

# aktiv.



Nye Vakås vei 46B, 1395 HVALSTAD

**Lys og moderne 5-roms med to balkonger, IN-ordning, garasje med lader, flotte fellesområder og utsikt mot Skaugumsåsen!**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## 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 4 790 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 7 224 110,-  
**Omkostn.:** Kr 1 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 12 015 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 39 273,-  
**Selger:** Stein Hauge

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 141/141 kvm  
**Tomtstr.:** 4868.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 29, bnr. 48  
**Andelsnr.:** 3  
**Oppdragsnr.:** 1110240375

## Lys og moderne 5-roms med to balkonger, IN-ordning, garasje med lader, flotte fellesområder

Velkommen til en lys og moderne 5-roms leilighet i et nytt borettslag med flotte fellesområder! Boligen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, en åpen planløsning mellom stue, spisestue og kjøkken, og to solrike balkonger - én med utsikt mot Skaugumsåsen. Kjøkkenet fra HTH er funksjonelt og stilrent, mens de fire soverommene gir fleksible innredningsmuligheter. Hovedsoverommet har eget bad og balkong. Begge badene er delikat flislagt med gulvvarme. Her får du en gjennomført bolig med høy standard, gode oppbevaringsløsninger og heisadkomst. Velkommen til et hjem som kombinerer estetikk, komfort og funksjonalitet!

- Det er tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjelden
- Ingen forkjøpsrett
- Radiatorer med varme fra felles anlegg

Velkommen til visning!

## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	36
Tilstandsrapport .....	49
Nabolagsprofil .....	68
Forbrukerinformasjon .....	223
Budskjema .....	224

Stuen er i åpen løsning med spisestuen og kjøkkenet, noe som gir god flyt og sammenheng mellom sonene. (Bildene er digital stilet)







Fra stuen fører en skyvedør ut til en delvis overbygget balkong på ca. 24 kvm.



Denne oppleves som skjermet og har gode solforhold.



Fra hovedsoverommet er det utgang til en mindre balkong på ca. 7 kvm, som har flott utsikt mot Skaugumsåsen.





