9.8 m²
GANG FELLES
16.1 m²
GANG 1
12.2 m²
L098
STUE/KJØKKEN
34.3 m²
SOV 3
8.2 m²
BAD 1
4.8 m²
L096
GANG 1
5.5 m²
GANG 1
5.5 m²
L097
BAD 1
4.8 m²
STUE/KJØKKEN
23.0 m²
L095
STUE/KJØKKEN
38.3 m²
STUE/KJØKKEN
32.4 m²
BAD 1
4.8 m²
BAD 1
4.8 m²
SOV 1
13.7 m²
SOV 1
13.3 m²
SOV 2
13.5 m²
BALKONG 1
9.8 m²
BALKONG 1
9.0 m²
MARKTERRASSE 1
16.7 m²
BALKONG 1
8.8 m²
2200
6500
2400
2400
4200
3300
7500
3300
4200
3300
4200
1
2
3
4
5
6
7
8
BA
BB
BC
CA
CB
CC
LAV
BRA per leilighet
LANDÅS PLUSS
292002
B5, plan 02
B5-02-A-20-01
DYRVIK ARKITEKTER
Grensen 3 0159 OSLO
Selvaag

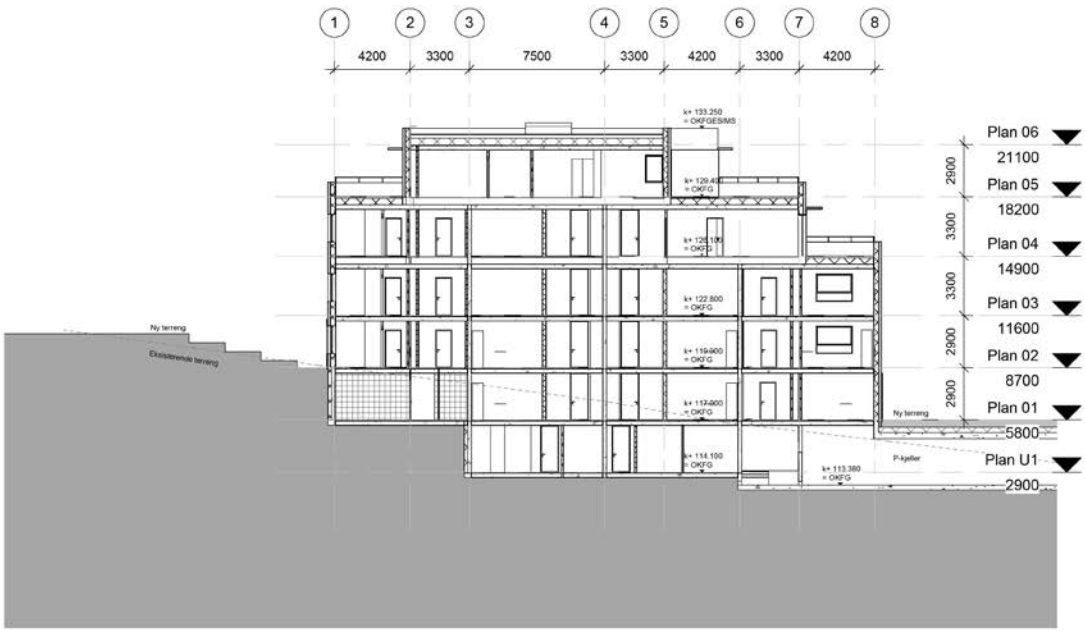

plan 03 etasje_1:100
SOV 1
17.7 m²
BALKONG 2
6.5 m²
GARD
11.4 m²
TRAPPEROM
14.1 m²
GARD 1
4.1 m²
SOV 1
13.6 m²
L102
STUE/KJØKKEN
34.3 m²
BAD 2
3.5 m²
TRAPPEROM
7.2 m²
HEISSJAKT
4.0 m²
WC
2.2 m²
GANG 1
9.8 m²
GANG FELLES
16.1 m²
GANG 1
12.2 m²
SOV 3
8.2 m²
BAD 1
4.8 m²
L100
STUE/KJØKKEN
32.4 m²
GANG 1
5.5 m²
GANG 1
5.5 m²
L101
STUE/KJØKKEN
23.0 m²
BAD 1
4.8 m²
L099
STUE/KJØKKEN
38.3 m²
BAD 1
4.8 m²
BAD 1
4.8 m²
SOV 2
13.5 m²
BALKONG 1
10.1 m²
BALKONG 1
10.1 m²
SOV 1
13.7 m²
SOV 1
13.3 m²
BALKONG 1
9.0 m²
BALKONG 1
9.0 m²
11100
2400
7500
7500
7500
7500
1
2
3
4
5
6
7
8
A
B
C
D
E
BA
BB
BC
CA
CB
CC
LAV
BRA per leilighet
REVISJON
DATO
BESKRIVELSE
SIGN
KONT
LANDÅS PLUSS
PROSJ.NR.
292002
INNHOLD:
B5, plan 03
TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.):
B5-03-A-20-01
FASE, STATUS, REV
FASE: RAMMESØKNAD
MÅL: As indicated / A3-ark
DATO: 26.04.2019
TOTALENTREPRENØR:
TILTAKSHAVER:
Selvaag
DYRVIK ARKITEKTER
Grensen 3 0159 OSLO


plan 04 etasje_1:100
SOV 1
17.9 m²
BALKONG 2
6.5 m²
SOV 2
11.4 m²
TRAPPEROM
7.2 m²
TRAPPEROM
14.1 m²
HEISSJAKT
4.0 m²
GARD 1
5.1 m²
SOV 1
15.7 m²
BAD 2
3.5 m²
GANG 1
9.7 m²
GANG FELLES
16.1 m²
BAD 2
4.0 m²
SOV 2
9.7 m²
SOV 3
8.3 m²
GANG 2
3.9 m²
BAD 1
4.8 m²
L104
STUE/KJØKKEN
32.4 m²
GANG 1
5.5 m²
GANG 1
5.7 m²
L105
STUE/KJØKKEN
51.3 m²
TAKTERRASSE 1
32.2 m²
L103
STUE/KJØKKEN
38.2 m²
BAD 1
4.8 m²
BAD 1
4.8 m²
BALKONG 1
10.1 m²
SOV 1
13.7 m²
BALKONG 1
9.0 m²
BALKONG 1
9.0 m²
2200
6500
2400
2400
4200
3300
7500
3300
4200
3300
4200
A
B
C
D
E
1
2
3
4
5
6
7
8
BA
BB
BC
CA
CB
CC
LAV
BRA per leilighet
REVISJON
DATO
BESKRIVELSE
SIGN
KONT
LANDÅS PLUSS
PROSJ.NR.
292002
INNHOLD:
B5, plan 04
TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.):
B5-04-A-20-01
FASE, STATUS, REV
FASE: RAMMESØKNAD
MÅL: As indicated / A3-ark
DATO: 26.04.2019
TOTALENTREPRENØR:
TILTAKSHAVER:
Selvaag
DYRVIK ARKITEKTER
Grensen 3 0159 OSLO


plan 05 etasje_1:100
SOV 1
23.3 m²
BAD 2
5.2 m²
HEISSJAKT
4.0 m²
TRAPPEROM
12.9 m²
SOV 3
13.5 m²
GANG FELLES
5.0 m²
GANG 1
9.9 m²
STUE/KJØKKEN
60.9 m²
SOV 2
13.6 m²
BAD 1
5.5 m²
L106
TAKTERRASSE 1
61.8 m²
TAKTERRASSE 2
77.1 m²
2200
6500
2400
2400
4200
3300
7500
3300
4200
3300
4200
BA
BB
BC
CA
CB
CC
LAV
BRA per leilighet
LANDÅS PLUSS
292002
B5, plan 05
B5-05-A-20-01
RAMMESØKNAD
As indicated / A3-ark
26.04.2019
DYRVIK ARKITEKTER
Grensen 3 0159 OSLO
Selvaag


takplan_1:100
E
D
C
B
A
2200
6500
2400
2400
4200
3300
7500
3300
4200
3300
4200
1
2
3
4
5
6
7
8
heissjakttopp
røykluke stige
k+ 133.250
+ OKFGESIMS
sedumtak
158.5 m²
k+ 126.100
+ OKFB
privat balkong plan 04 etg
belysning
tak
k+ 129.400
+ OKFB
terrasse plan 05 etg
privat terrasse plan 05 etg
privat terrasse plan 04 etg
k+ 126.100
+ OKFB
privat balkong plan 04 etg
belysning
tak
BA
BB
BC
CA
CB
CC
LAV
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
C1
C2
C3
C4
C5
C6
REVISJON
DATO
BESKRIVELSE
SIGN
KONT
LANDÅS PLUSS
PROSJ.NR.
292002
INNHOLD:
B5, takplan
TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.):
B5-06-A-20-01
FASE, STATUS, REV
FASE: RAMMESØKNAD
MÅL: 1 : 100 / A3-ark
DATO: 26.04.2019
TOTALENTREPRENØR:
TILTAKSHAVER:
Selvaag
DYRVIK ARKITEKTER
Grensen 3 0159 OSLO


plan U1 etasje_1:100
E
D
C
B
A
2200
6500
2400
2400
TRAPPEROM
17.1 m²
L106
BOD
5.7 m²
HEISSJAKT
4.0 m²
SYKKELPARKERING
12.6 m²
GANG FELLES
9.5 m²
SLUSE
6.1 m²
p-kjeller
L086
BOD
Redundant Room
GANG
Redundant Room
TELE
6.3 m²
TAVLEROM EL
17.2 m²
L087
BOD
Redundant Room
L113
BOD
5.0 m²
L090
BOD
Redundant Room
L088
BOD
17.9 m²
L089
BOD
19.6 m²
VENTILASJONSROM
46.1 m²
4200
3300
7500
3300
4200
3300
4200
1
2
3
4
5
6
7
8
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
C1
C2
C3
C4
C5
C6
BA
BB
BC
CA
CB
CC
LAV
REVISJON
DATO
BESKRIVELSE
SIGN
KONT
LANDÅS PLUSS
PROSJ.NR.
292002
INNHOLD:
B5, plan U1
TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.):
B5-U1-A-20-01
FASE, STATUS, REV
FASE: RAMMESØKNAD
MÅL: 1 : 100 / A3-ark
DATO: 26.04.2019
TOTALENTREPRENØR:
TILTAKSHAVER:
Selvaag
DYRVIK ARKITEKTER
Grensen 3 0159 OSLO



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
LANDÅS PLUSS		PROSJ.NR: 292002	INNHOLD: B5, snitt AA	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.): B5-00-A-41-01	FASE, STATUS, REV	
FASE: RAMMESØKNAD		MÅL: 1 : 200 / A3-ark	DATO: 26.04.2019			
DYRVIK ARKITEKTER	Grensen 3 0159 OSLO			TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: Selvaag	



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
LANDÅS PLUSS		PROSJ.NR: 292002	INNHOLD: B5, Fasade vest	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.): B5-00-A-40-01	FASE, STATUS, REV	
FASE: RAMMESØKNAD		MÅL: 1 : 200 / A3-ark	DATO: 26.04.2019			
DYRVIK ARKITEKTER	Grensen 3 0159 OSLO			TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: Selvaag	



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
LANDÅS PLUSS		PROSJ.NR: 292002	INNHOLD: B5_Fasade sør	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.): B5-00-A-40-02	FASE, STATUS, REV	
FASE: RAMMESØKNAD		MÅL: 1 : 200 / A3-ark	DATO: 26.04.2019			
DYRVIK ARKITEKTER	Grensen 3 0159 OSLO			TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: Selvaag	



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
LANDÅS PLUSS		PROSJ.NR: 292002	INNHOLD: B5_Fasade øst	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.): B5-00-A-40-03	FASE, STATUS, REV	
FASE: RAMMESØKNAD		MÅL: 1 : 200 / A3-ark	DATO: 26.04.2019			
DYRVIK ARKITEKTER		Grensen 3 0159 OSLO		TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: Selvaag	



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
LANDÅS PLUSS		PROSJ.NR: 292002	INNHOLD: B5_Fasade nord	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.): B5-00-A-40-04	FASE, STATUS, REV	
FASE: RAMMESØKNAD		MÅL: 1 : 200 / A3-ark	DATO: 26.04.2019			
DYRVIK ARKITEKTER DYRVIK AS Grensen 3 0159 OSLO				TOTALENTREPRENØR: TILTAKSHAVER: Selvaag		



Plan 1

Schema 1 Legend

- balkong
- Bolig
- overbygget
- teknisk/boder



Plan 5

Schema 1 Legend

- Bolig



Plan 2

Schema 1 Legend

- balkong
- Bolig



Plan U1

Schema 1 Legend

- teknisk/boder



Plan 3

Schema 1 Legend

- balkong
- Bolig



Plan 4

Schema 1 Legend

- Bolig

B2 B5 BRA REG*

plan 01 = 257 m2

plan 02 = 381 m2

plan 03 = 375 m2

plan 04 = 322 m2

plan 05 = 167 m2

B2 B5 sum BRA REG = 1502 m2

B2 B5 BRA kjeller_tekn_bod
(OBS! regnes ikke med i BRA REG)

plan 01 = 101 m2

plan U1 = 219 m2

B2 B5 sum BRA kjeller_tekn_bod = 320 m2

*REG - utnyttelse etter gjeldende reguleringsplanen Høn-Landås.

B2-00-A-91-01

RAMMESØKNAD

Selvaag

LANDÅS PLUSS

B2 B5 BRA beregning

26.04.19

B2-00-A-91-01

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)	Vedlegg nr.	Kommunens saksnr.	Side
	H- B5		1 av 2

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Boligspesifikasjon i Matrikkelen

Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova) 2005-06-17 nr. 101. kap 2 og kap 5

Blanketten er kommunens ansvar, men bør fylles ut av ansvarlig søker

Forskrift om eiendomsregistrering 2009-06-26 nr. 864:
- Kap. 12 Offisiell adresse
- Kap 13 Føring av opplysninger om bygninger og forskjellige opplysninger knyttet til grunnen.

Nærmere om føringen – www.statkart.no

Spesifikasjonen gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr. 2	Bnr. 342	Festenr.	Seksjonsnr.		Signering – ansvarlig for registrering i matrikkelen
	Adresse Landåsjordet				Postnr. 1384	Poststed Asker

Antall rom pr. boligenhet
Her registreres antall rom pr. boligenhet.
Et rom må tilfredsstille bygningslovens krav til beboelsesrom til varig opphold og være 6 m² eller større.
Kjøkken, bad, boder, vindfang, gang, hall o.l. regnes ikke med i antall rom.

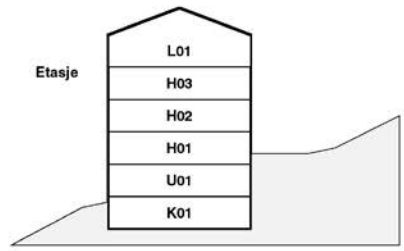
Kjøkkenkode – følgende koder benyttes pr. bolig:
1. Kjøkken – Brukes på alle leiligheter med eget kjøkken. Tekjøkken regnes også med.
2. Ikke kjøkken – Koden benyttes ved hybel uten kjøkken.
3. Felleskjøkken – Benyttes dersom flere hybler deler et kjøkken.

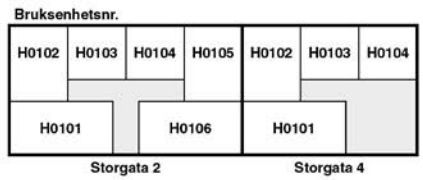
Antall bad og WC
Antall bad og WC registreres pr. boligenhet.
Rom med dusj blir regnet som bad.

Etasjekode
Etasjekode = etasjen hvor boligens inngangsdør er plassert.
Feltet har plass til 3 tegn og det skal registreres med en bokstav for hver etasjekode med påfølgende nummerering av etasjetypene:

L02 = Andre loftsetasje
L01 = Første vanlige loftsetasje
H02 = Andre hovedetasje
H01 = Første hovedetasje
U01 = Øverste underetasje
U02 = Nest øverste underetasje
K01 = Øverste kjelleretasje
K02 = Nest øverste kjelleretasje

Bruksareal til bolig
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen.
Regler for arealmåling, se Føringsinstruksen for matrikkelen Statens kartverks hjemmeside.





	Boligspesifikasjon															
	Bruksenhetsnr.		Bruks-areal	Antall rom	Kjøkken-kode	Antall bad	Antall WC	Tilhørende adresse					Tilhørende eiendom			
	Etasje-kode	Løpenr.						Adresse-navnkode *)	Adressenavn	Adresse-nr.	Bokstav	Undernr. (kun matr.adr.) *)	Gnr.	Bnr.	Feste-nr.	Seks-jonsnr.
Eksempel på én bolig	H01	01	100	5	1	1	2	1005	Skolegata	10	A		57	98		3
	H01	01	59.5	2	1	1	1						2	342		92
	H01	02	50	2	1	1	1						2	342		93
	H01	03	59	2	1	1	1						2	342		94
	H02	01	100	4	1	2	2						2	342		95
	H02	02	60	2	1	1	1						2	342		96
	H02	03	50	2	1	1	1						2	342		97
	H02	04	91	3	1	1	2						2	342		98
	H03	01	100	4	1	2	2						2	342		99

Blankett 5176 Bokmål © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.03.2011

*) FYLLES UT AV KOMMUNEN

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)	Vedlegg nr.	Kommunens saksnr.	Side
	H- B5		2 av 2

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Boligspesifikasjon i Matrikkelen – fortsettelse

Eiendom/byggested – adresse	Signering – ansvarlig for registrering i Matrikkelen
Landåsjordet	

	Boligspesifikasjon																	
	Bruksenhetsnr.		Bruks-areal	Antall rom	Kjøkken-kode	Antall bad	Antall WC	Tilhørende adresse					Tilhørende eiendom			
	Etasje-kode	Løpenr.						Adresse-navnkode *)	Adressenavn	Adresse-nr.	Bokstav	Undernr. (kun matr.adr.) *)	Gnr.	Bnr.	Feste-nr.	Seks-jonsnr.
Eksempel på én bolig	H01	01	100	5	1	1	2	1005	Skolegata	10	A		57	98		3
	H03	02	60	2	1	1	1						2	342		100
	H03	03	50	2	1	1	1						2	342		101
	H03	04	91	3	1	1	2						2	342		102
	H04	01	100	4	1	2	2						2	342		103
	H04	02	60	2	1	1	1						2	342		104
	H04	03	107	4	1	2	2						2	342		105
	H05	01	138.5	4	1	2	2						2	342		106

Blankett 5176 Bokmål © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.03.2011

*) FYLLES UT AV KOMMUNEN

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 2, Bruksnummer 551, Seksjonsnummer 104 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR – Eiendomsregisteret — Data uthentet 20.04.2026 kl. 13.18
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 20.04.2026 kl. 12.22

Adresse(r):

Gateadresse: **Folagrenda 9**
Gatenr: **1687**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1384 ASKER**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1382373-1/200 30.04.2024 07:23 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 5 450 000
Omsetningstype: Fritt salg
NESJE BERIT HARTVIG
FØDT: 14.07.1948
ELEKTRONISK INNSENDT

Andel i realsameie:

2022/367074-1/200 04.04.2022 21:00 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 551 FNR: 0 SNR: 188 IDEELL: 1/174

HEFTELSER

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.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1990/11832-1/100 06.04.1990 **ERKLÆRING/AVTALE**
målebrev
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 551

2019/740420-1/200 27.06.2019 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Allmennhetens ferdselsrett over gangvei samt bruksrett til lekeplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 551

2020/3121500-1/200 05.10.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelser transport og ferdsel
Bestemmelser byggeforbud og beplantning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 551

2021/1468574-1/200 22.11.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om drift og vedlikehold av lekeplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1468711-1/200 22.11.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om drift og vedlikehold av gangvei og trappeforbindelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2021/1469014-1/200 22.11.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1469208-1/200 22.11.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 549
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 550
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2021/1469330-1/200 22.11.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER**

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om overvannsledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2024/1382374-1/200 30.04.2024 07:23 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2021/1114675-1/200 09.09.2021 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 104
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/16073

2024/62818-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 2 BNR: 551 FNR: 0 SNR: 104

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2021/1469116-1/200 22.11.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 342
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0

SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 50

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 79
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0

SNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 87
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 88
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 89
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 90
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 91
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 92
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 93
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 95
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 96
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 97
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 98
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 99
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 100
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 101
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 102
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 103
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 104
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 105
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 106
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 107
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 108
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 109
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 110
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 111
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 112
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0
SNR: 113

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 114
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 115
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 116
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 117
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 118
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 119
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 120
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 121
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 122
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 123
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 124
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 125
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 126
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 127
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 128
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 129
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 130
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 131
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 132
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 133
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 134
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 135
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 136
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 137
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 138
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 139
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 140
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 141
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 142
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 143
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 561 FNR: 0 SNR: 144
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 562

Bestemmelse om energibrønner
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om drift og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613305071
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
996834859	SELVAAG BOLIG LANDÅS AS		Postboks 13, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3025	2	551

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	2	551	0	1	60 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	2	50 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	3	59 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	4	100 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	5	60 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	6	50 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	7	91 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	8	100 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	9	60 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	10	50 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	11	91 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	12	100 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	13	60 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	14	107 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	15	61 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	16	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	17	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	18	61 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	19	85 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1114675 Tinglyst: 09.09.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	2	551	0	20	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	21	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	22	90 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	23	105 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	24	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	25	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	26	90 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	27	105 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	28	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	29	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	30	90 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	31	86 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	32	84 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	33	60 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	34	50 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	35	59 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	36	100 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	37	60 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	38	50 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	39	91 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	40	100 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	41	60 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	42	50 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	43	91 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	44	100 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	45	60 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	46	107 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	47	138 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	48	112 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	49	112 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	50	74 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	51	80 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	52	112 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	2	551	0	53	88 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	54	80 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	55	112 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	56	88 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	57	135 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	58	152 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	59	78 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	60	72 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	61	87 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	62	78 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	63	94 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	64	87 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	65	78 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	66	94 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	67	87 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	68	123 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	69	133 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	70	78 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	71	72 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	72	87 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	73	78 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	74	94 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	75	87 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	76	78 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	77	94 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	78	87 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	79	123 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	80	112 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	81	80 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	82	112 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	83	74 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	84	80 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	85	112 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei

06.09.2021 10:19 Side 3 av 7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	2	551	0	86	88 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	87	80 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	88	112 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	89	88 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	90	135 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	91	152 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	92	60 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	93	50 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	94	59 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	95	100 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	96	60 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	97	50 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	98	91 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	99	100 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	100	60 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	101	50 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	102	91 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	103	100 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	104	60 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	105	107 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	106	138 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	107	112 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	108	80 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	109	112 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	110	74 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	111	80 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	112	112 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	113	88 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	114	80 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	115	112 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	116	88 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	117	135 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	118	152 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	2	551	0	119	61 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	120	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	121	83 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	122	105 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	123	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	124	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	125	103 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	126	105 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	127	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	128	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	129	103 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	130	105 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	131	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	132	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	133	103 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	134	86 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	135	83 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	136	78 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	137	72 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	138	87 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	139	78 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	140	94 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	141	87 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	142	78 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	143	94 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	144	87 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	145	123 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	146	133 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	147	112 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	148	80 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	149	112 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	150	74 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	151	80 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18
Side 6 av 99

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	2	551	0	152	112 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	153	88 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	154	80 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	155	112 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	156	88 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	157	135 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	158	152 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	159	78 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	160	72 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	161	87 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	162	78 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	163	94 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	164	87 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	165	78 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	166	94 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	167	87 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	168	123 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	169	133 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	170	61 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	171	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	172	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	173	61 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	174	85 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	175	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	176	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	177	90 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	178	105 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	179	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	180	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	181	90 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	182	105 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	183	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	184	49 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	2	551	0	185	90 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	186	86 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	187	84 / 16073	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	551	0	188	174 / 16073	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Ved-21 Rett kopi Bell David

Asker kommune

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Selvaag Bolig Landås AS	Fødselsnr./Org.nr. 996 834 859	E-postadresse	
Adresse Postboks 13 Øvre Ullern	Postnummer 0311	Poststed Oslo	Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	Asker	2	551	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
920 125 298	Asker kommune	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	se	vedlegg		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
		Sum tellere:	16073			Nevner =	16073												

Dato 26/4 - 2021 Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Øystein Klungland

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
26/4-2021	Øystein Klungland

Øystein Klungland

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

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

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 26.04.2021		Øystein Klungland
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	FOR SELSKAPET BOHL LANGÅS AS I H.H.T FULLMAKT	FRA ASKERKOMMUNE
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	Asker	2	551	

Dato	Underskrift	Stempel
1/9-2021	Berit Danielsen	Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift
26/4-2021	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Øystein Klungland

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	se	vedlegg		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		16073		Nevner =		16073													

Dato 26/4-2021 | Innsenderens underskrift

Øystein Klungland

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Gnr 2, bnr 551 - Asker kommune

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

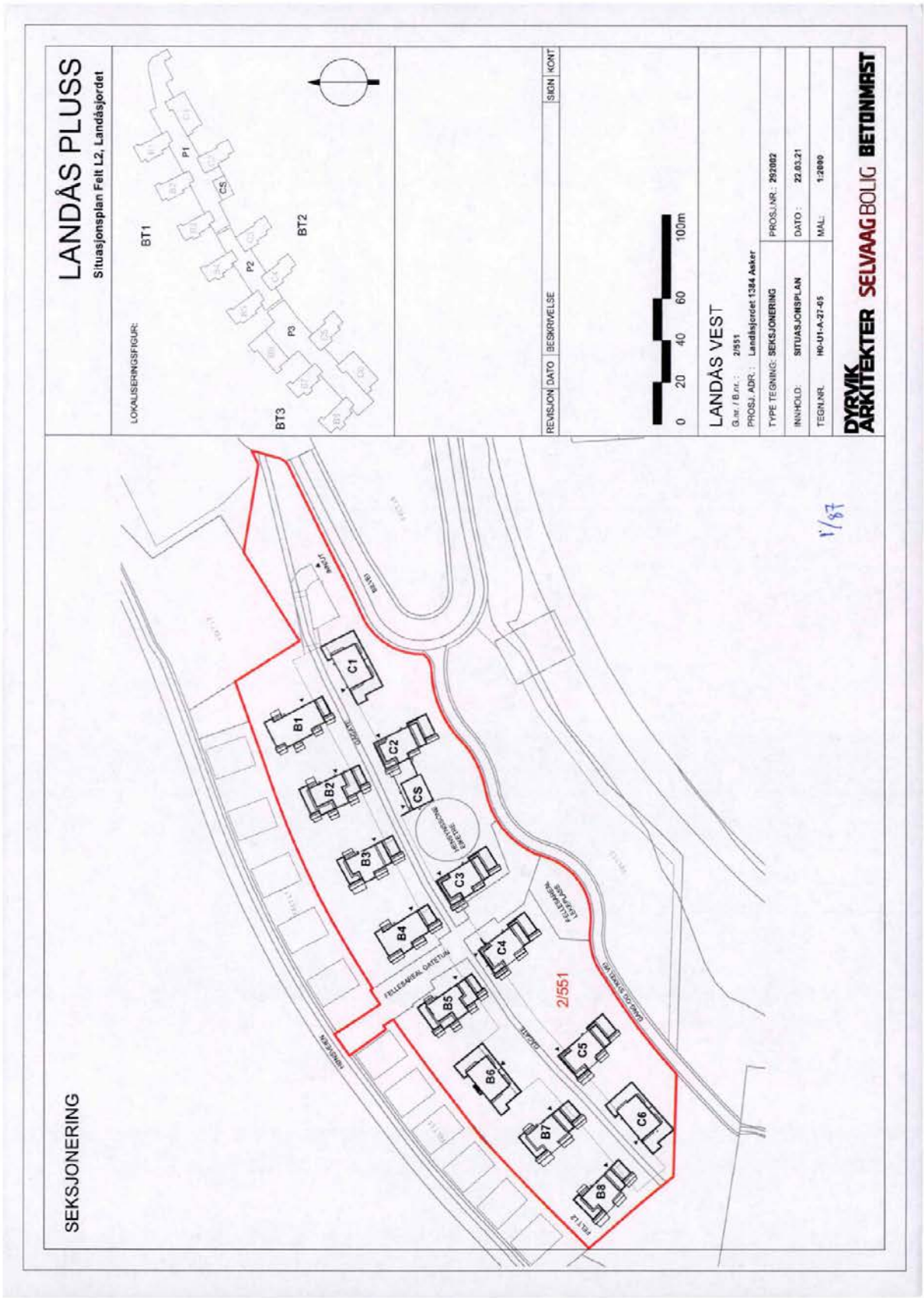
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	60	B	41	B	60	B	81	B	80	B	121	B	83	B	161	B	87	B
2	B	50	B	42	B	50	B	82	B	112	B	122	B	105	B	162	B	78	B
3	B	59	B	43	B	91	B	83	B	74	B	123	B	49	B	163	B	94	B
4	B	100	B	44	B	100	B	84	B	80	B	124	B	49	B	164	B	87	B
5	B	60	B	45	B	60	B	85	B	112	B	125	B	103	B	165	B	78	B
6	B	50	B	46	B	107	B	86	B	88	B	126	B	105	B	166	B	94	B
7	B	91	B	47	B	138	B	87	B	80	B	127	B	49	B	167	B	87	B
8	B	100	B	48	B	112	B	88	B	112	B	128	B	49	B	168	B	123	B
9	B	60	B	49	B	112	B	89	B	88	B	129	B	103	B	169	B	133	B
10	B	50	B	50	B	74	B	90	B	135	B	130	B	105	B	170	B	61	B
11	B	91	B	51	B	80	B	91	B	152	B	131	B	49	B	171	B	49	B
12	B	100	B	52	B	112	B	92	B	60	B	132	B	49	B	172	B	49	B
13	B	60	B	53	B	88	B	93	B	50	B	133	B	103	B	173	B	61	B
14	B	107	B	54	B	80	B	94	B	59	B	134	B	86	B	174	B	85	B
15	B	61	B	55	B	112	B	95	B	100	B	135	B	83	B	175	B	49	B
16	B	49	B	56	B	88	B	96	B	60	B	136	B	78	B	176	B	49	B
17	B	49	B	57	B	135	B	97	B	50	B	137	B	72	B	177	B	90	B
18	B	61	B	58	B	152	B	98	B	91	B	138	B	87	B	178	B	105	B
19	B	85	B	59	B	78	B	99	B	100	B	139	B	78	B	179	B	49	B
20	B	49	B	60	B	72	B	100	B	60	B	140	B	94	B	180	B	49	B
21	B	49	B	61	B	87	B	101	B	50	B	141	B	87	B	181	B	90	B
22	B	90	B	62	B	78	B	102	B	91	B	142	B	78	B	182	B	105	B
23	B	105	B	63	B	94	B	103	B	100	B	143	B	94	B	183	B	49	B
24	B	49	B	64	B	87	B	104	B	60	B	144	B	87	B	184	B	49	B
25	B	49	B	65	B	78	B	105	B	107	B	145	B	123	B	185	B	90	B
26	B	90	B	66	B	94	B	106	B	138	B	146	B	133	B	186	B	86	B
27	B	105	B	67	B	87	B	107	B	112	B	147	B	112	B	187	B	84	B
28	B	49	B	68	B	123	B	108	B	80	B	148	B	80	B	188	N	174	B
29	B	49	B	69	B	133	B	109	B	112	B	149	B	112	B				
30	B	90	B	70	B	78	B	110	B	74	B	150	B	74	B				
31	B	86	B	71	B	72	B	111	B	80	B	151	B	80	B				
32	B	84	B	72	B	87	B	112	B	112	B	152	B	112	B				
33	B	60	B	73	B	78	B	113	B	88	B	153	B	88	B				
34	B	50	B	74	B	94	B	114	B	80	B	154	B	80	B				
35	B	59	B	75	B	87	B	115	B	112	B	155	B	112	B				
36	B	100	B	76	B	78	B	116	B	88	B	156	B	88	B				
37	B	60	B	77	B	94	B	117	B	135	B	157	B	135	B				
38	B	50	B	78	B	87	B	118	B	152	B	158	B	152	B				
39	B	91	B	79	B	123	B	119	B	61	B	159	B	78	B				
40	B	100	B	80	B	112	B	120	B	49	B	160	B	72	B				
Sum tellere:			16 073			Nevner =		16 073											

Dato	Innsenderens underskrift
26/4-2021	

Øystein Klungland


LANDÅS PLUSS
Situasjonsplan Felt L2, Landåsjordet
LOKALISERINGSFIGUR:
BT1
BT2
BT3
P1
P2
P3
C5
REVISJON
DATO
BESKRIVELSE
SIGN
KONT
0 20 40 60 100m
LANDÅS VEST
G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker
TYPE TEGNING: SEKSJONERING
PROSJ.NR.: 292082
INNHOLD: SITUASJONSPLAN
DATO: 22.03.21
TEGN.NR.: HO-U1-A-27-05
MÅL: 1:2000
DYRVIK ARKITEKTER
SELVAAG BOLIG
BETONMAST
SEKSJONERING
2/551
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
C1
C2
C3
C4
C5
C6
CS
FELLESAREAL GÅRDSROM
FELLESAREAL LEKEPLASS
GÅ-/SYKKELVEG
1/87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

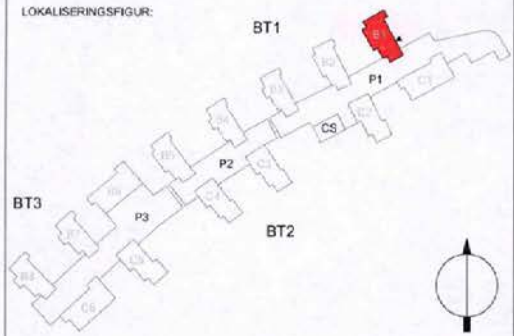


2/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B1

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551
PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan U1 Hus B1	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	B1-U1-A-27-01	MÅL:	1:200 / A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Side 14 av 99

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

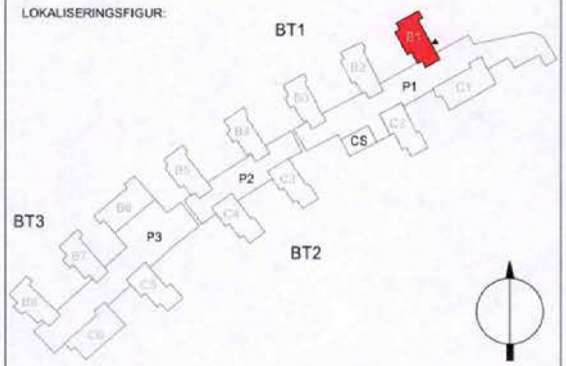
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:B1

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 01 Hus B1	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	B1-01-A-27-01	MÅL:	1:200 / A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

3/87

SEKSJONERING

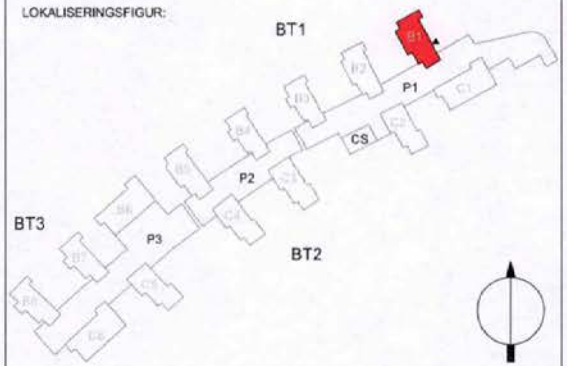


4/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B1

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : **2/551**

PROSJ. ADR. : **Landåsjordet 1384 Asker**

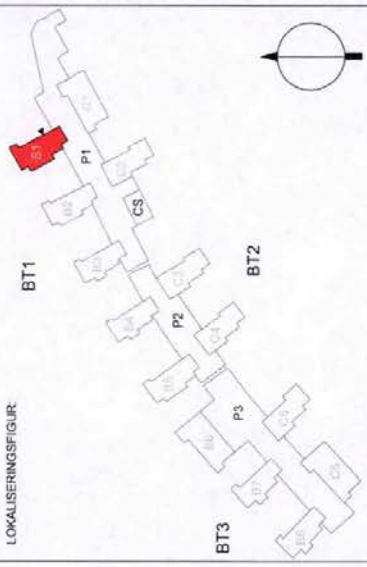
TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 02 Hus B1**	DATO :	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B1-02-A-27-01**	MÅL:	**1:200 / A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

LANDÅS PLUSS
bygg:B1

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING
INNHOLD:	Plan 03 Hus B1
TEGN.NR.	B1-03-A-27-01
PROSJ.NR.:	292002
DATO:	22.03.21
MÅL:	1:200 / A4

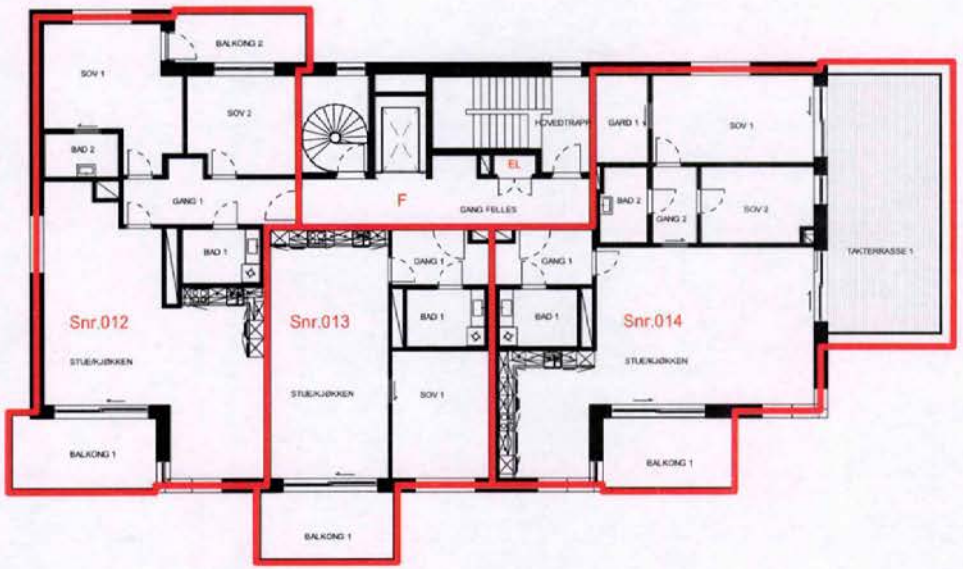
PYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

SEKSJONERING



5/87

SEKSJONERING

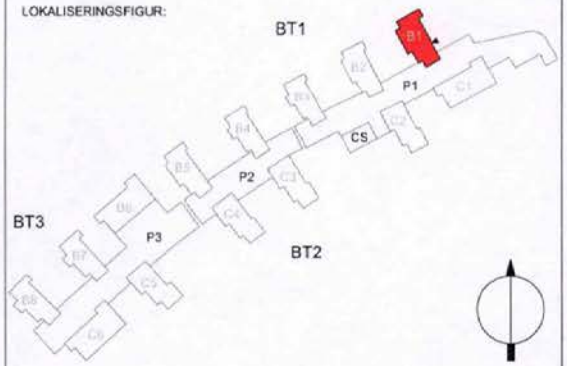


6/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B1

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : **2/551**

PROSJ. ADR. : **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 04 Hus B1**	DATO :	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B1-04-A-27-01**	MÅL:	**1:200 / A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

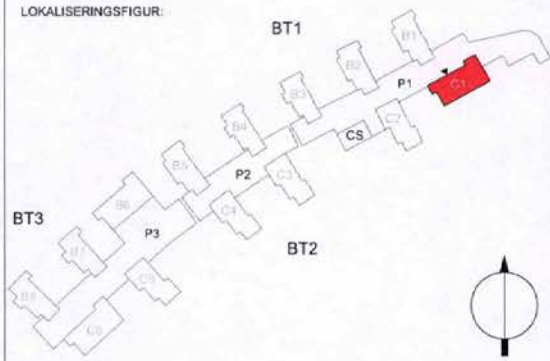


7/87

LANDÅS PLUSS

bygg:C1

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551

PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan U1 Hus C1	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	C1-U1-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

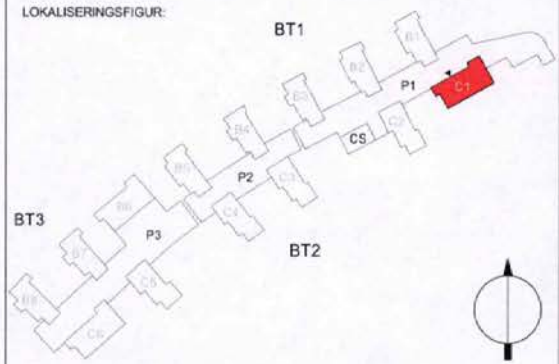
SEKSJONERING



8/87

LANDÅS PLUSS
bygg:C1

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**
PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 01 Hus C1**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**C1-01-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

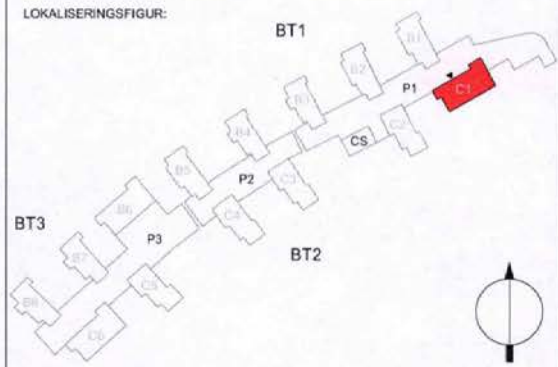


9/87

LANDÅS PLUSS

bygg:C1

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

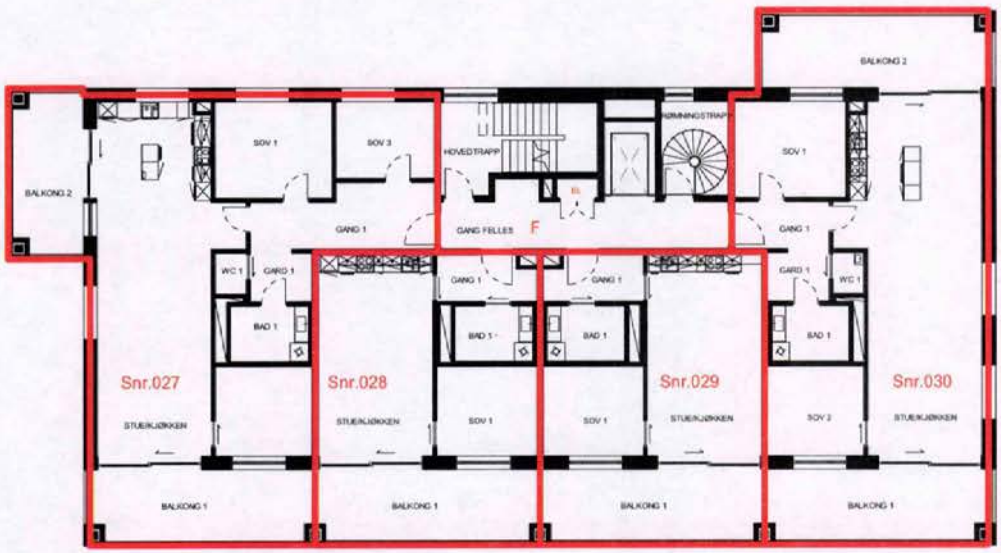
LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551
PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 02 Hus C1	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	C1-02-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

SEKSJONERING

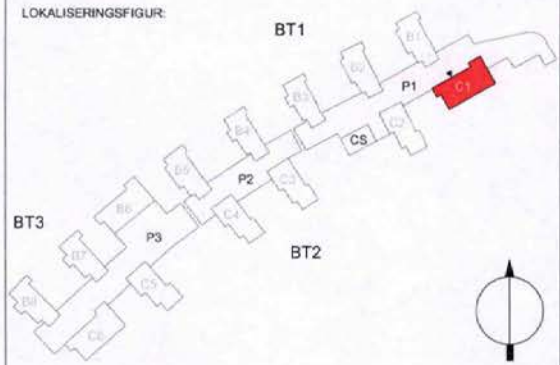


10/87

LANDÅS PLUSS

bygg:C1

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : **2/551**

PROSJ. ADR. : **Landåsjordet 1384 Asker**

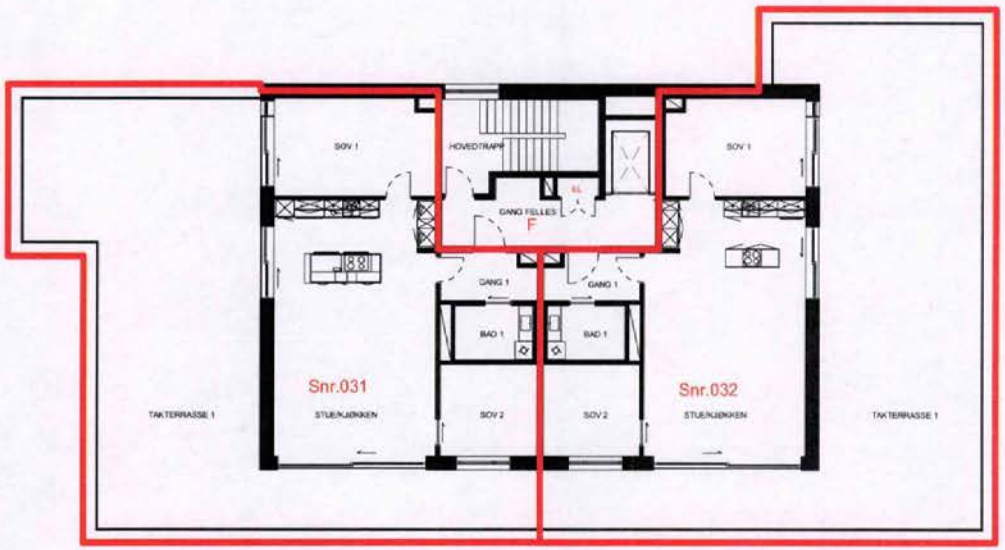
TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 03 Hus C1**	DATO :	**22.03.21**
TEGN.NR.	**C1-03-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

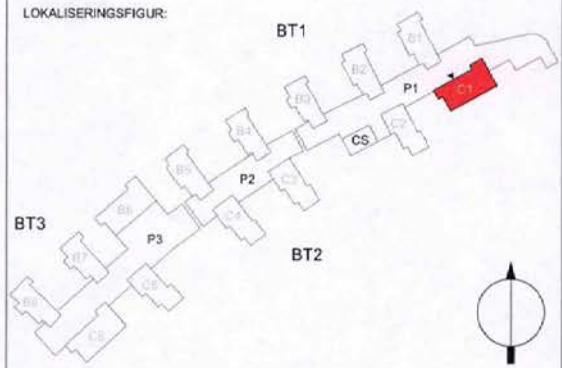
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:C1

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551
PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 04 Hus C1	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	C1-04-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

11/87

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

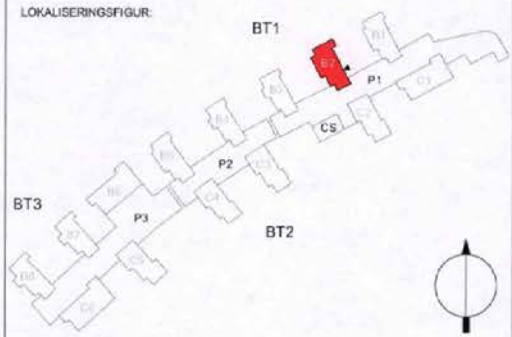


12/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B2

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551
PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan U1 Hus B2	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	B2-U1-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

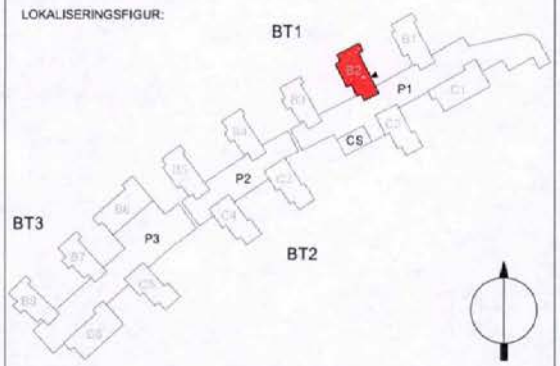


13/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B2

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551
PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 01 Hus B2	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	B2-01-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