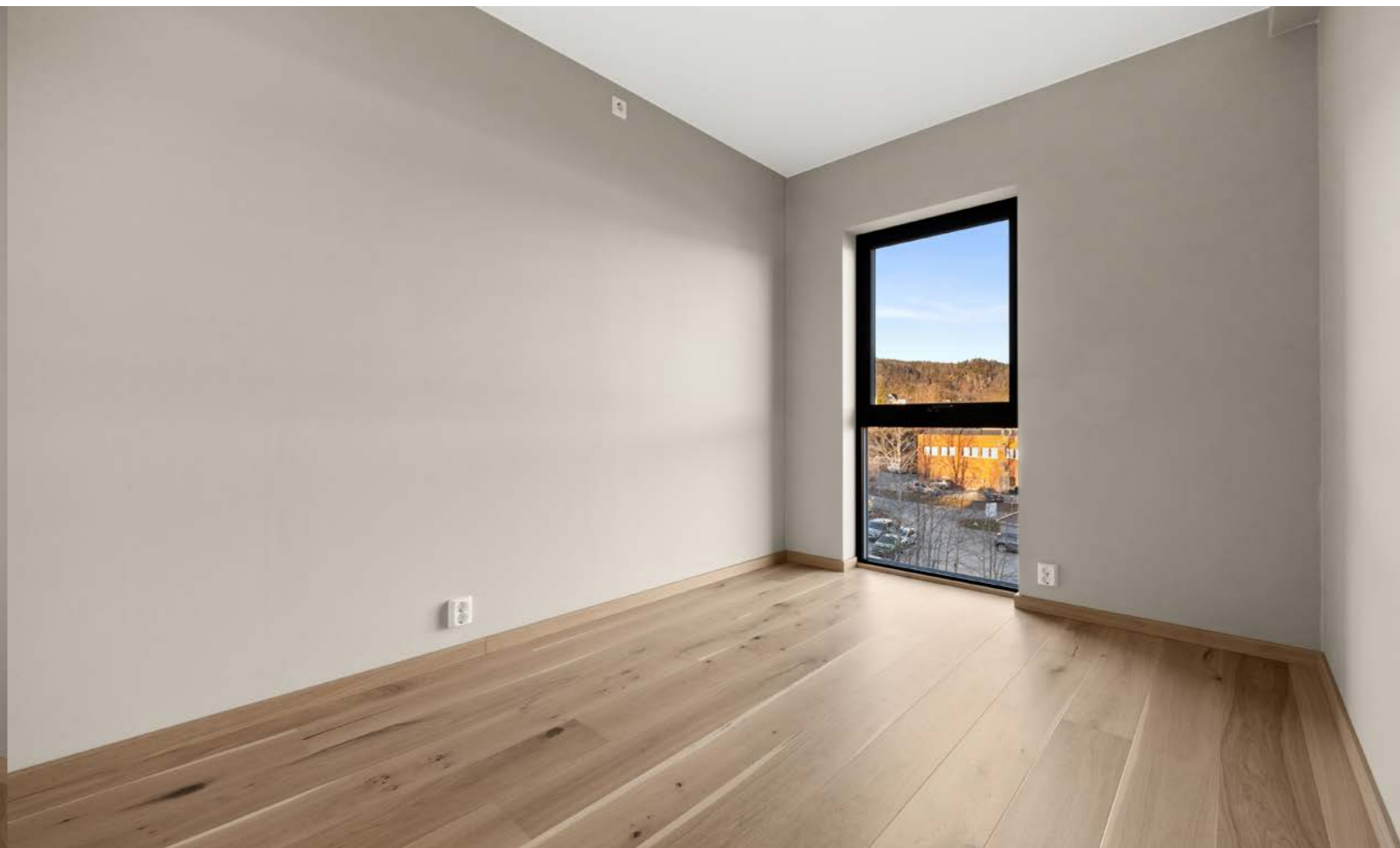


Hovedbadet ligger i direkte tilknytning til hovedsoverrommet og er flislagt med delikate sandtonede fliser og gulvvarme.





De øvrige soverommene er malt i tidsriktige farger og har samme flotte 1-stavs parkett som resten av boligen.



Leilighetens andre bad ligger praktisk plassert i gangen, nær soverommene. Det har samme elegante utførelse som hovedbadet, med gulvvarme og moderne innredning.





Entréen gir et godt førsteinntrykk med vegger malt i en lun fargetone og et elegant gulv med 1-stavs parkett. En praktisk skyvedørsgarderobe gir rikelig med oppbevaringsplass for yttertøy og sko.

Boligen er del av et nytt og moderne borettslag, omgitt av flotte fellesområder som bidrar til et trivelig bomiljø. Byggets fasade er stilren og harmonerer med den øvrige bebyggelsen i området.





Flotte fellesområder som bidrar til et trivelig bomiljø.



Attraktiv beliggenhet på populære Hvalstad.



Det er tilknyttet egen parkeringsplass  
L1201 i felles anlegg med el-billader.



# Plantegning

2. etasje

Nye Vakås vei 46B, 1395 Hvalstad  
Leilighet



# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---


---

---

---

---

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



**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 141 m<sup>2</sup>

BRA - e: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 141 m<sup>2</sup>

TBA: 31 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 141 m<sup>2</sup> Entrè, 2 bad, kjøkken/stue, 4 soverom, bod,

TBA fordelt på etasje

2. etasje

31 m<sup>2</sup> 24 kvm + 7 kvm

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 0 m<sup>2</sup> Bod i kjelleretasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er varierende takhøyder fra 220cm-249cm

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4868.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Ideell andel av opparbeidet tomt med felles utearealer og prydbusker. Lekeplass plassert i sentrum av "tunløsningen". Asfaltert og steinlagt adkomst til leiligheten.

### Beliggenhet

Nye Vakås vei 46 B - Flott beliggenhet på Hvalstad  
Attraktiv beliggenhet på populære Hvalstad.  
Området er kjent som barnevennlig og rolig med god forbindelse til Holmen og Asker, samt Sandvika, Oslo og Drammen via E18. Eiendommen ligger solrikt til med flott utsyn i flere retninger.

Området - Fritid og aktiviteter  
Holmen Idrettspark tilbyr is- fjell- og turnhall, tennisbaner og Holmenhallen. Her arrangeres det en rekke fritidstilbud som ishockey, håndball, turn, fotball, langrenn med mer. Dette er også hjemmet til Holmen Idrettsforening som blant annet arrangerer fotballcuper og lignende i helgene. I tillegg har man kyststeder som Holmenskjæret med langgrunn badestrand og båthavn og velkjente Holmen Fjordhotell med restaurant og Spa/treningsstudio. Like ved Holmen senter finner du også den nye svømmehallen som ligger på Holmenskjæret. Golfentusiaster vil sette pris på Asker Golfklubbs naturskjønne omgivelser.

Alt du trenger i hverdagen - Rett i nærheten  
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 totale 75 butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak. I Asker sentrum finnes også et blomstrende kunst- og kulturliv med bla. Asker kulturhus som har stor teater/konserter, kino, galleri og bibliotek. I løpet av året arrangeres kulturelle aktiviteter for både små og store.

### Tur og rekreasjon

Hvalstad byr på en rekke tur- og friluftsområder. En av de mest populære turene går til toppen av Skaugumsåsen, som belønner deg med spektakulær utsikt over fjorden. I tillegg finner du flotte bade- og rekreasjonsmuligheter ved Holmenskjæret, Hvalstrand og Semsvannet, med alt fra sandstrender og stupetårn til volleyballbane og minigolf.

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi Hvalstad, Meny og Coop Mega Holmen. Det er kort vei til Holmen senter og større shoppingmuligheter som Asker sentrum, Sandvika Storsenter og Liertoppen. Oslo sentrum er også lett tilgjengelig via bil eller kollektivtransport.

### Skolekrets

Fra eiendommen er det gangavstand til Hvalstad barneskole, og Torstad ungdomsskole ligger også i nærheten. Videregående skoler og et godt utvalg private og kommunale barnehager finnes i området, noe som gjør dette til et praktisk og familievennlig sted å bo.

### Offentlig kommunikasjon

Området har gode kollektivmuligheter med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Ravensborg, kun ca. 450 meter unna, og Hvalstad togstasjon ligger under 20 minutter til fots. Reisetid med bil:

- 6 minutter til Asker
- 8 minutter til Sandvika
- 22 minutter til