SEKSJONERING

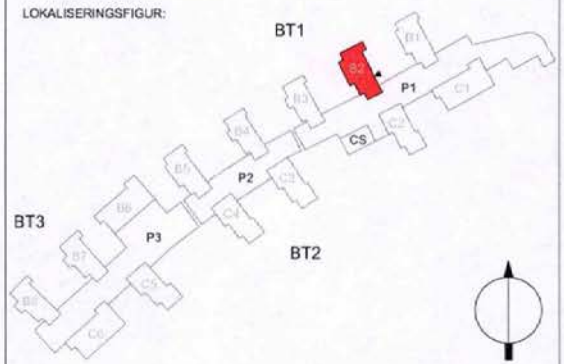


14/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B2

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : **2/551**

PROSJ. ADR. : **Landåsjordet 1384 Asker**

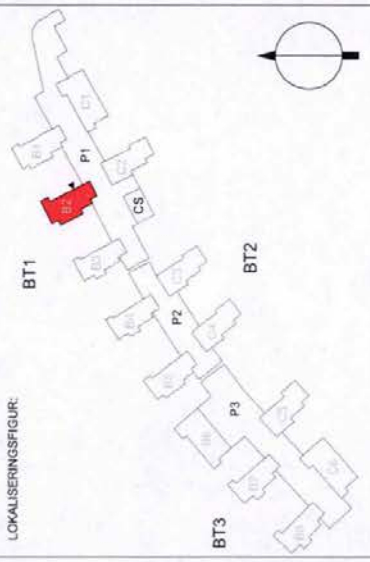
TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 02 Hus B2**	DATO :	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B2-02-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

LANDÅS PLUSS
bygg:B2

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

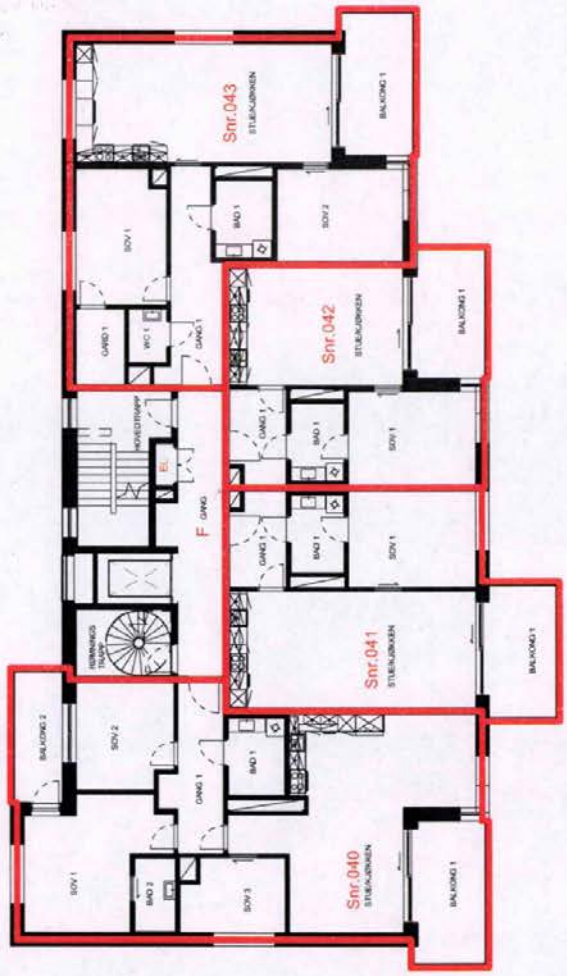
G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING
INNHOLD:	Plan 03 Hus B2
TEGN.NR.	B2-03-A-27-01
PROSJ.NR.:	292002
DATO:	22.03.21
MÅL:	1:200/A4

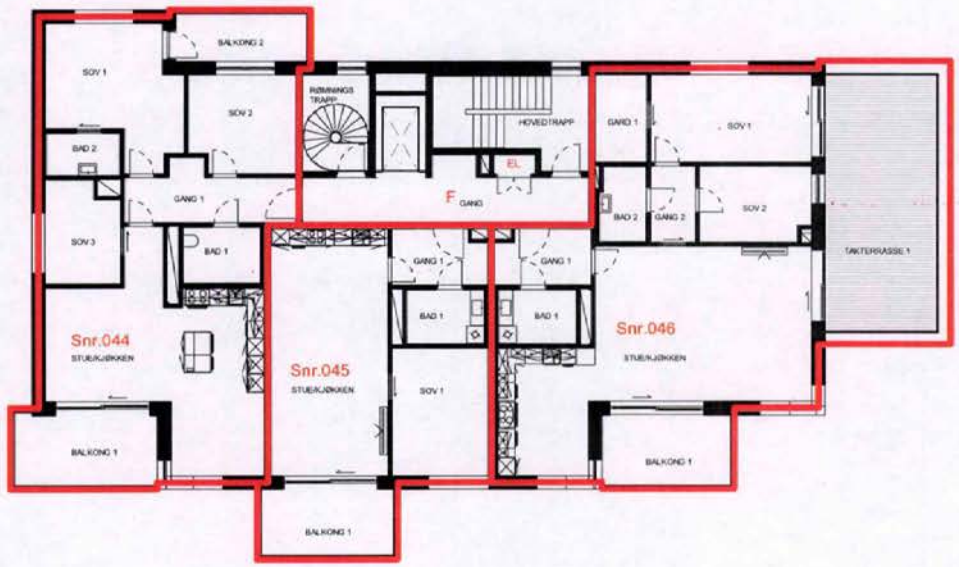
PYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

SEKSJONERING

15/87



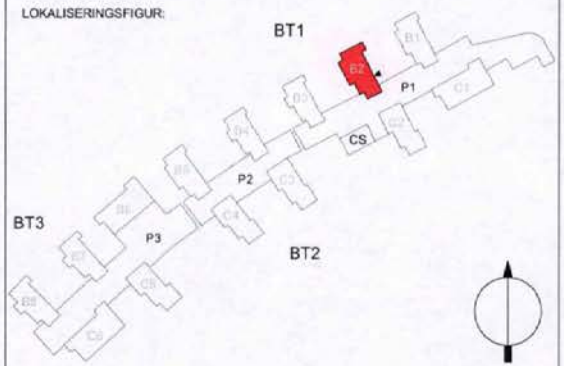
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:B2

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : **2/551**

PROSJ. ADR. : **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 04 Hus B2**	DATO :	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B2-04-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

16/87

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

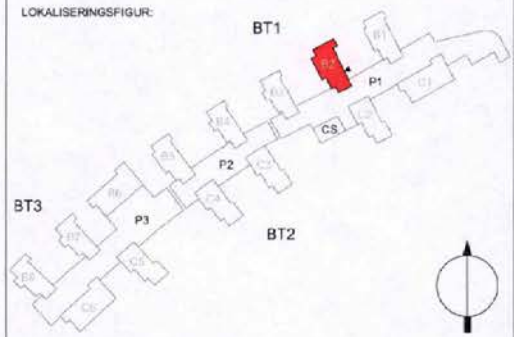
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:B2

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292032
INNHOLD:	Plan 05 Hus B2	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	B2-05-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

17/87

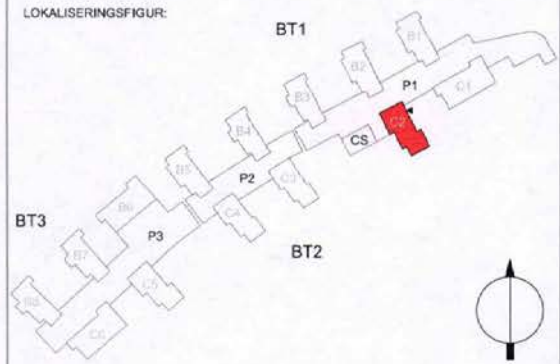
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:C2

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**

PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan U2 Hus C2**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**C2-U2-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

18/87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

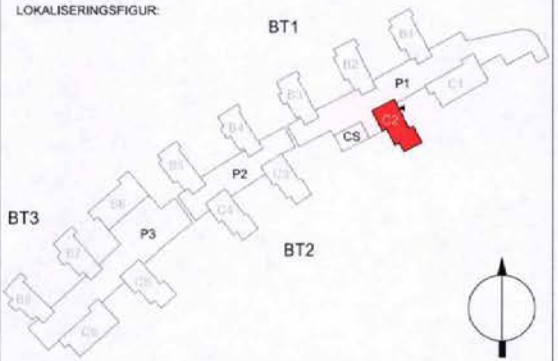


19/87

LANDÅS PLUSS

bygg:C2

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**

PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

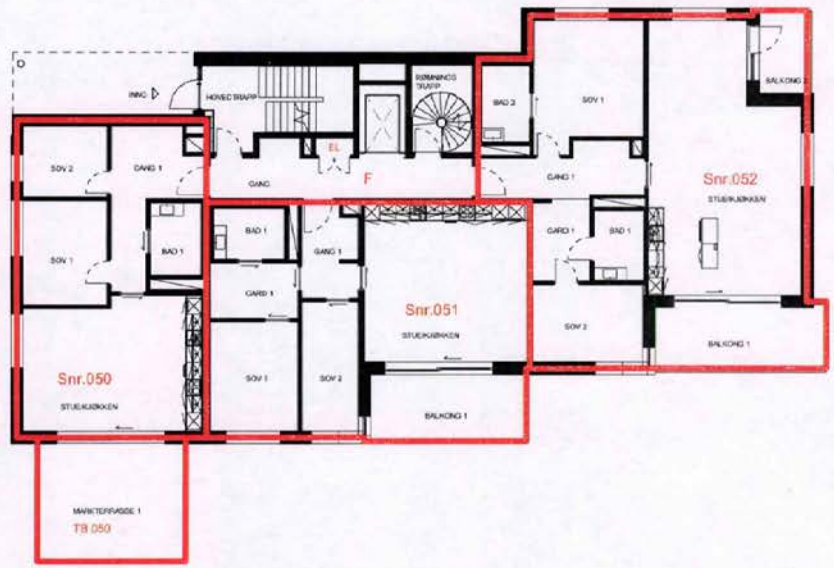
TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan U1 Hus C2**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**C2-U1-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

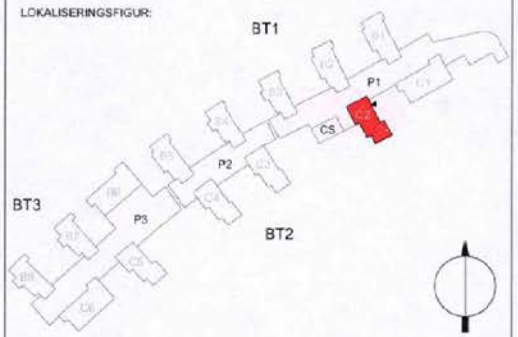


20/87

LANDÅS PLUSS

bygg:C2

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 01 Hus C2	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	C2-01-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

SEKSJONERING

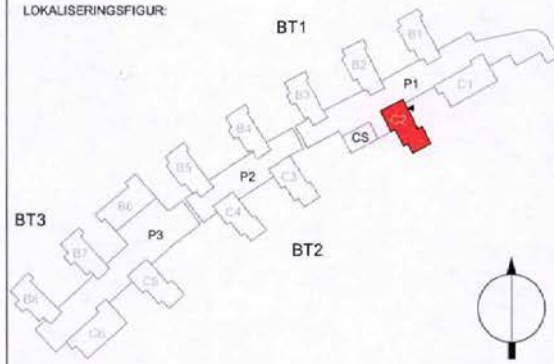


21/87

LANDÅS PLUSS

bygg:C2

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**

PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 02 Hus C2**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**C2-02-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

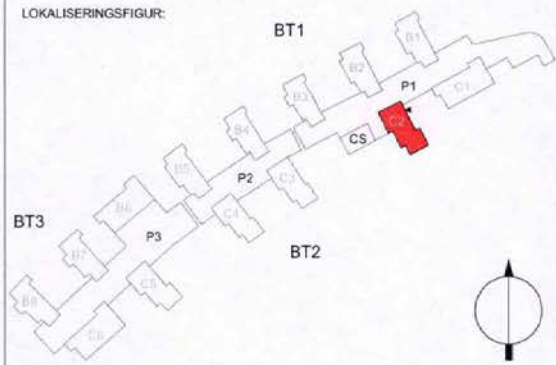
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:C2

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : **2/551**

PROSJ. ADR. : **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 03 Hus C2**	DATO :	**22.03.21**
TEGN.NR.	**C2-03-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

22/87

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

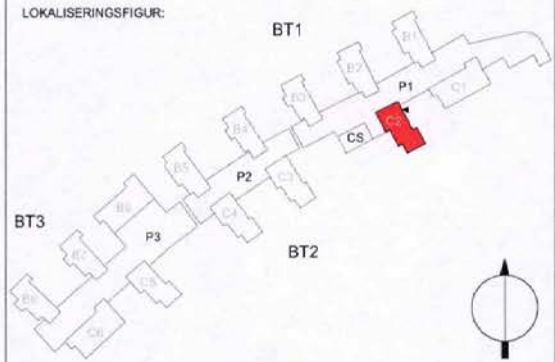
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:C2

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551

PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 04 Hus C2	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	C2-04-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

23/87

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

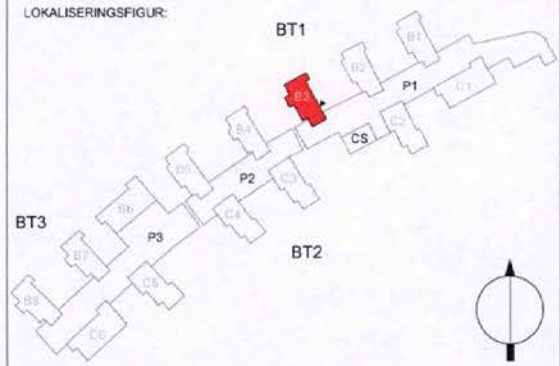
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/111467 5/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS
bygg:B3

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551
PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan U1 Hus B3	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	B3-U1-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

24/87

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

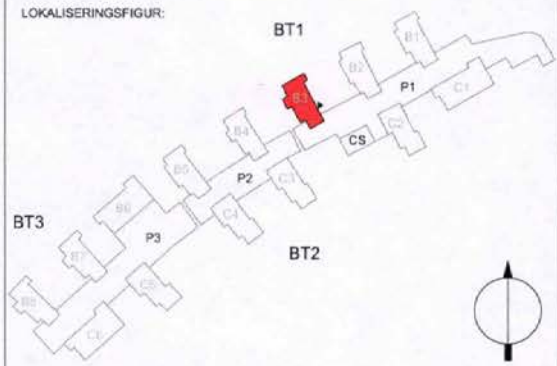
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:B3

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**

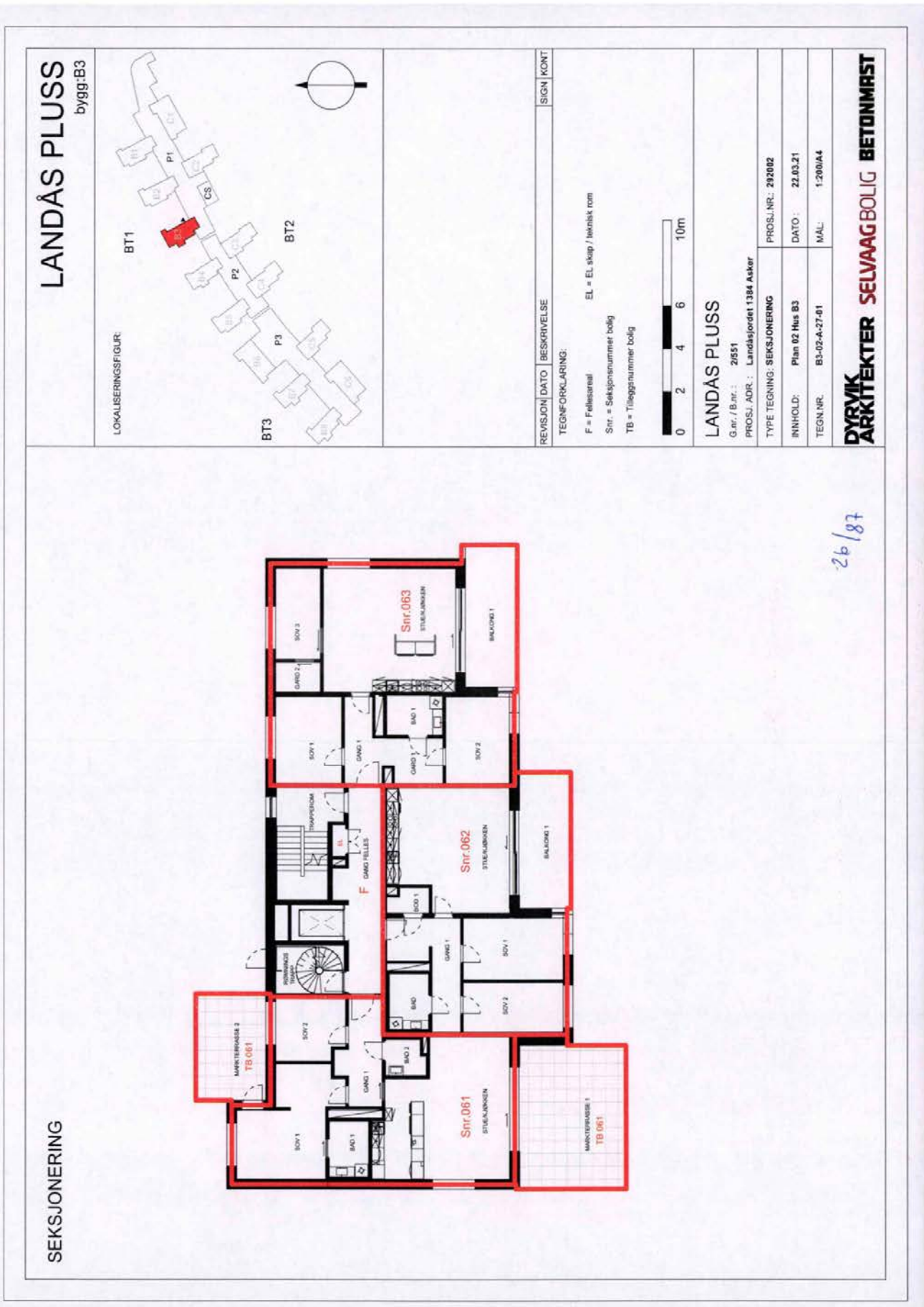
PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 01 Hus B3**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B3-01-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

25/87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18


LANDÅS PLUSS
bygg:B3
LOKALISERINGSFIGUR:
BT1
BT2
BT3
P1
P2
P3
CS
REVISJON | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KONT
TEGNFORKLARING:
F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig
0 2 4 6 10m
LANDÅS PLUSS
G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker
TYPE TEGNING: SEKSJONERING
PROSJ.NR.: 292002
INNHOLD: Plan 02 Hus B3
DATO: 22.03.21
TEGN.NR: B3-02-A-27-01
MÅL: 1:200/A4
DYRVIK ARKITEKTER
SELVAAG BOLIG
BETONMAST
SEKSJONERING
Snr.063
Snr.062
Snr.061
F
TB 061
TB 061
26/87

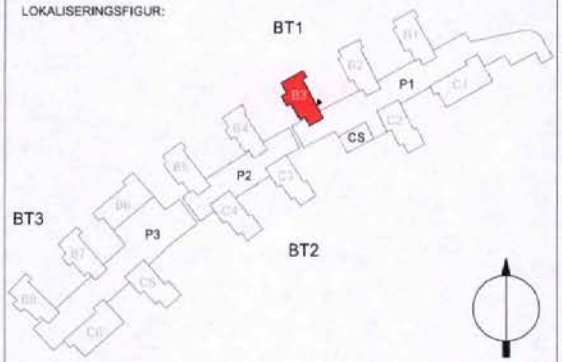
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:B3

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**

PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 03 Hus B3**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B3-03-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

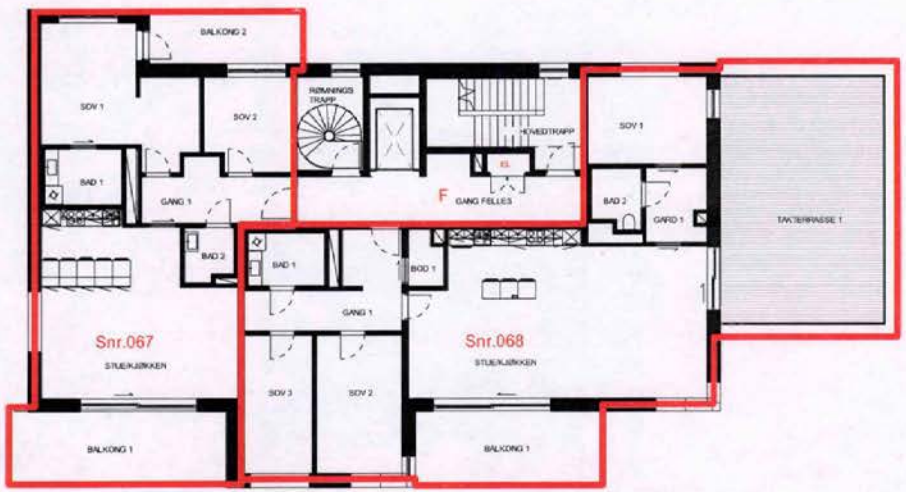
DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

27/87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

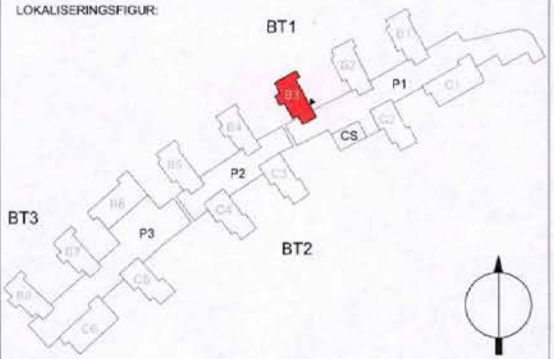
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:B3

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551
PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 04 Hus B3	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	B3-04-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

28/87

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

SEKSJONERING

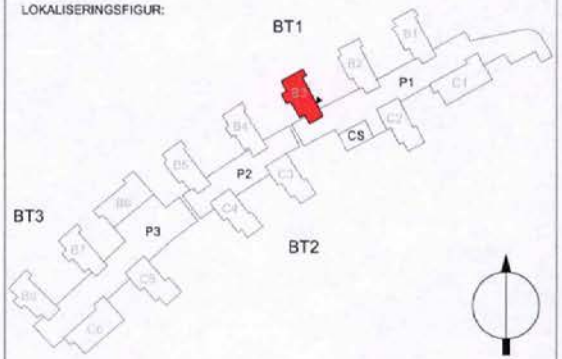


29/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B3

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551

PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 05 Hus B3	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	B3-05-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

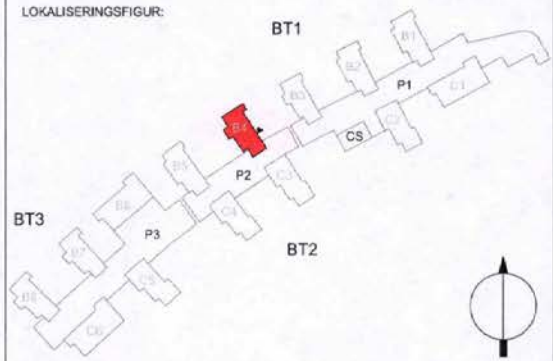
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:B4

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**

PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan U1 Hus B4**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B4-U1-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

30/87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

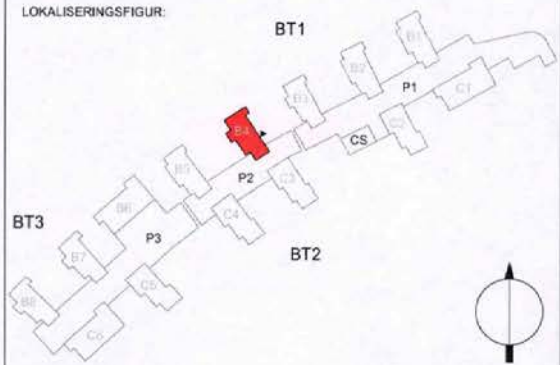


31/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B4

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551

PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 01 Hus B4	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	B4-01-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

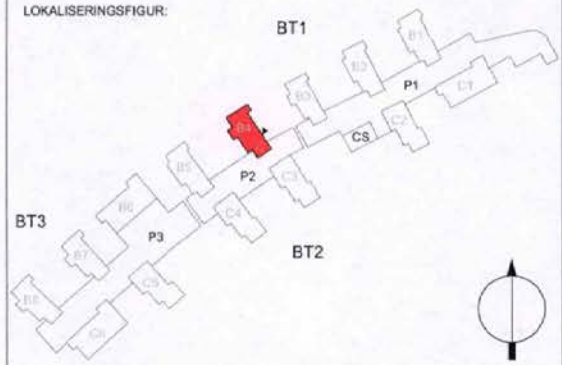


32/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B4

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**

PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 02 Hus B4**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B4-02-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

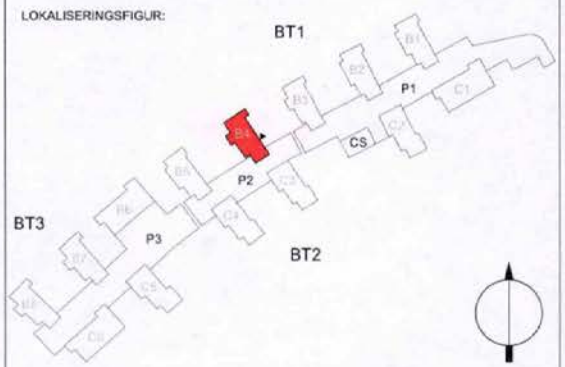
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:B4

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 03 Hus B4	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	B4-03-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

33/87

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

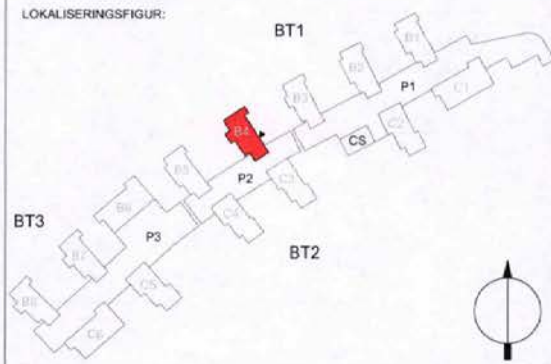
SEKSJONERING



34/87

LANDÅS PLUSS
bygg:B4

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**

PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 04 Hus B4**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B4-04-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

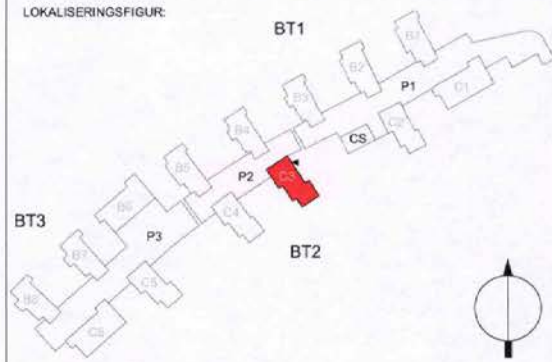
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:C3

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**
PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan U2 Hus C3**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**C3-U2-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

35/87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

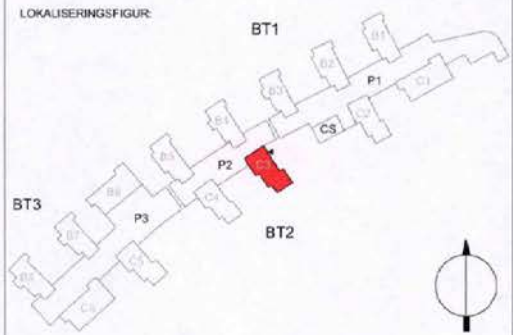
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:C3

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

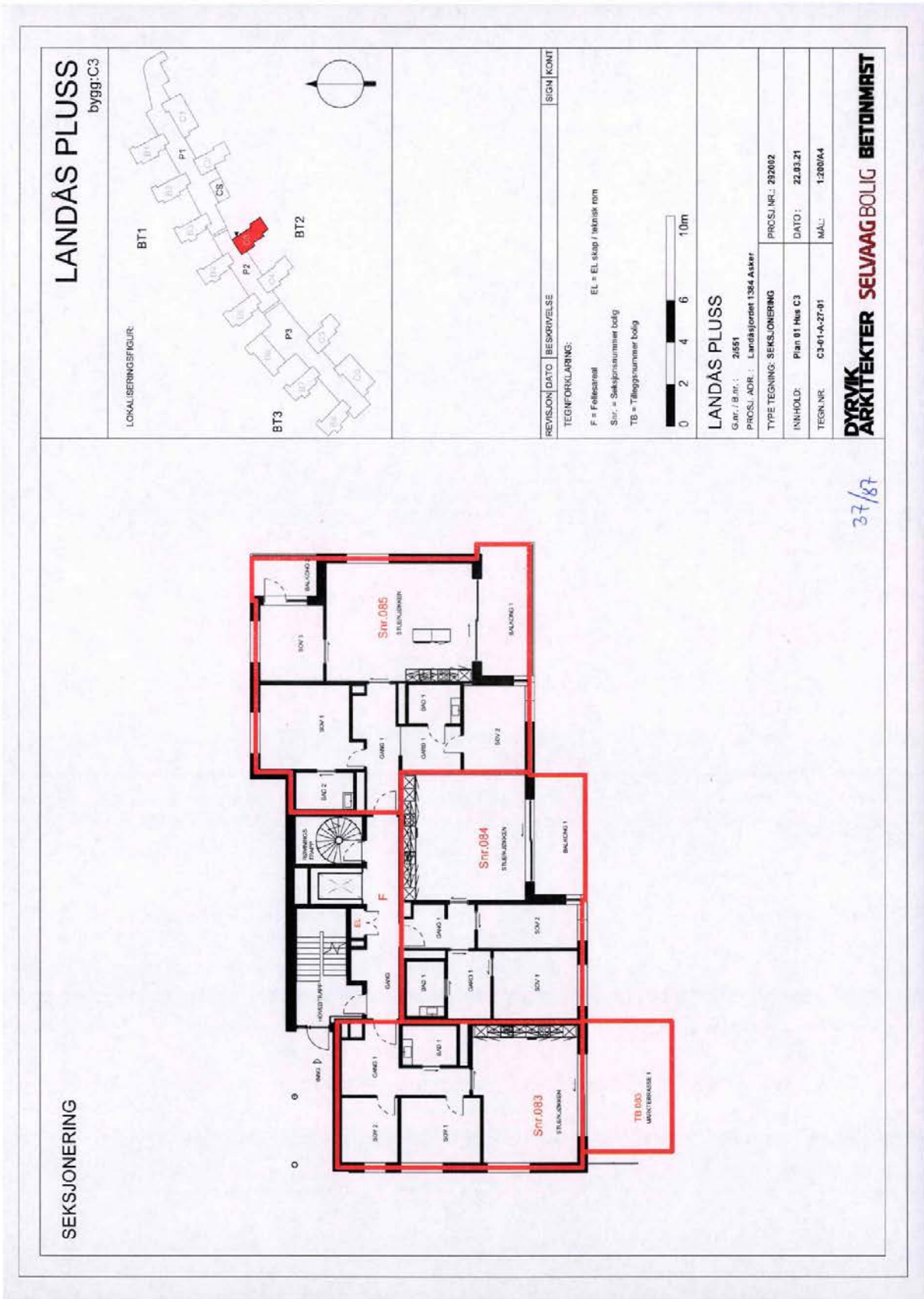
LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan U1 Hus C3	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	C3-U1-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

36/87


LANDÅS PLUSS
bygg:C3
LOKALISERINGSFIGUR:
BT1
BT2
BT3
P1
P2
P3
CS
REVISJON
DATO
BESKRIVELSE
SIGN
KONT
TEGNFORKLARING:
F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig
0 2 4 6 10m
LANDÅS PLUSS
G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker
TYPE TEGNING: SEKSJONERING
PROSJ.NR.: 292002
INNHOLD: Plan 01 Hus C3
DATO: 22.03.21
TEGN.NR: C3-01-A-27-01
MÅL: 1:200/A4
PYRVIK ARKITEKTER
SELVAAG BOLIG
BETONMAST
SEKSJONERING
Snr.086
Snr.084
Snr.083
TB 083
37/87

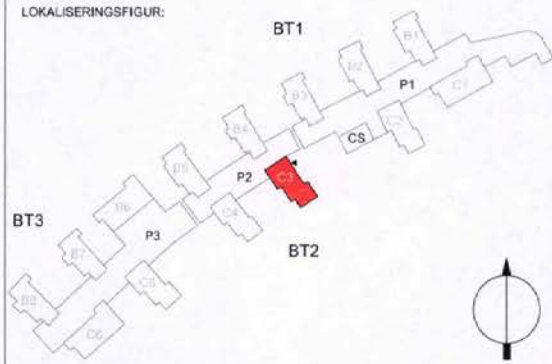
SEKSJONERING



38/87

LANDÅS PLUSS
bygg:C3

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

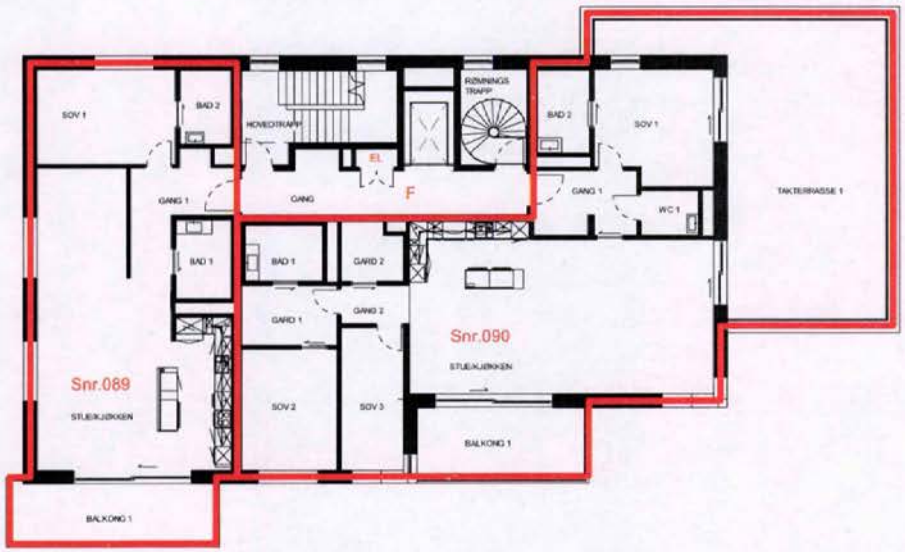
G.nr. / B.nr.: **2/551**
PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 02 Hus C3**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**C3-02-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

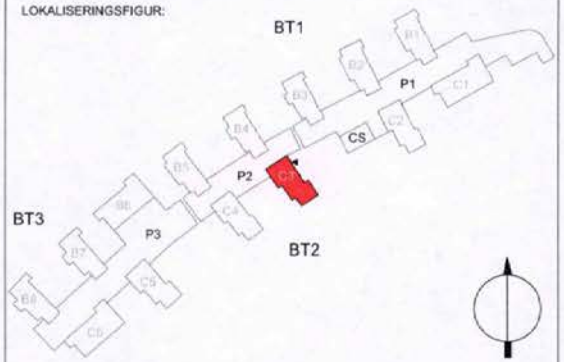
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:C3

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : **2/551**

PROSJ. ADR. : **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 03 Hus C3**	DATO :	**22.03.21**
TEGN.NR.	**C3-03-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

39/87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

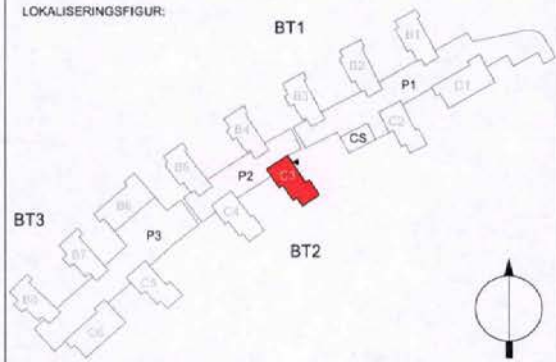
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:C3

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551

PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 04 Hus C3	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	C3-04-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

40/87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

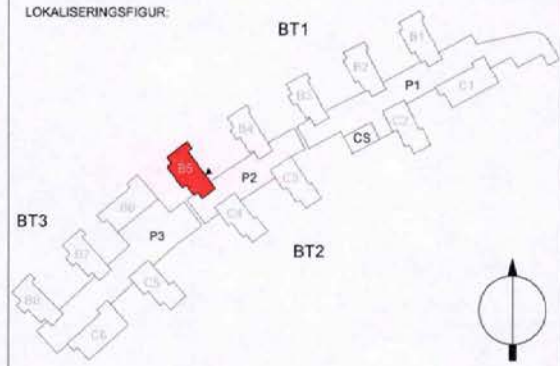


41/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B5

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**

PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan U1 Hus B5**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B5-U1-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

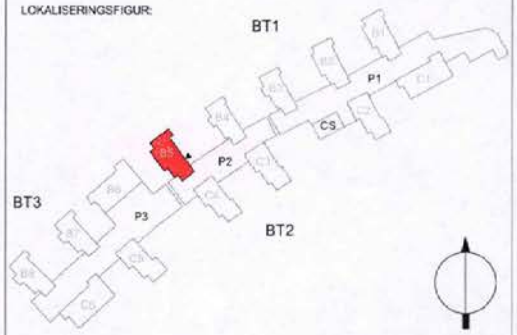


42/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B5

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = El. skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551
PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 01 Hus B5	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	B5-01-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

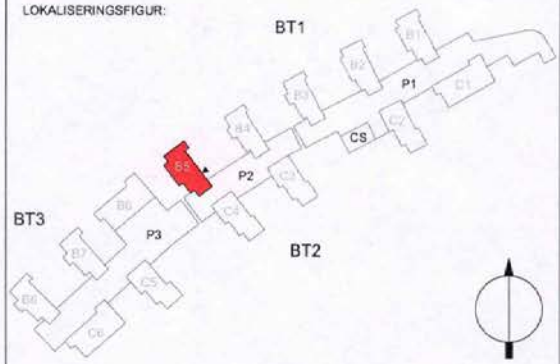
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:B5

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

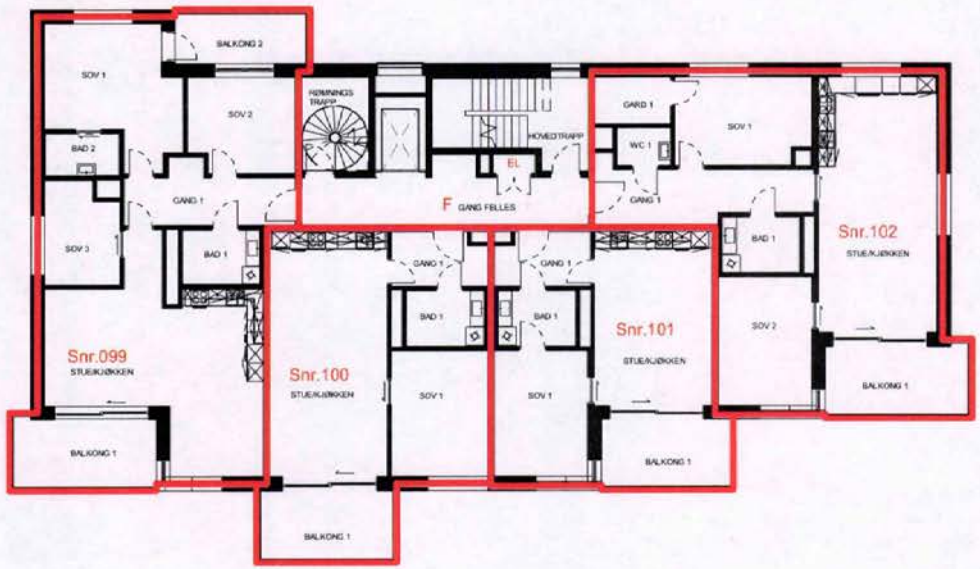
G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 02 Hus B5	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	B5-02-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

43/87

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

SEKSJONERING

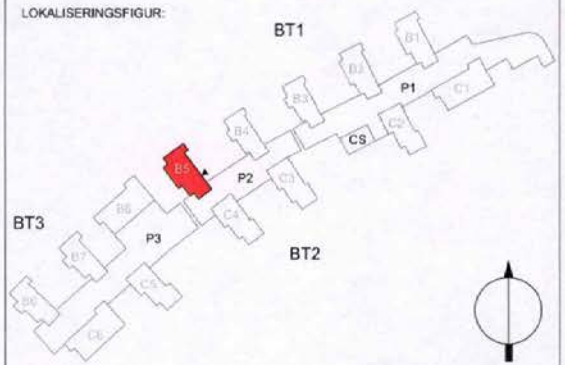


44/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B5

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : **2/551**

PROSJ. ADR. : **Landåsjordet 1384 Asker**

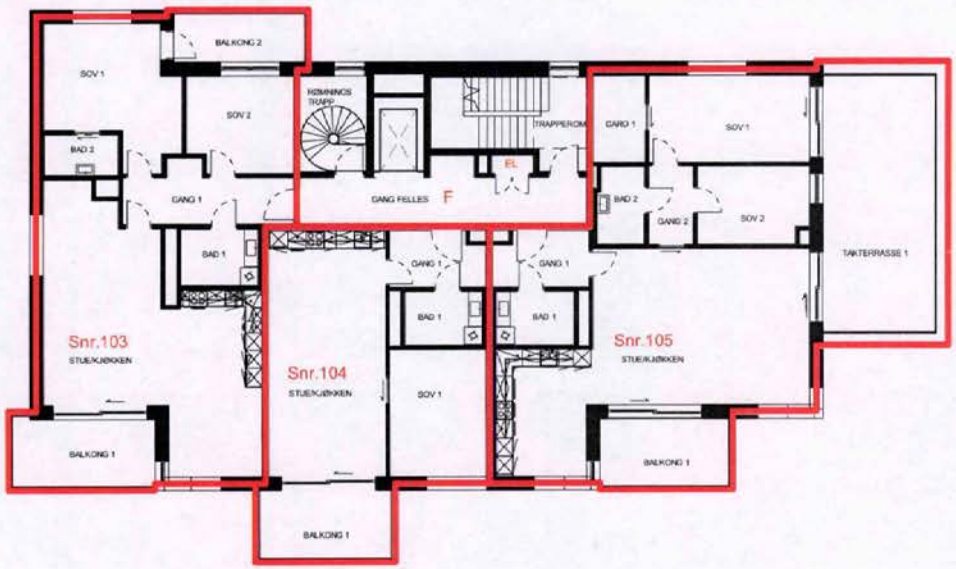
TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 03 Hus B5**	DATO :	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B5-03-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

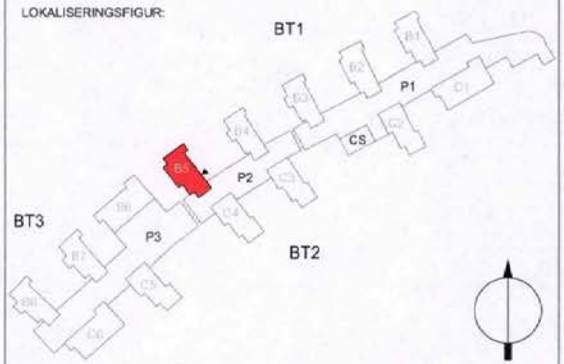
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:B5

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**
PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 04 Hus B5**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B5-04-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

45/87

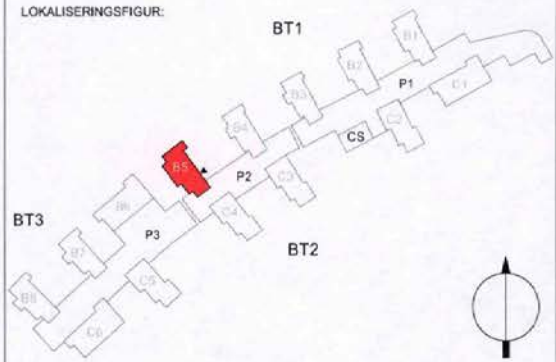
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:B5

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**

PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 05 Hus B5**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B5-05-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

46/87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

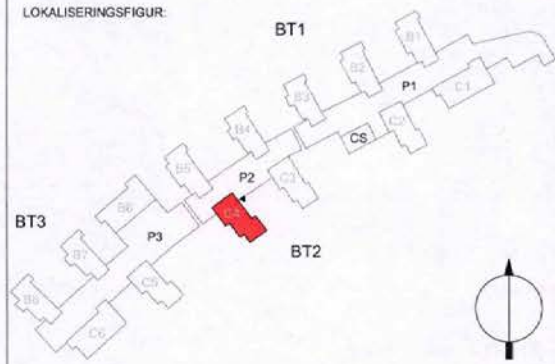


47/87

LANDÅS PLUSS

bygg:C4

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**

PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan U2 Hus C4**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**C4-U2-A-40-04**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

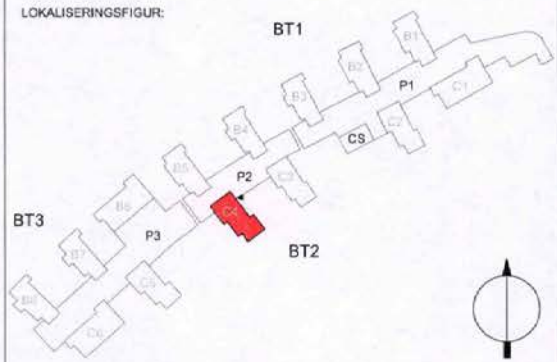


48/87

LANDÅS PLUSS

bygg:C4

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

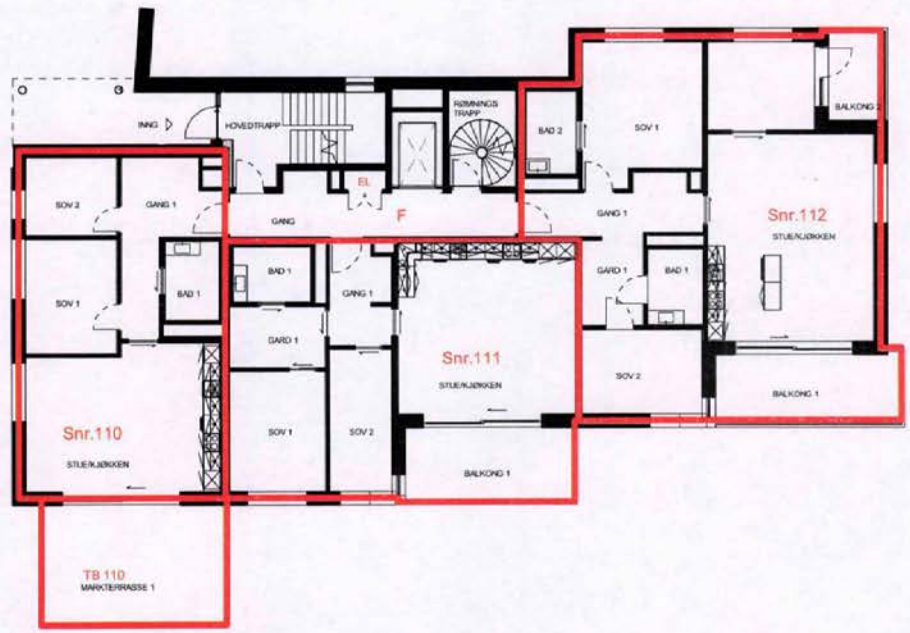
G.nr. / B.nr.: **2/551**
PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan U1 Hus C4**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**C4-U1-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

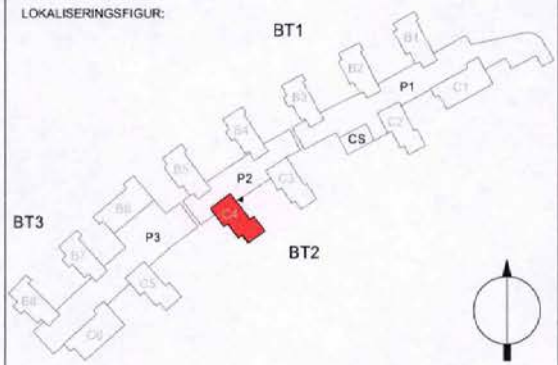
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:C4

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551

PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 01 Hus C4	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	C4-01-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

49/87

SEKSJONERING

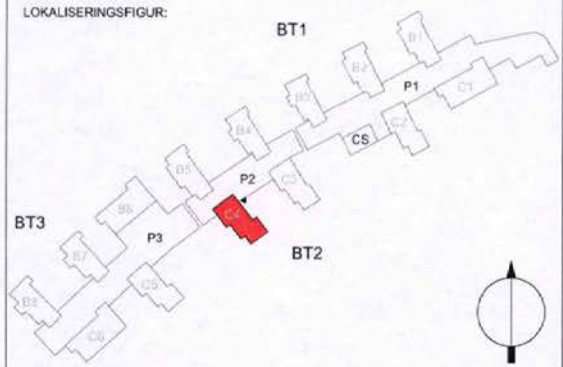


50/87

LANDÅS PLUSS

bygg:C4

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551

PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 02 Hus C4	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	C4-02-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

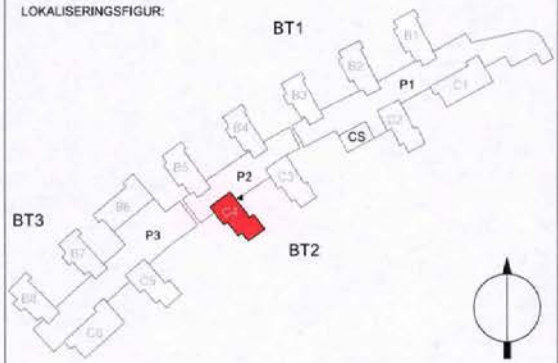


51/87

LANDÅS PLUSS

bygg:C4

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551

PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 03 Hus C4	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	C4-03-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

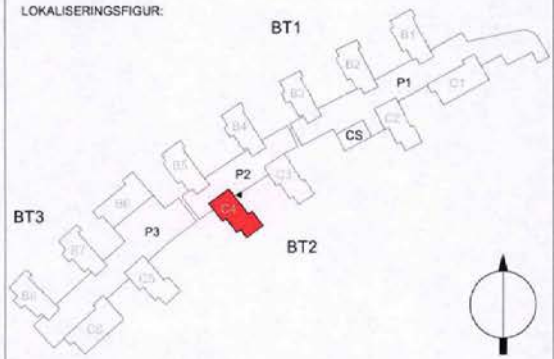
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:C4

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551

PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 04 Hus C4	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	C4-04-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

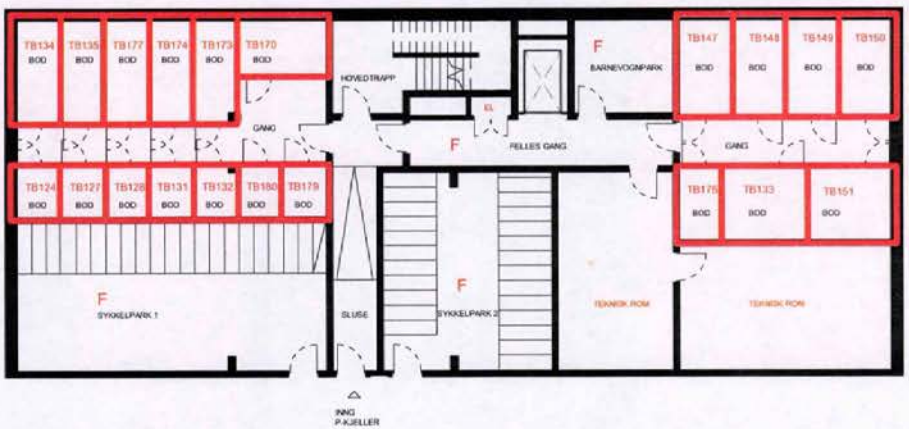
52/87

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

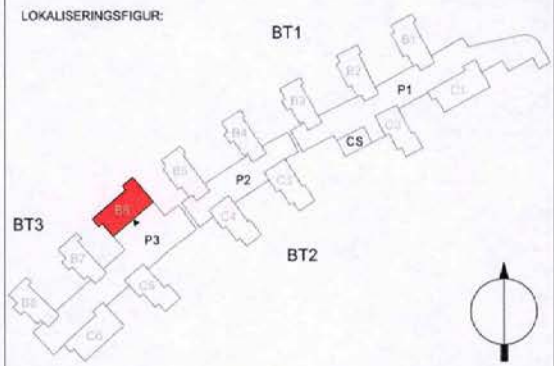


53/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B6

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551
PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan U1 Hus B6	DATO :	22.03.21
TEGN.NR:	B6-U1-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

SEKSJONERING

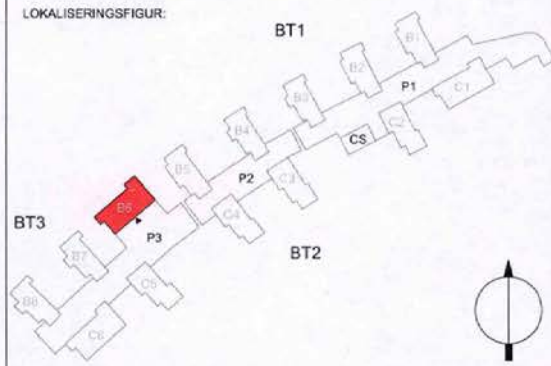


SY /87

LANDÅS PLUSS

bygg:B6

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551

PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 01 Hus B6	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	B6-01-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

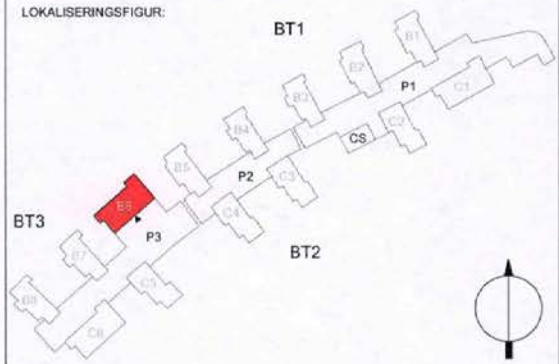


55/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B6

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : **2/551**
PROSJ. ADR. : **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 02 Hus B6**	DATO :	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B6-02-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

SEKSJONERING

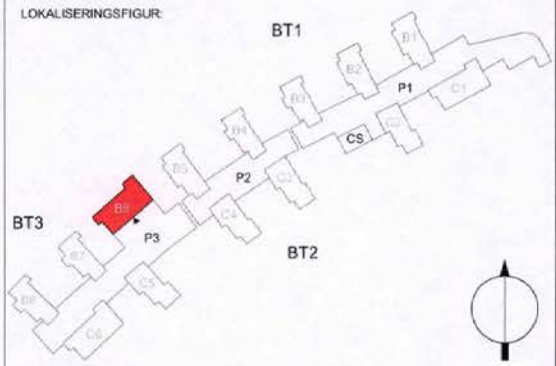


56/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B6

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

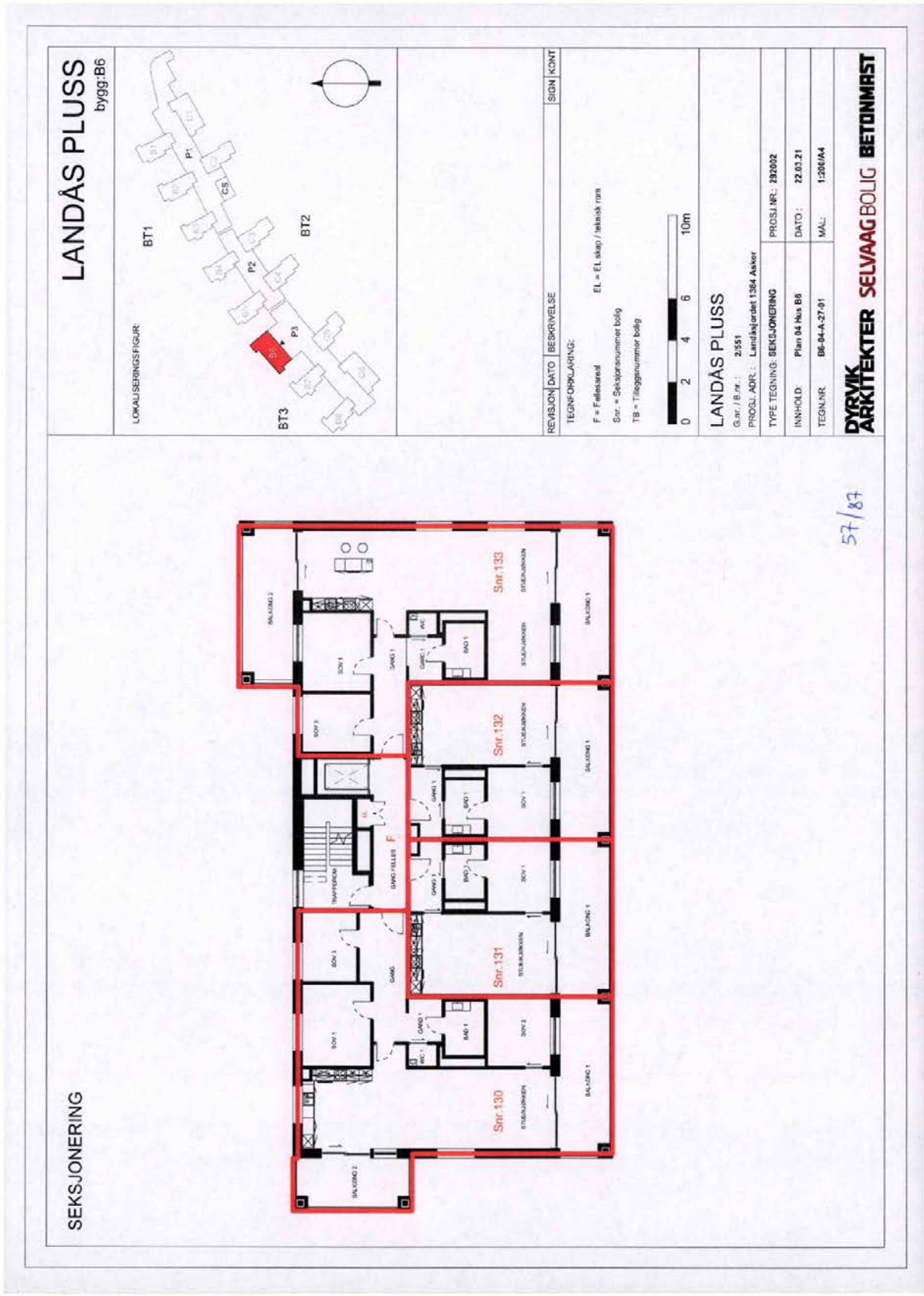
G.nr. / B.nr.: **2/551**

PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

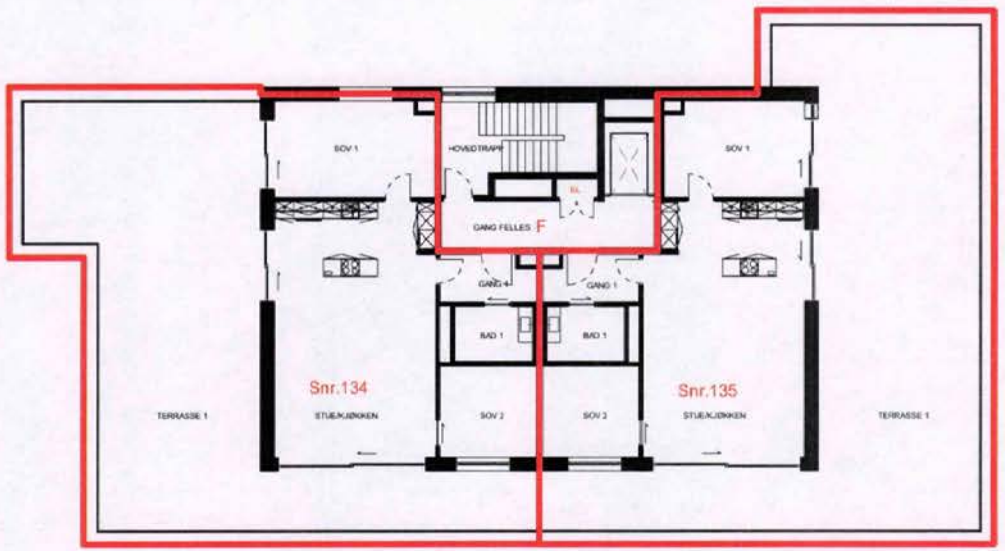
TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 03 Hus B6**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B6-03-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/111467/5/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18


LANDÅS PLUSS
bygg:B6
LOKALISERINGSFIGUR:
BT1
BT2
BT3
P1
P2
P3
CS
REVISJON
DATO
BESKRIVELSE
SIGN
KONT
TEGNFORKLARING:
F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig
0 2 4 6 10m
LANDÅS PLUSS
G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1364 Asker
TYPE TEGNING: SEKSJONERING
PROSJ.NR.: 292002
INNHOLD: Plan 04 Hus B8
DATO: 22.03.21
TEGN.NR: B6-04-A-27-01
MÅL: 1:200/A4
PYRVIK ARKITEKTER
SELVAAG BOLIG
BETONMAST
SEKSJONERING
Snr.130
Snr.131
Snr.132
Snr.133
F
57/87

SEKSJONERING

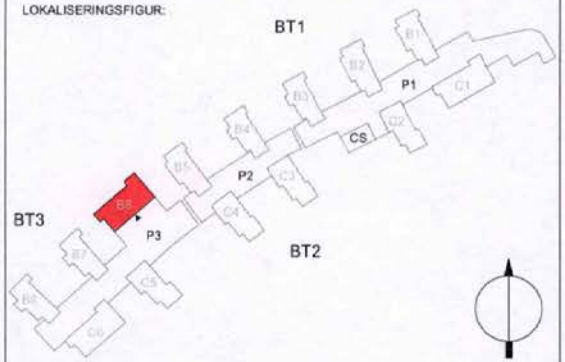


58/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B6

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551

PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 05 Hus B6	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	B6-05-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

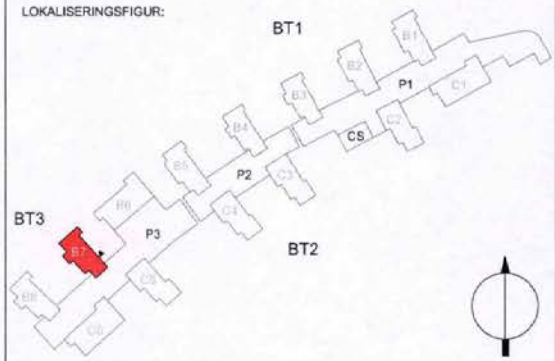


59/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B7

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551

PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan U1 Hus B7	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	B7-U1-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

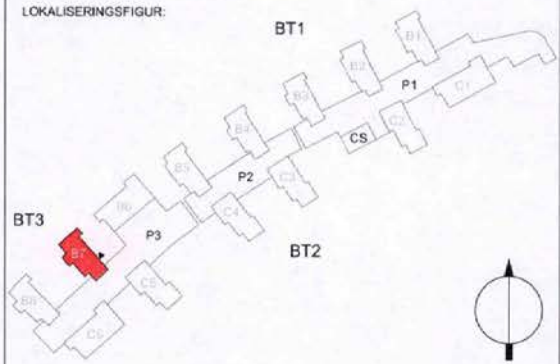
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:B7

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551

PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 01 Hus B7	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	B7-01-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

60/87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

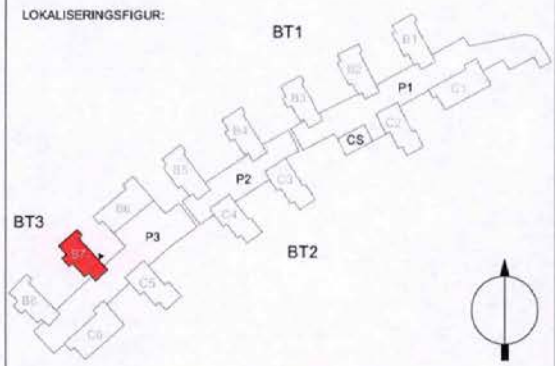
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:B7

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 02 Hus B7	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	B7-02-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

61/87

SEKSJONERING

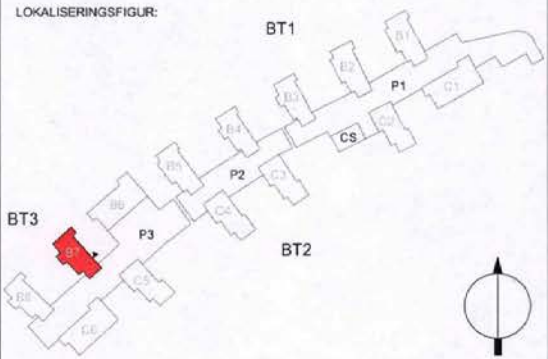


62/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B7

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**

PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 03 Hus B7**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B7-03-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

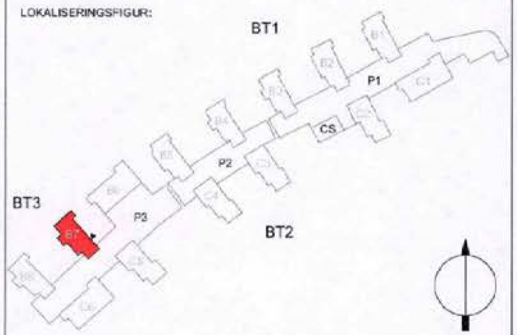


63/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B7

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 04 Hus B7	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	B7-04-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

SEKSJONERING

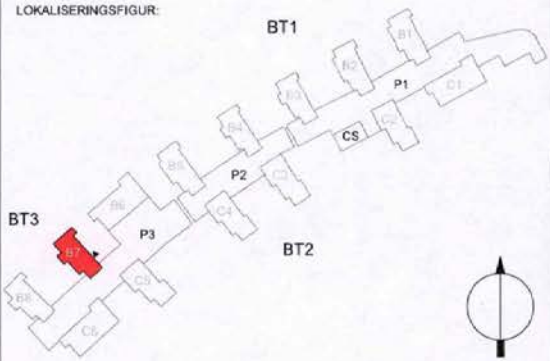


64/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B7

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551

PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 05 Hus B7	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	B7-05-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

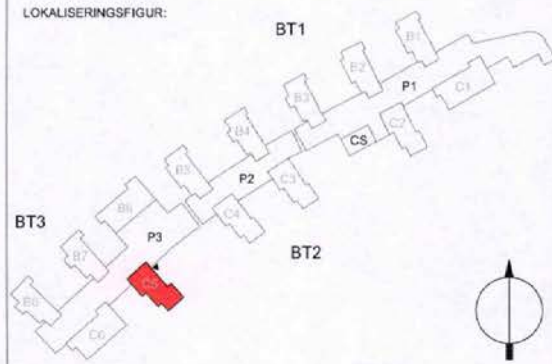


65/87

LANDÅS PLUSS

bygg:C5

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**

PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan U2 Hus C5**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**C5-U2-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

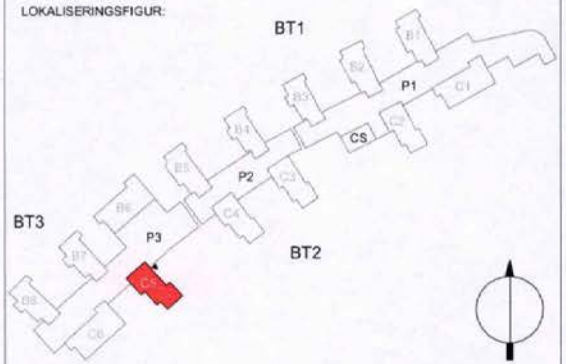


66/87

LANDÅS PLUSS

bygg:C5

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551

PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

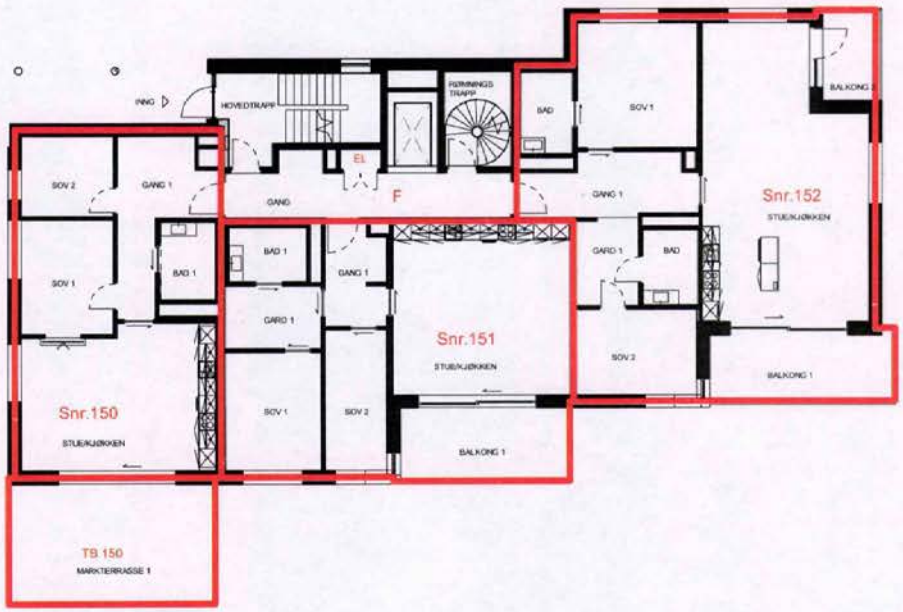
TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan U1 Hus C5	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	C5-U1-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

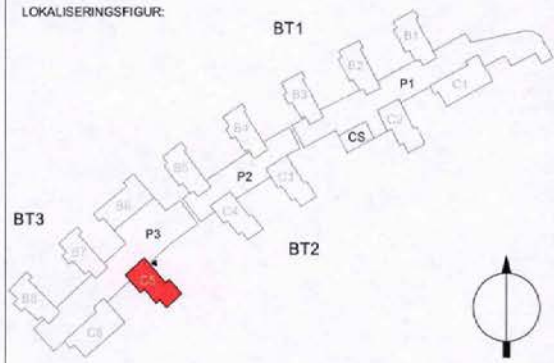
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:C5

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 01 Hus C5	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	C5-01-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

67/87

SEKSJONERING

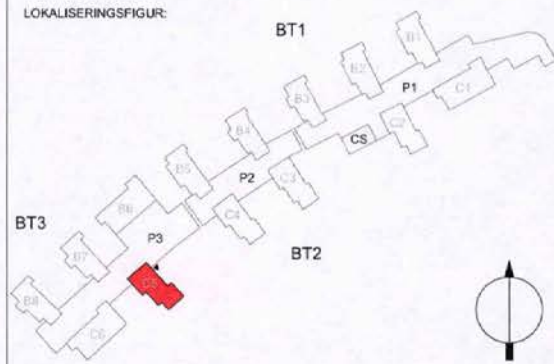


68/87

LANDÅS PLUSS

bygg:C5

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

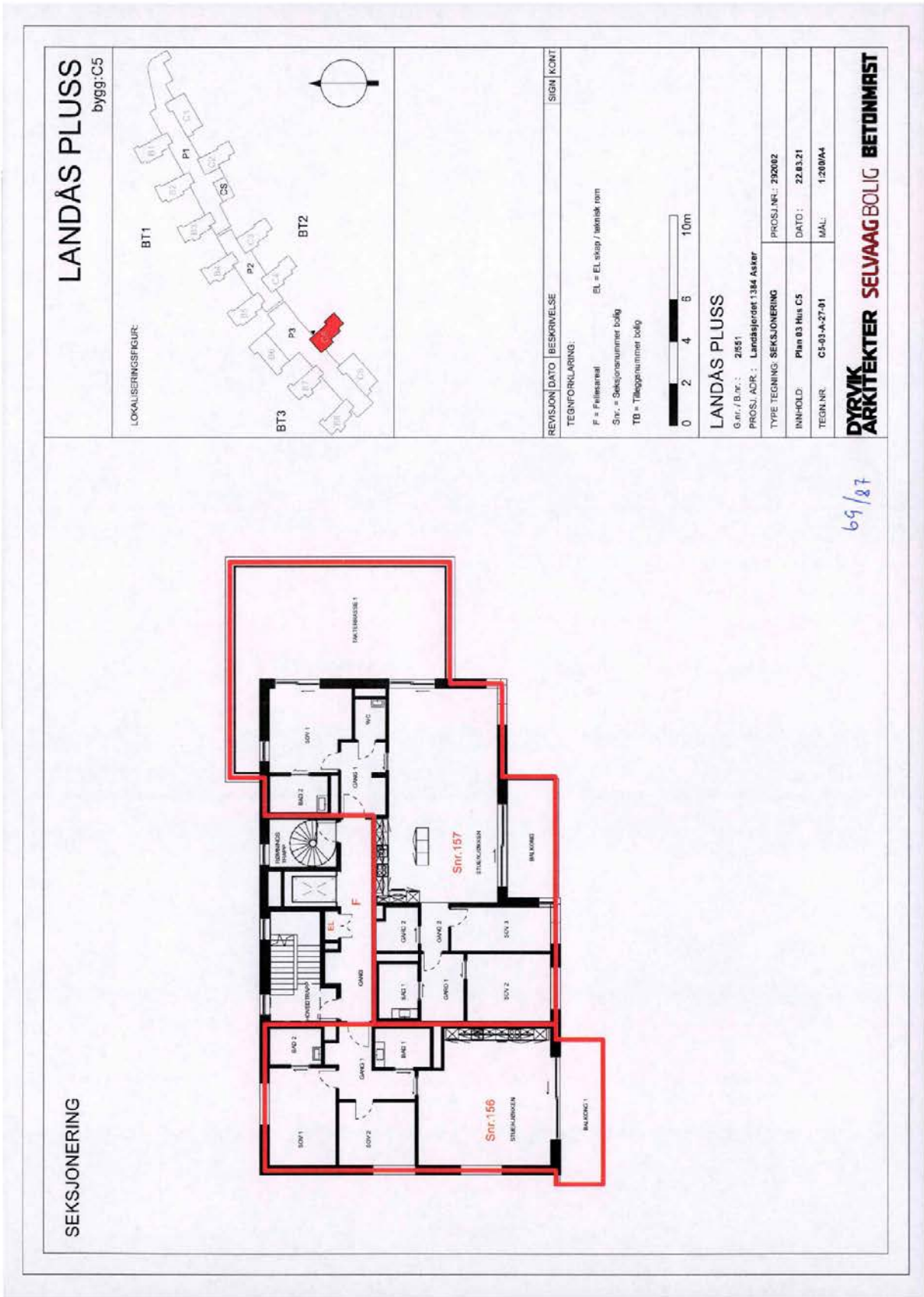
G.nr. / B.nr. : 2/551

PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 02 Hus C5	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	C5-02-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18


LANDÅS PLUSS
bygg:C5
LOKALISERINGSFIGUR:
BT1
BT2
BT3
P1
P2
P3
C5
REVISJON
DATO
BESKRIVELSE
SIGN
KONT
TEGNFORKLARING:
F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig
0
2
4
8
10m
LANDÅS PLUSS
G.nr. / B.nr.: 255/1
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker
TYPE TEGNING: SEKSJONERING
PROSJ.NR.: 292062
INNHOLD: Plan 03 Hus C5
DATO: 22.03.21
TEGN.NR: C5-03-A-27-01
MÅL: 1:200/A4
PYRVIK ARKITEKTER
SELVAAG BOLIG
BETONMAST
SEKSJONERING
Snr.157
Snr.156
F
EL
69/87

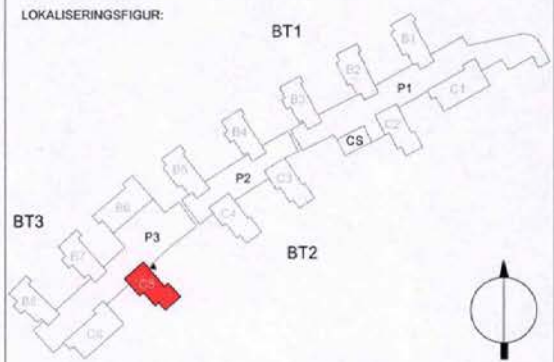
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:C5

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: **2/551**

PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 04 Hus C5**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**C5-04-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

70/87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

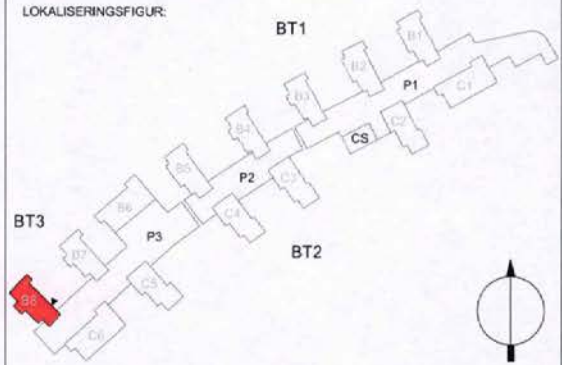


71/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B8

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551

PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan U1 Hus B8	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	B8-U1-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

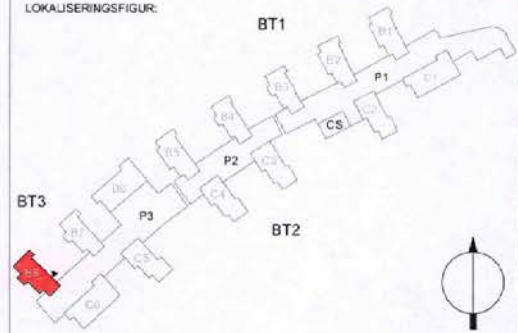
SEKSJONERING



72/87

LANDÅS PLUSS
bygg:B8

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

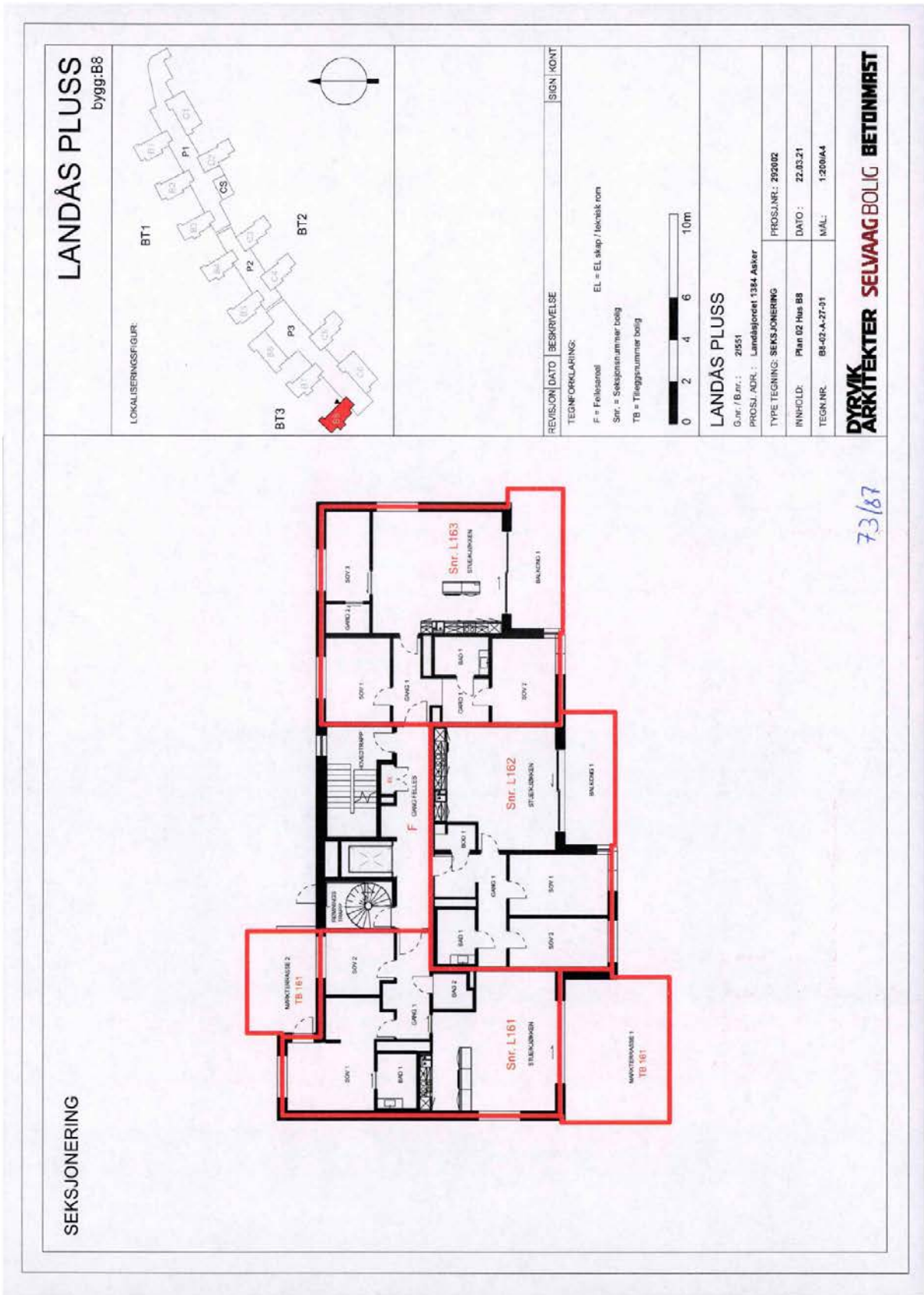
0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 01 Hus B8	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	B8-01-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST


LANDÅS PLUSS
bygg:B8
LOKALISERINGSFIGUR:
BT1
BT2
BT3
P1
P2
P3
CS
REVISJON
DATO
BESKRIVELSE
SIGN
KONT
TEGNFORKLARING:
F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig
0 2 4 6 10m
LANDÅS PLUSS
G.nr. / B.nr.: 21/51
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker
TYPE TEGNING: SEKSJONERING
PROSJ.NR.: 292002
INNHOLD: Plan 02 Hus B8
DATO: 22.03.21
TEGN.NR. B8-02-A-27-01
M/AL: 1:200/A4
BYRVIK ARKITEKTER
SELVAAG BOLIG
BETONMAST
SEKSJONERING
Snr. L163
Snr. L162
Snr. L161
TB 161
TB 161
F
73/87

SEKSJONERING

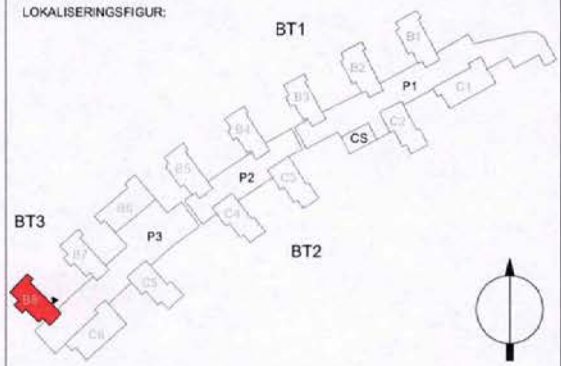


74/87

LANDÅS PLUSS

bygg:B8

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

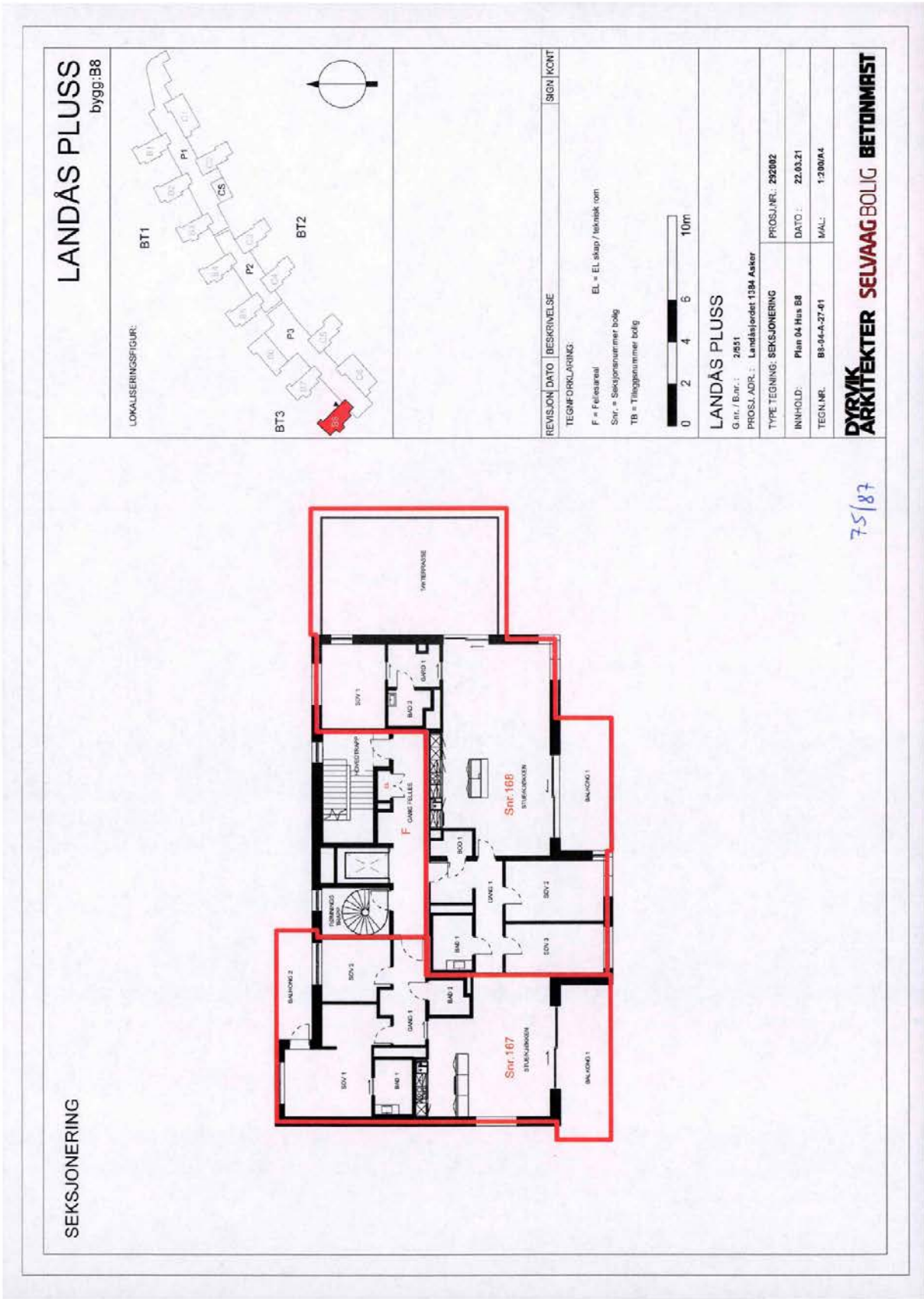
G.nr. / B.nr. : **2/551**

PROSJ. ADR. : **Landåsjordet 1384 Asker**

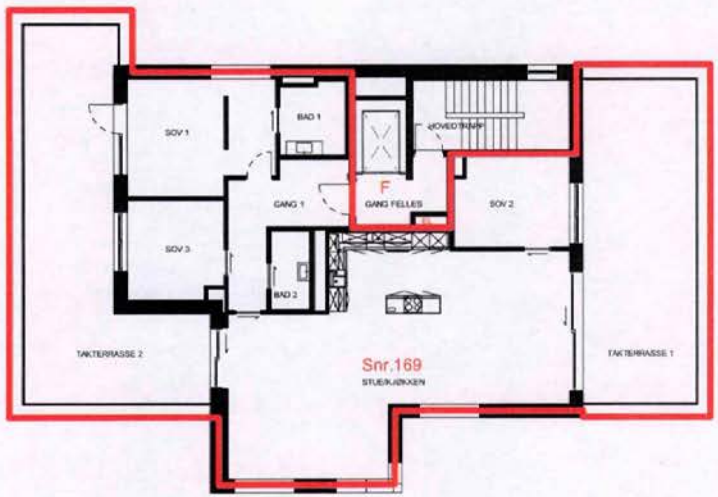
TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**Plan 03 Hus B8**	DATO :	**22.03.21**
TEGN.NR.	**B8-03-A-27-01**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18


LANDÅS PLUSS
bygg:B8
LOKALISERINGSFIGUR:
BT1
BT2
BT3
P1
P2
P3
CS
REVISJON
DATO
BESKRIVELSE
SIGN
KONT
TEGNFORKLARING:
F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig
0
2
4
6
10m
LANDÅS PLUSS
G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ.ADR.: Landåsjordet 1384 Asker
TYPE TEGNING: SEKSJONERING
PROSJ.NR.: 292092
INNHOLD: Plan 04 Hus B8
DATO: 22.03.21
TEGN.NR. B8-04-A-27-01
MÅL: 1:200/A4
PYRAMIK ARKITEKTER
SELVAAG BOLIG
BETONMAST
SEKSJONERING
Snr.168
Snr.167
F
75/87

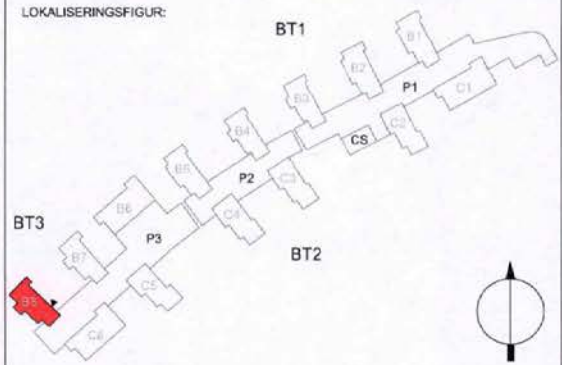
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:B8

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551

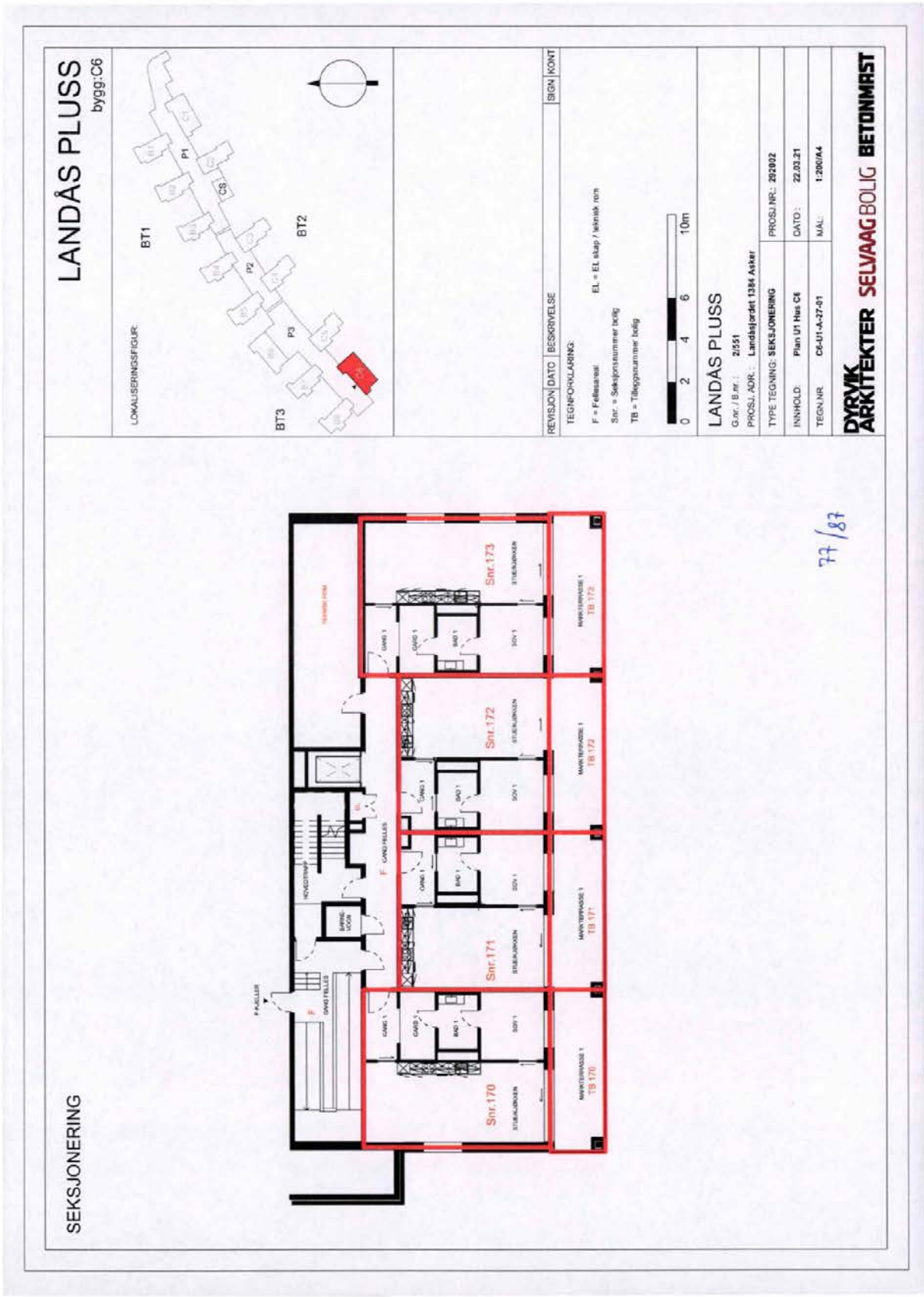
PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 05 Hus B8	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	B8-05-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

76/87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18


LANDÅS PLUSS
bygg:C6
LOKALISERINGSFIGUR:
BT1
BT2
BT3
P1
P2
P3
CS
REVISJON
DATO
BESKRIVELSE
SIGN
KONT
TEGNFORKLARING:
F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig
0 2 4 6 10m
LANDÅS PLUSS
G.nr. / B.nr.: 2/551
PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker
TYPE TEGNING: SEKSJONERING
PROSJ.NR.: 202002
INNHOLD: Plan U1 Hus C6
DATO: 22.03.21
TEGN.NR: C6-U1-A-27-01
M.ÅL: 1:200/A4
DYRVIK ARKITEKTER
SELVAAG BOLIG
BETONMARST
SEKSJONERING
Snr.170
Snr.171
Snr.172
Snr.173
77/87

SEKSJONERING

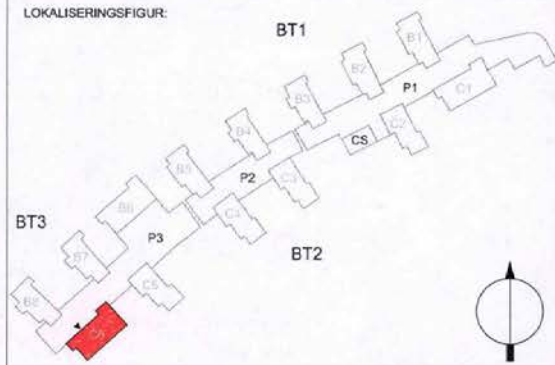


78/87

LANDÅS PLUSS

bygg:C6

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551

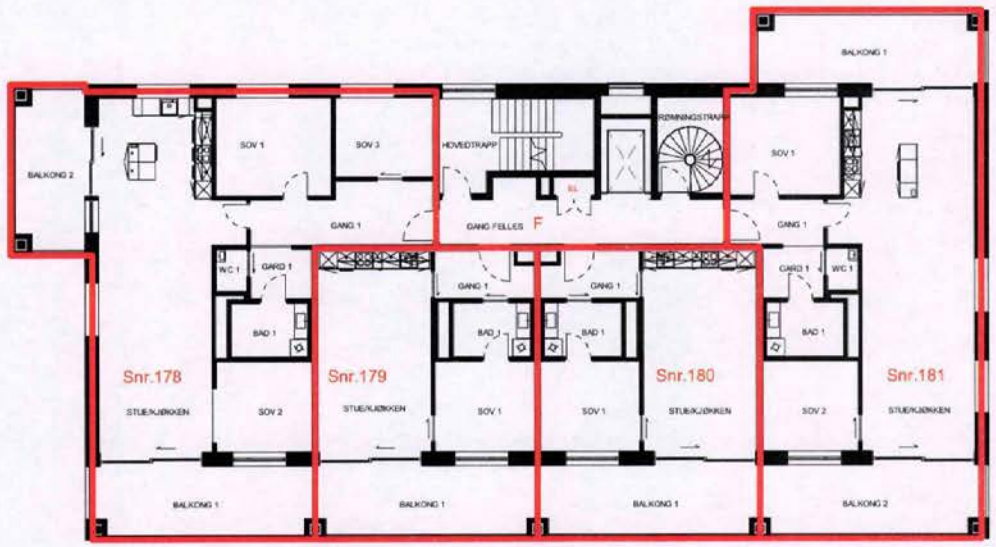
PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 01 Hus C6	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	C6-01-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

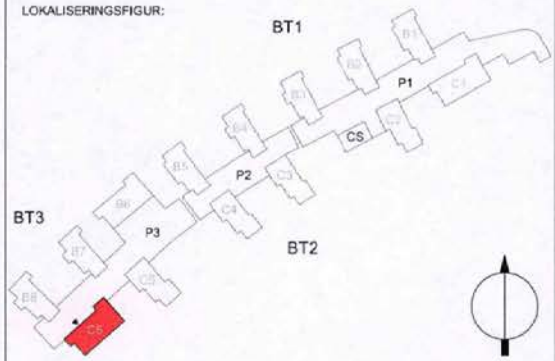


79/87

LANDÅS PLUSS

bygg:C6

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551

PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 02 Hus C6	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	C6-02-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

SEKSJONERING

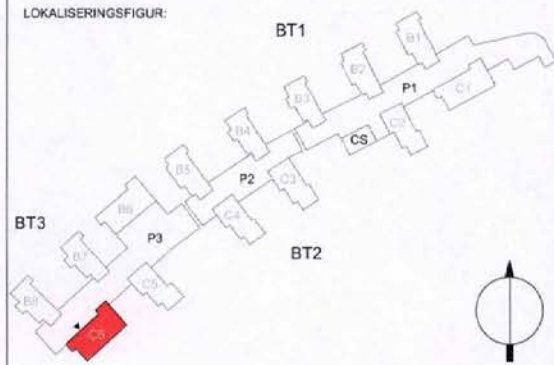


80/87

LANDÅS PLUSS

bygg:C6

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

EL = EL skap / teknisk rom

Snr. = Seksjonsnummer bolig

TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr.: 2/551

PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

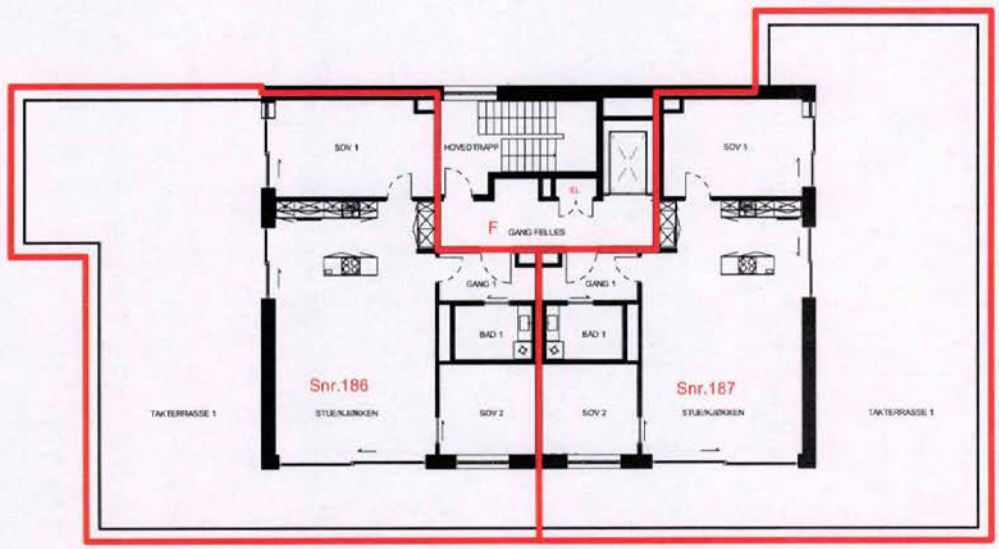
TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 03 Hus C6	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	C6-03-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

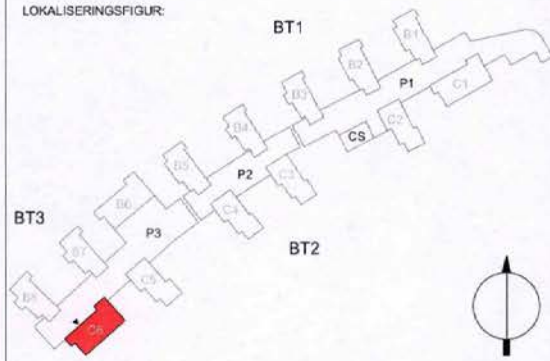
SEKSJONERING



81/87

LANDÅS PLUSS
bygg:C6

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal
EL = EL skap / teknisk rom
Snr. = Seksjonsnummer bolig
TB = Tilleggsnummer bolig

0 2 4 6 10m

LANDÅS PLUSS

G.nr. / B.nr. : 2/551
PROSJ. ADR. : Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	Plan 04 Hus C6	DATO :	22.03.21
TEGN.NR.	C6-04-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

SEKSJONERING

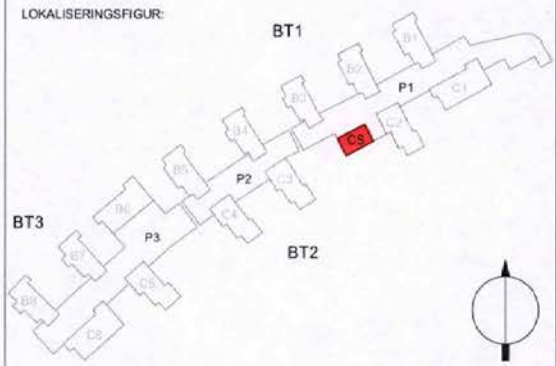


82/87

LANDÅS PLUSS

bygg:CS

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

0 2 4 6 10m

LANDÅS VEST

G.nr. / B.nr.: 2/551

PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	CS Plan 01	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	CS-01-A-27-01	MÅL:	1:200/A4

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

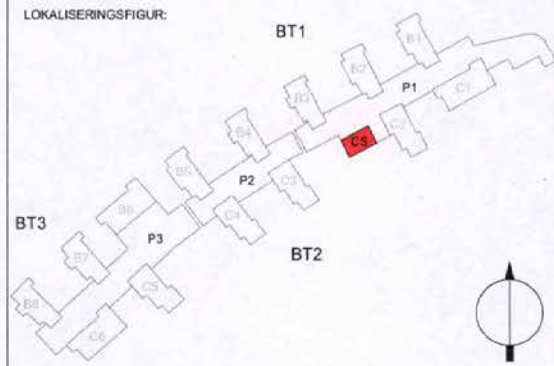
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

bygg:CS

LOKALISERINGSFIGUR:



Deler av areal som tilhører CS bygget, er illustrert i underetasjen av bygg C2.
I oversiktstegning for parkeringskjeller kan man se forbindelsen mellom arealene.

Henviser til seksjoneringsplaner:
C2-U1-A-27-01 - Plan U1 Hus C2 og H0-U1-A-20-103 - BT2 Kjeller

REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

0 2 4 6 10m

LANDÅS VEST

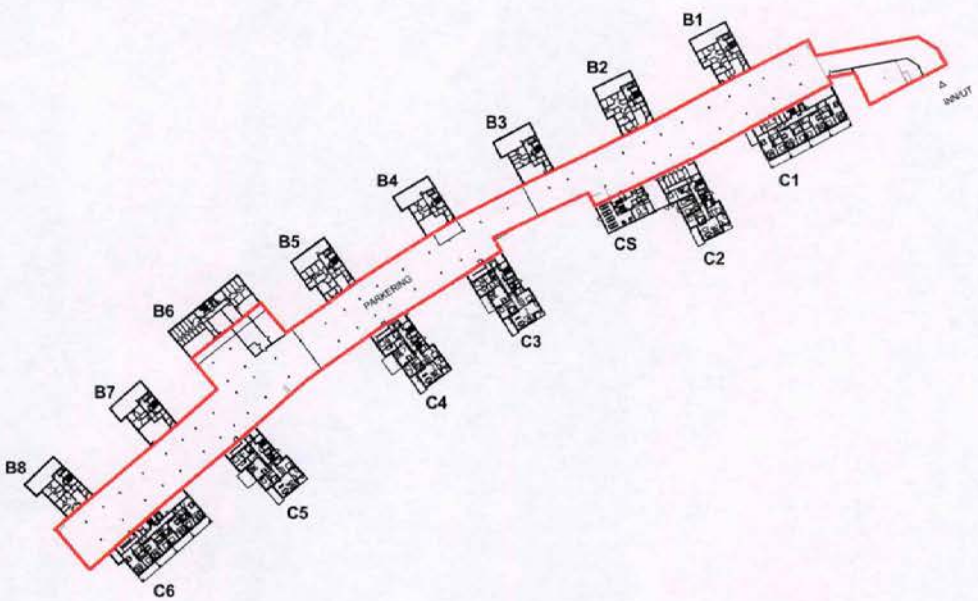
G.nr. / B.nr.: **2/551**
PROSJ. ADR.: **Landåsjordet 1384**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**CS Plan U1**	DATO:	**22.03.21**
TEGN.NR.	**CS-U1-A-27-02**	MÅL:	**1:200/A4**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

83/87

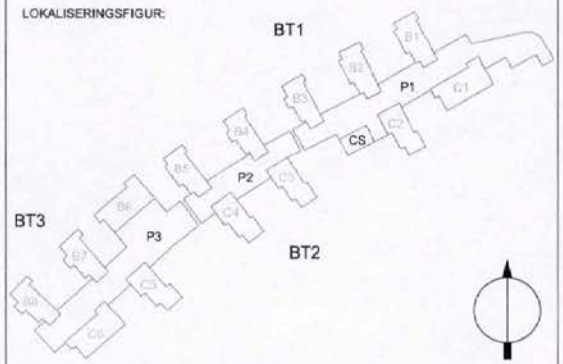
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

Oversiktstegning parkeringskjeller

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

0 20 40 60 100m

LANDÅS VEST

G.nr. / B.nr.: 2/551

PROSJ. ADR.: Landåsjordet 1384 Asker

TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PROSJ.NR.:	292002
INNHOLD:	P-KJELLER	DATO:	22.03.21
TEGN.NR.	H0-U1-A-27-01	MÅL:	1:2000

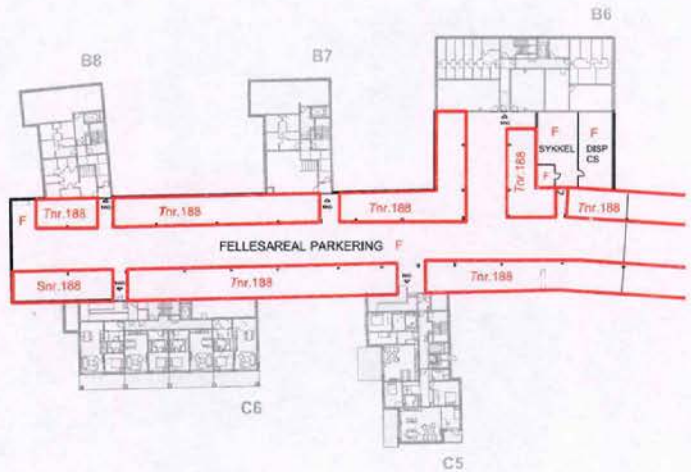
DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

84/87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

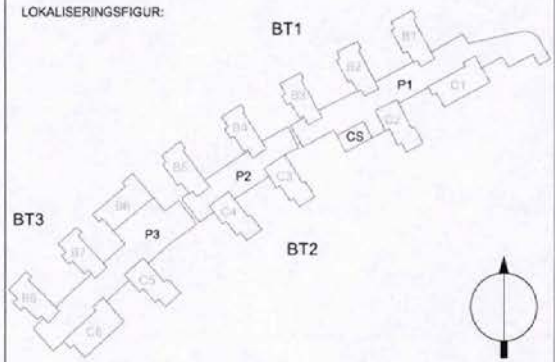
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

Deltegning kjeller - Byggetrinn 3

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

Snr.188 = Beboerparkering/Næringsareal

0 10 20 30 50m

LANDÅS VEST

G.nr. / B.nr. : **2/551**

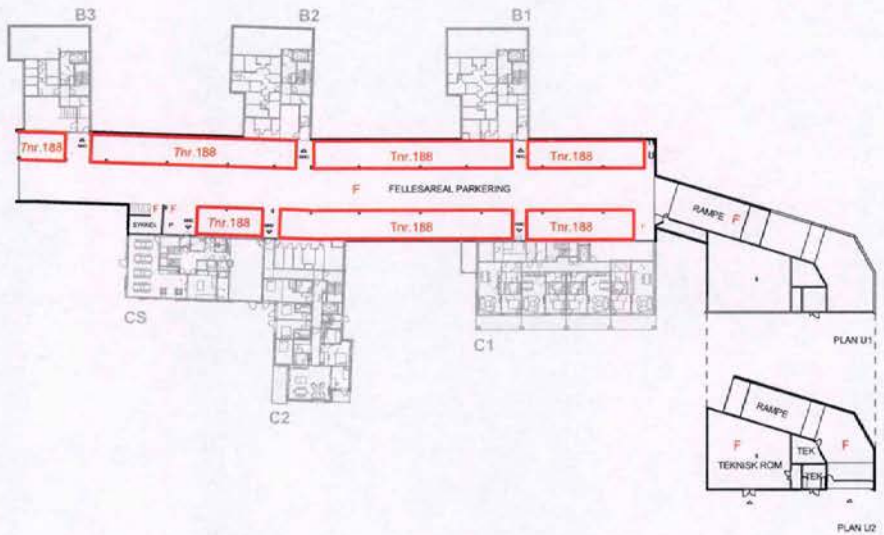
PROSJ. ADR. : **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**BT3 KJELLER**	DATO :	**22.03.21**
TEGN.NR.	**H0-U1-A-27-04**	MÅL:	**1:1000**

85/87

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

SEKSJONERING

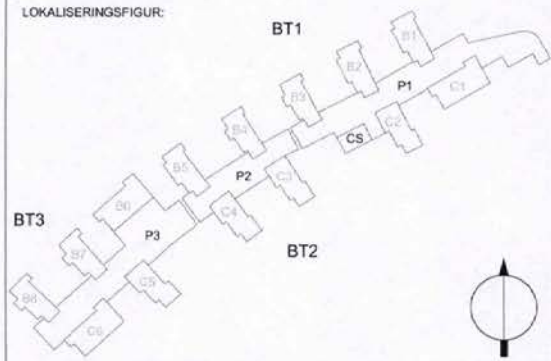


86/87

LANDÅS PLUSS

Deltegning kjeller - Byggetrinn 1

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

Snr.188 = Beboerparkering/Næringsareal

0 10 20 30 50m

LANDÅS VEST

G.nr. / B.nr. : **2/551**

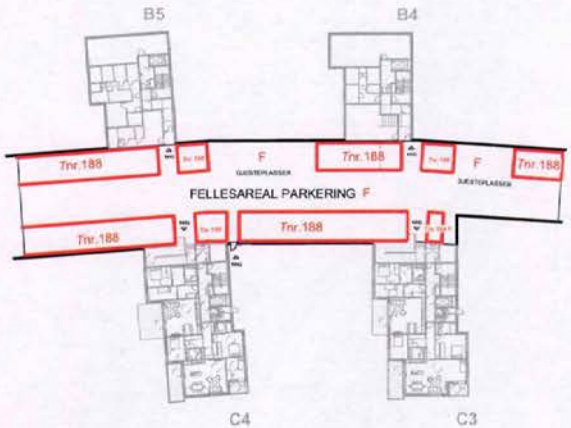
PROSJ. ADR. : **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**BT1 KJELLER**	DATO :	**22.03.21**
TEGN.NR.	**H0-U1-A-27-02**	MÅL:	**1:1000**

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

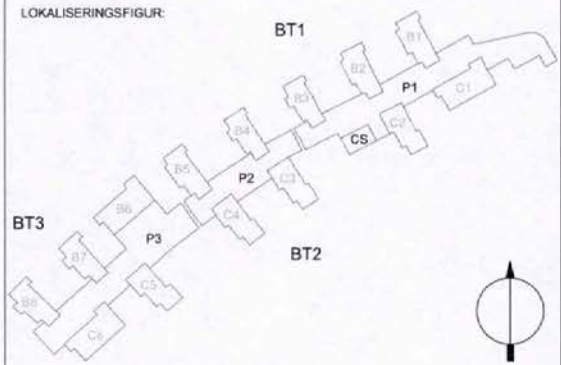
SEKSJONERING



LANDÅS PLUSS

Deltegning kjeller - Byggetrinn 2

LOKALISERINGSFIGUR:



REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TEGNFORKLARING:

F = Fellesareal

Snr.188 = Beboerparkering/Næringsareal

0 10 20 30 50m

LANDÅS VEST

G.nr. / B.nr. : **2/551**

PROSJ. ADR. : **Landåsjordet 1384 Asker**

TYPE TEGNING:	**SEKSJONERING**	PROSJ.NR.:	**292002**
INNHOLD:	**BT2 KJELLER**	DATO :	**22.03.21**
TEGN.NR.	**H0-U1-A-27-03**	MÅL:	**1:1000**

87/87

DYRVIK ARKITEKTER SELVAAG BOLIG BETONMAST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1114675/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:18

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
99258776
org.nr./fødselsnr.

GNR. 2, BNR. 34 OG 342 I ASKER KOMMUNE

ERKLÆRING OM ENERGIBRØNNER

Gnr. 2, bnr. 551, snr. 1 – 188 i Asker (Rettighetshaver) gis rett til å ha og ha værende energibrønner på gnr. 2, bnr. 34 og bnr. 342, som er tilknyttet Rettighetshavers nærvarmeanlegg. Brønnenes plassering er vist i vedlagte kartvedlegg (Bilag 1).

Rettighetshaver skal ha rett til tilkomst til energibrønnene for drift, vedlikehold og utskiftninger. Ved eventuelle inngrep eller skader på de tjenende eiendommene skal disse, for rettighetshavers regning, tilbakestilles til samme stand som før inngrepet/skaden.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse i gnr. 2, bnr. 34 og 342 i Asker.

Asker, den 12.11.2021

Hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 34, snr. 1 - 188 i Asker kommune

Asker kommune

Linda Vindenes

[.....]

LINDA VINDENES

Hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 342, i Asker kommune

Selvaag Bolig Landås AS
org. nr. 996 834 859, iht. fullmakt

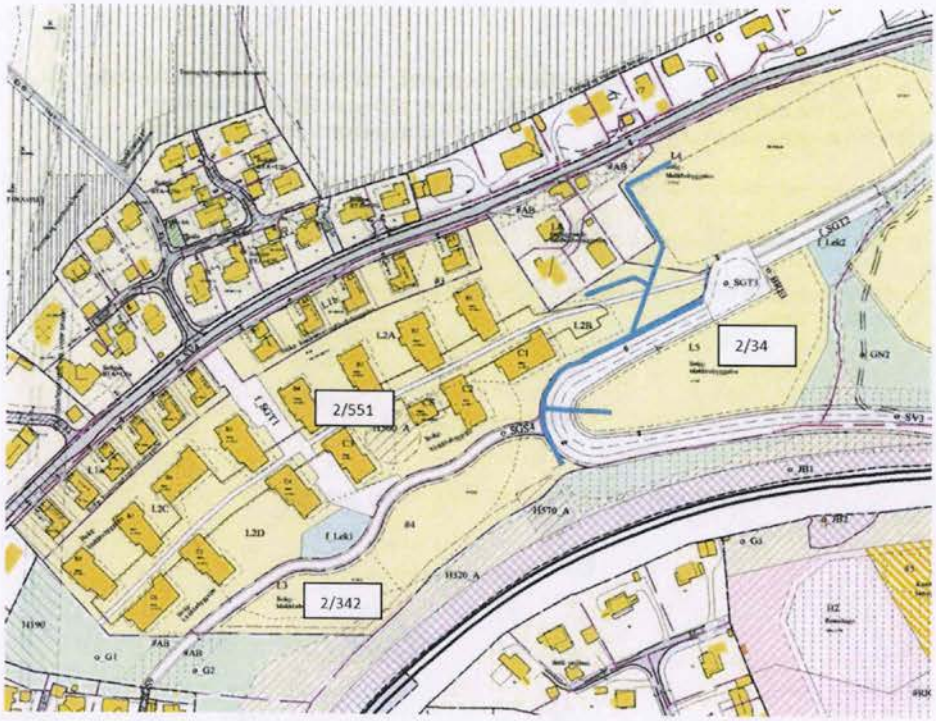
Bård Henrik Sydow
Iht. fullmakt

Bilag 1 Kartbilag

Doknr:1469116 Tinglyst: 22.11.2021
STATENS KARTVERK

Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477
Anita Måna
Anita Måna
Eiendomsmegler

Bilag 1 Kartbilag



Rør for energibrønner

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
99258776
org.nr./fødselsnr.

GNR. 2, BNR. 549, 550 og 551 I ASKER KOMMUNE

ERKLÆRING OM OVERVANNS – OG SPILLVANNSLEDNINGER

Asker kommune, org.nr. 920125298 (Rettighetshaver) gis rett til å ha og ha liggende overvanns- og spillvannsledninger over gnr. 2, bnr. 549, 550 og 551 som vist i vedlagte kartvedlegg (Bilag 1).

Asker kommune skal ha rett til tilkomst til ledningene/anlegget for drift, vedlikehold og utskiftninger. Ved eventuelle inngrep eller skader på de tjenende eiendommene skal disse, for Rettighetshavers regning, tilbakestilles til samme stand som før inngrepet/skaden.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse i gnr. 2, bnr. 549, 550, og 551, snr. 1 - 188 i Asker, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Asker kommune.

Doknr: 1469330 Tinglyst: 22.11.2021
STATENS KARTVERK

Oslo, den 01.11.2021

Hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 549 og 550 i Asker kommune

Asker kommune

Linda Vindenes

[...]

LINDA VINDENES

Hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 551, snr. 1 - 188 i Asker kommune

Selvaag Bolig Landås AS
org. nr. 996 834 859, iht. fullmakt

Bård Henrik Sydow
Iht. fullmakt

Bilag 1 Kartbilag av kommunale overvanns- og spillvannstraséer

Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477
Anita Måna
Anita Måna
Eiendomsmegler

Bilag 1 Kartbilag av kommunale overvanns- og spillvannstraséer



VA ledninger

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
992587776
org.nr./fødselsnr.

GNR. 2, BNR. 551, SNR. 1 - 188 I ASKER KOMMUNE

ERKLÆRING OM SPILLVANNSLEDNINGER FRA L1

Gnr. 2, bnr. 549 og 550 i Asker (Rettighetshaver) gis rett til å ha og ha liggende private stikkledninger/spillvannsledninger fra nevnte eiendommer og over gnr. 2, bnr. 551 frem som vist i vedlagte kartvedlegg (Bilag 1).

Rettighetshaver skal ha rett til tilkomst til ledningene/anlegget for drift, vedlikehold og utskiftninger. Ved eventuelle inngrep eller skader på eiendommen skal denne, for rettighetshavers regning, tilbakestilles til samme stand som før inngrepet/skaden.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse i gnr. 2, bnr. 551, snr. 1 - 188 i Asker, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Asker kommune.

Oslo, den 01.11.2021

Hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 551, snr. 1 - 188 i Asker kommune

Selvaag Bolig Landås AS
org. nr. 996 834 859, iht. fullmakt

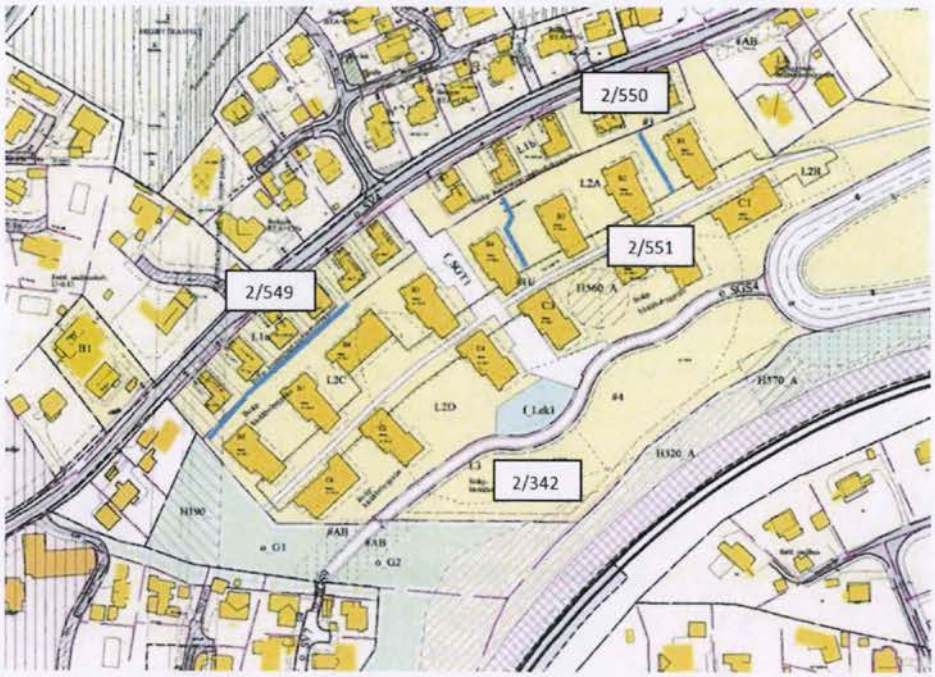
Bård Henrik Sydow
Iht. fullmakt

Bilag 1 Kartbilag – spillvannsledning

Doknr: 1469208 Tinglyst: 22.11.2021
STATENS KARTVERK

Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477
Anita Måna
Eiendomsmegler

Bilag 1 Kartbilag – spillvannsledning



Rekvirent iht. følgebrev-
rekvirent ikke oppgitt:
99258776
org.nr./fødselsnr.

GNR. 2, BNR. 34, 342 OG 551 I ASKER KOMMUNE

ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

Beboere og/eller boligselskaper beliggende på gnr. 2, bnr. 34, 342 og bnr. 551, snr. 1 – 188 i Asker og evt. senere fradelte parseller/seksjoner av disse skal ha pliktig medlemskap i driftsforening/velforening dersom en slik organisasjon etableres. Driftsforening/velforeningens formål vil være ivaretakelse av fellesarealer og fellesinstallasjoner som de angjeldende beboere har bruksrett til, med tilknyttet drifts- vedlikeholdsplikt.

Asker, den 12.11.2021

Hjemmelshaver til gnr. 2, bnr. 34 i Asker kommune

Asker kommune

Linda Vindenes

[.....]

LINDA VINDENES

Hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 342 og bnr. 551, snr. 1 - 188 i Asker kommune

Ren kopi bekreftes

Selvaag Bolig Landås AS
org. nr. 996 834 859, iht. fullmakt

Bård Henrik Sydow
Iht. fullmakt

Doknr: 1469014 Tinglyst: 22.11.2021
STATENS KARTVERK

Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477
Anita Måna
Anita Måna
Eiendomsmegler

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
912587776
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV GANGVEI OG TRAPPEFORBINDELSE - f_SGT1 I ASKER KOMMUNE

Gangvei og trappeforbindelse benevnt f_SGT1 er allmenn tilgjengelig jf. reguleringsplan med bestemmelser gitt PlanID: 2016011 «Høn-Landås».

Feltene L2 – L6 skal dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold av veien basert på fordeling etter regulert BRA pr. felt. Det enkelte delfelts betalingsforpliktelse oppstår først etter at det er gitt brukstillatelse for på feltet.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse i gnr. 2, bnr. 34, 342 og bnr. 551, snr. 1 – 188 i Asker, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Asker kommune.

Asker, den 12.11.2021

Doknr: 1468711 Tinglyst: 22.11.2021
STATENS KARTVERK

Hjemmelshaver til gnr. 2, bnr. 34 i Asker

Asker kommune

Linda Vindenes

[.....]

LINDA VINDENES

Hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 342, og bnr. 551, snr. 1 - 188 i Asker kommune

Ekte kopi bekreftes

Selvaag Bolig Landås AS
org. nr. 996 834 859, iht. fullmakt

Bård Henrik Sydow
Iht. fullmakt

Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477
Anita Måna
Anita Måna
Eiendomsmegler

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
992587776
org.nr./fødselsnr.

GNR. 2, BNR. 551 OG BNR. 342 I ASKER
ERKLÆRING OM BRUK, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV
LEKEPLASS BENEVNT - LEK 1

I henhold til reguleringsplan med bestemmelser gitt PlanID: 2016011 «Høn-Landås» er lekeplass benevnt LEK1 til felles benyttelse.

Gnr. 2, bnr. 342 og bnr. 551, snr. 1 – 188 skal dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold av LEK 1, basert på det enkelte felts avrundede regulerte BRA. Kostnadsfordelingen blir: L3 - 20%, og L2 - 80%.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse i gnr. 2, bnr. 342 og bnr. 551, snr. 1 - 188 i Asker.

Oslo, den 01.11.2021

Hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 342 og bnr. 551, snr. 1 - 188 i Asker kommune

Selvaag Bolig Landås AS
org. nr. 996 834 859, iht. fullmakt

Bård Henrik Sydow
Iht. fullmakt

Rett kopi bekreftes

Doknr: 1468574 Tinglyst: 22.11.2021
STATENS KARTVERK

Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477
Anita Måna
Anita Måna
Eiendomsmegler

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NETTSTASJON I BYGG, 1. ETG. (STEDSEVARIG RETT)

Doknr: 3121500 Tinglyst: 05.10.2020
STATENS KARTVERK

Mellom

Elvia AS og **Selvaag Bolig Landås AS**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av bygg på gnr.2 bnr.551 i Asker kommune, er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv av rom for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. D0635, adr.: Høn / Landås i bygg på ovennevnte eiendom er vist på vedlagte tegning og kart datert 3/8-2020.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier evigvarende (stedsevarig) rett til bruk av rom til plassering av nettstasjon i ovennevnte bygning. Retten inkluderer tilhørende kabelanlegg over eiendommen, samt rett til å drifte, vedlikeholde og fornye kabelanlegg og nettstasjon. Rommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig innvendig vedlikehold av rommet.

Det bygningsmessige utstyr som er oppført på nettstasjonstegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av Grunneier. Ønsker Grunneier utstyr utover Netteiers standardutstyr, holdes og leveres dette av Grunneier og skal på forhånd godkjennes av Netteier.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg.

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

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst til nettstasjon og kabelanlegg, eller medfører svekkede ventilasjonsforhold i nettstasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og for legging av kabler må ikke foretas. Installasjoner som er Netteier uvedkommende tillates ikke ført gjennom nettstasjonen.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak med tanke på anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak med tanke på anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjonen

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjon med tilhørende kabelnett faller bort, kan Grunneier vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.

3. ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for stedsevarig rett til bruk av eksisterende adkomst, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes det et engangsbeløp.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kroner. 0.

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene og er klar for tinglysing, samt at rommet er klart for Netteiers bruk.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

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

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstillelse.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

5.1 Elektromagnetiske feltforstyrrelser

Rundt Netteiers nettstasjoner kan det oppstå elektromagnetiske felter. Det anbefales derfor ikke å montere datautstyr eller annet følsomt elektronisk utstyr i tilstøtende lokaler til nettstasjonen. Netteier påtar seg intet ansvar for forstyrrelser på slikt utstyr dersom anbefalingen ikke følges.

5.2 Ventilasjon

Dersom Grunneier bygger ventilasjonen for nettstasjonen avvikende ift. Netteiers standardkrav, skal Grunneier dokumentere at alternative løsninger overholder Netteiers temperaturkrav. Grunneier påtar seg likeledes ansvaret for at beregningene av alternative løsninger er riktige. Alle kostnader vedrørende eventuell utbedring pga. feil beregninger og dimensjonering påhviler Grunneier.

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

Sted:	Oslo	Dato:	14/9-20

Sted:	Oslo	Dato:	

Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	Selvaag Bolig Landås AS Øystein Klungland *
Org.nr./ personnr.:	996 834 859
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Org.nr./ personnr.:	
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Org.nr./ personnr.:	

Elvia AS **NO 980 489 698 MVA**	
Leder signatur:	Simon Årdal Aarseth
(Blokkbokst.):	SIMON ÅRDAL AARSETH
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	KNUT EYVIND AARUD

* Hjemmelshaver iht. vedl. fullmakt Asker kommune som nå har orgnr 920125 298

STATENS KARTVERK

Elvia

Deres dato | Vår dato 2020-09-30

Deres referanse | Vår referanse

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår saksbehandler
Natasa Sandvold
natasa.sandvold@hafslund.no
Tlf: 472 53 484

Kopi til

Tinglysing av avtale

Vedlagt følger avtale til tinglysing:

Kommune	Asker
Gnr	2
Bnr	551
Anlegg	Nettstasjon nr. D0635 (rom i bygg)

Elvia AS ber om at følgende registreres i grunnboken:

- Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse (punkt 1.1.)
- Transport og ferdsel (punkt 1.2)
- Byggeforbud og beplantning (punkt 1.4)

NB: Overenskomsten skal tinglyses på **Elvia AS, org. nr. 980 489 698** (fremgår av signaturfeltet). Som følge av at nettselskapet opererer med kontorplass både i Oslo og Hamar, ber vi om at dokumentene returneres til underorganisasjonsnummer **Elvia AS avd. Oslo, org. nr. 980 579 883.** I dette tilfelle unngår vi at dokumentene sendes via Hamar som er vårt hovedkontor.

Faktura bes sendt til:
Elvia AS v/Berit Eldorhagen
Postboks 4100
2307 Hamar

Tinglyste dokumenter returneres til:
Elvia AS avd. Oslo, org. nr. 980 579 883
Postboks 734 Skøyen
0214 Oslo

Med vennlig hilsen
Elvia AS

Natasa Sandvold

Natasa Sandvold
rådgiver
Avdeling Rettigheter

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt:~~
992587776
org.nr./fødselsnr.

GNR. 2, BNR. 342 I ASKER KOMMUNE

ERKLÆRING OM ALLMENNHETENS FERDSELSRETT

I henhold til reguleringsplan med bestemmelser gitt PlanID: 2016011 «Høn-Landås», erklæres med dette allmennhetens ferdselsrett over gangvei benevnt f_SGT1, samt allmennhetens bruksrett til lekeplass benevnt f_Lek1, begge på gnr. 2, bnr. 342 i Asker kommune.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse i gnr. 2, bnr. 342 i Asker og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Asker kommune.

Oslo, den 25.06.2019

Doknr: 740420 Tinglyst: 27.06.2019
STATENS KARTVERK

Hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 342 i Asker kommune

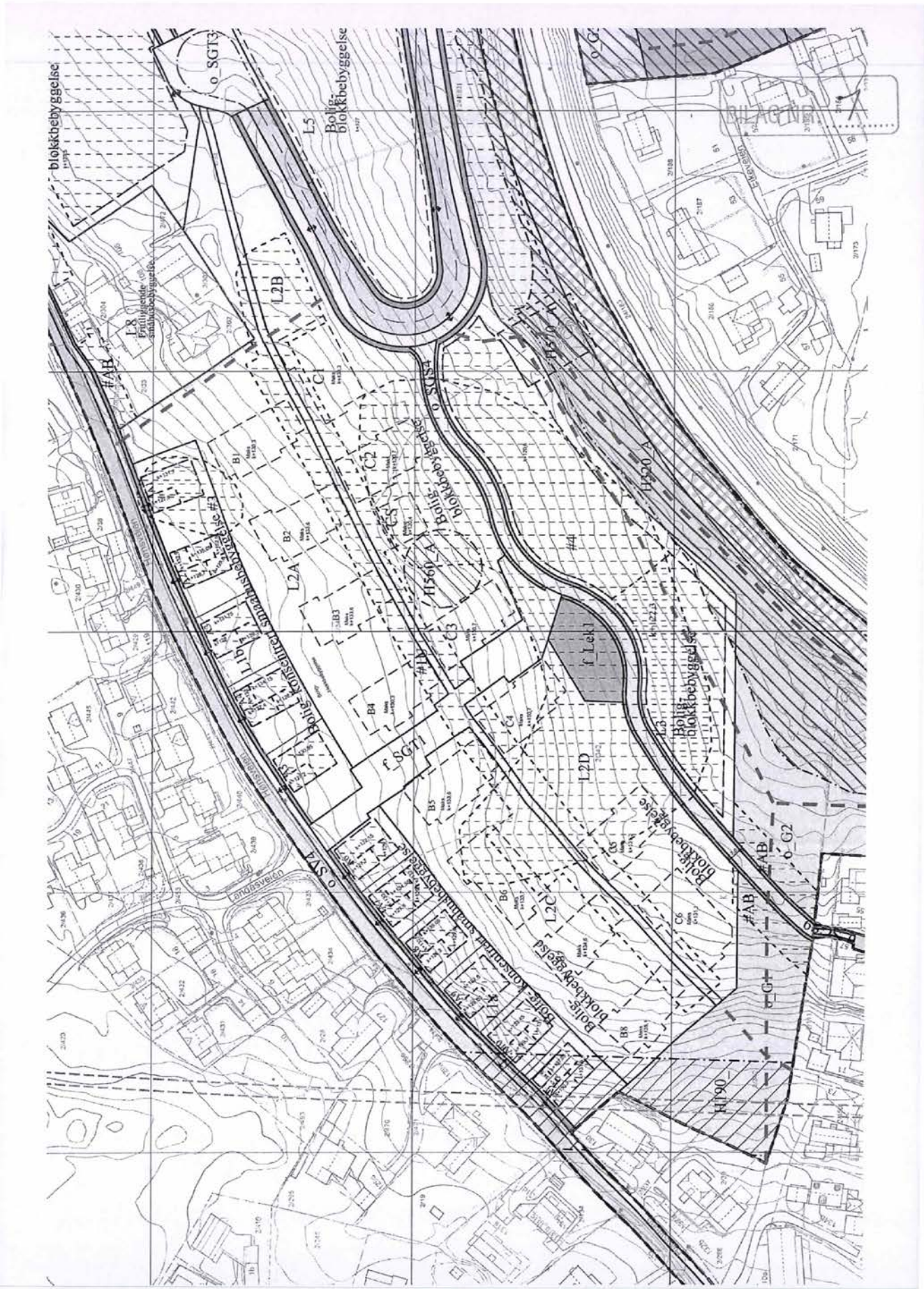
Selvaag Bolig Landås AS
org. nr. 996 834 859, iht. fullmakt

Sverre Molvik

Halvard Kverne

Vedlegg:
Utsnitt av reguleringskart

Rett kopi bekreftes.


o_SGT3
L5
Bolig-
blokkbebyggelse
L8
Fritliggende
småhusbebyggelse
#AB
L2B
C1
C2
C3
C4
C5
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B8
C6
L2A
L2C
L2D
L3
L4
#4
H566_A
H570_A
H190_
f_Lek1
f_SG11
o_SGS4
o_SGS5
o_SVA5
o_G2
#AB
Bolig-
blokkbebyggelse
Bolig-
konsentrert småhusbebyggelse
Bolig-
konsentrert småhusbebyggelse #3
Holmsbergveien
Ordnesveien

Kommunens navn (ev. stempel)

ASKER

MÅLEBREV

J nr 363/89

Målebrev nr 104-37

Målebrev over–

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
2	342	

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel Dbnr 11832
Reg. 06 APR. 1990
Asker og Bærum
[illegible]skriverembete

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato 4. desember 1989 holdt–

kartforretning over eiendommen gnr. 2 bnr. 342.
Eiendommen er utskilt ved registreringsbrev datert
6. november 1984.

Forretningen ble rekvirert av–

Finansrådmannen

Bestyrer ved forretningen var–

Aage Krovoll

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Asker den 1. mars 1990

Odd Røneid
Oppmålingssjef

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Doknr: 11832 Tinglyst: 06.04.1990 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 17.354 Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

2/342

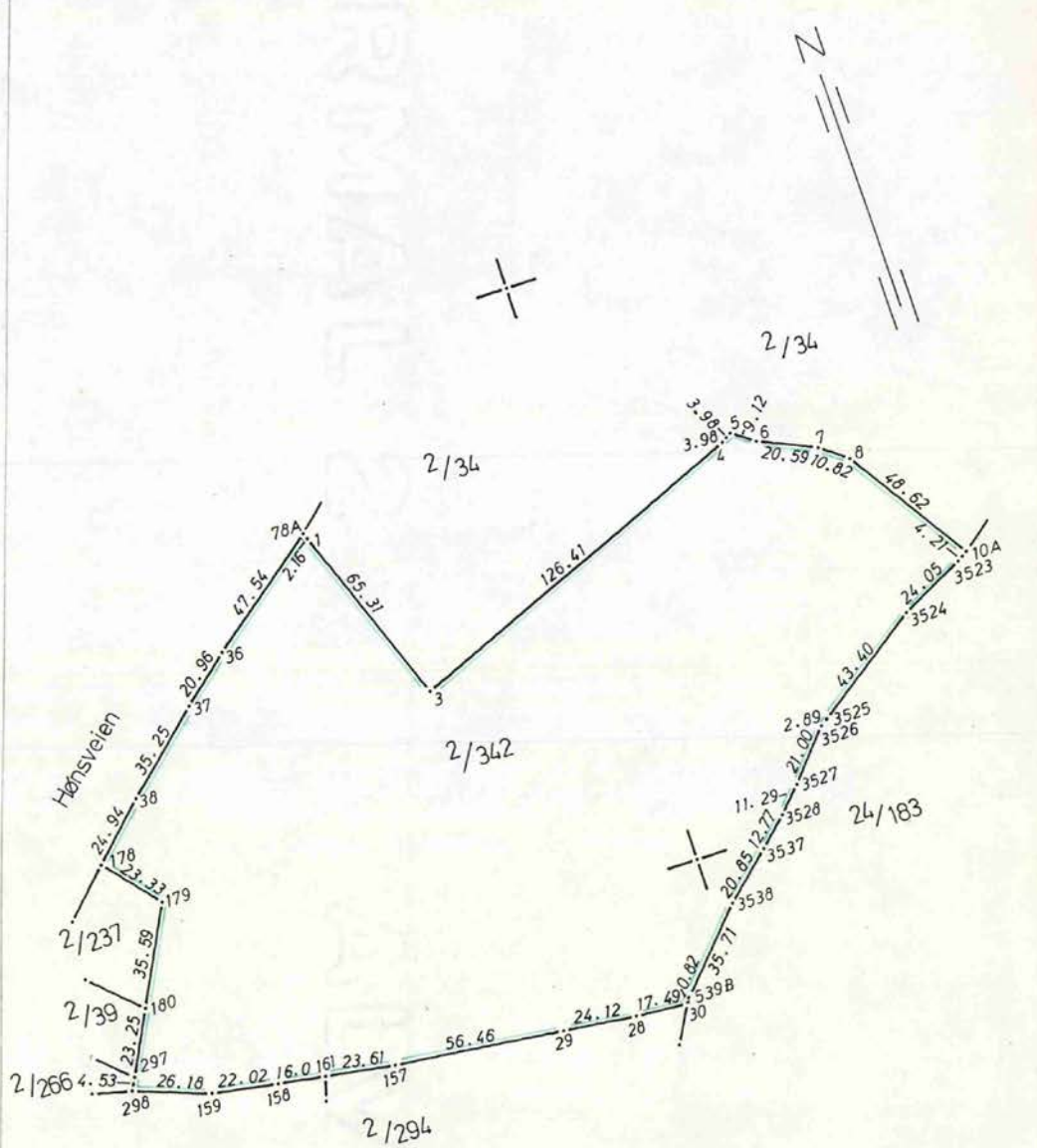
PUNKTNR.	RADIE	BUELENGDE RETN.	SIDELENGDE	X	Y
M091 178				204959.84	-15686.93
M091 38		50.135	24.94	204977.44	-15669.25
M091 37		53.237	35.25	205001.07	-15643.09
M091 36		55.162	20.96	205014.64	-15627.12
M092 78A		57.957	47.54	205043.81	-15589.58
M092 1		176.815	2.16	205041.79	-15588.81
M092 3		176.880	65.31	204980.74	-15565.61
M092 4		75.068	126.41	205028.99	-15448.77
M092 5		62.744	3.98	205031.19	-15445.45
M092 6		140.534	9.12	205025.77	-15438.12
M092 7		126.722	20.59	205017.38	-15419.32
M092 8		141.861	10.82	205010.77	-15410.76
M092 10A		163.954	48.62	204969.74	-15384.68
M0923523		262.294	4.21	204967.38	-15388.17
M0923524		269.741	24.05	204956.38	-15409.55
M0923525		260.019	43.40	204930.88	-15444.67
M0923526		263.527	2.89	204929.31	-15447.10
M0923527		245.475	21.00	204913.45	-15460.85
M0923528		248.448	11.29	204905.28	-15468.64
M0943537		252.151	12.77	204896.56	-15477.96
M0943538		253.301	20.85	204882.60	-15493.45
M094539B		247.142	35.71	204856.24	-15517.54
M094 30		232.730	0.82	204855.53	-15517.94
M094 28		304.732	17.49	204856.83	-15535.39
M094 29		307.604	24.12	204859.71	-15559.33
M093 157		307.308	56.46	204866.17	-15615.42
M093 161		310.587	23.61	204870.08	-15638.71
M093 158		310.590	16.00	204872.73	-15654.49
M093 159		310.826	22.02	204876.46	-15676.19
M093 298		322.523	26.18	204885.53	-15700.75
M093 297		32.136	4.53	204889.50	-15698.56
M091 180		29.759	23.25	204910.25	-15688.08
M091 179		29.991	35.59	204941.97	-15671.93
M091 178		355.537	23.33	204959.84	-15686.93
	AREAL=	35110.3			

Gnr	Bnr	Festenr
2	342	

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt
X 204950 Y -15550 Z

Koordinatsystem	Kartblad
NGO Akse III	CL043-1-21
Målestokk	**Areal**
1:2000	35110,3 m²



Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

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 friluftsformål (LNFR) 33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 36

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø 37
21. Hensynssoner fare og sikring 38
22. Hensynsone infrastruktur 40
23. Båndleggingssoner 40
24. Bestemmelsesområder 41

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for Båtstø, vedtatt 14.09.2017
- Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016
- Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022
- Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013
- Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal).

Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.

1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.

Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner.

Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid.

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989
b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-5 nr.1.

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
b. Tiltak unntatt søknadsplikt

c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.[1, 2]

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø[3], 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[3], skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne*
2. *Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.*
3. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.*

2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldene regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

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

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende 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.

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

3.1.1 Sosial infrastruktur:

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.
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.
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.
d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

a. Nord for nullvekstlinjen[1] kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
    1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
    2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)
Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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[1] 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[1] 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[1] kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål[1] innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] 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[1] 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[1] (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

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

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

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

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

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

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

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

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag[1] (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag[1] ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget1, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene[1] 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[2] og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*
2. *Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.*

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
b. Påfylling av stedegen sandtype[2] på eksisterende offentlig sandstrand.
c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
   1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
   2) det kan dokumenters 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[1] skal bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.
2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
e. Sprengningsarbeider tillates ikke
f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
h. Utriggere tillates ikke.
i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

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

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype[1], 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[2]

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, massemottak 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[1] på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

a. 15 meter i LNFR-områder
b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der 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, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål[1], samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder[1], eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet[1] tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.*

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

a. De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt 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[1]

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[1], 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 m^2 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, frisikt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

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

a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 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, frisikt eller byggegrense mot kryss.

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*[1] (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også 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 200m^2 uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m^2 uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m^2 uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] 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 Golfsenter – 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.

Takterrasser[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:
a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

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

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

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

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

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse
Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter[1]
I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær[2] 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.[3]
Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø[4](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[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] boenhet tillates på tomter over 1200m².

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

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

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[3] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

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

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

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

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

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.[1]

15.1.3 Byggeformål BA3

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

15.1.4 Byggeformål BA4

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

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

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

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

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.[2]

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

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

Opplysning:

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

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

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
c. Det er opparbeidet trygg skolevei[3] med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.[2]

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater[1] ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklister og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.[1]

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2
Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3
ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4
ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)
Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)
Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen
Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen
Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:
a. Området reguleres
b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR)

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

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse[2], gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann[3]

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

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

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA.
c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm[2].
g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

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

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

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

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

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

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

18.3 LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse
1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter
Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m2 BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal
1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering
Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder
1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

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

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

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

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:
Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynsone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9,nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;
https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær[1] skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

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

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene[1]:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
b. Fisking, pilking etc.
c. Vasking av gjenstander
d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
e. Etterlate seg søppel/avfall
f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

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

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

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

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjønndalen, H350_1 – 3

a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner.
Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak.
Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

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

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådde i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10
boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig *unntatt* enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr *inkl.* enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no


Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv. + SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Folagrenda 9
1384 ASKER

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

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:		Navn:	
Fødselsnr. (11 siffer):		Fødselsnr. (11 siffer):	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre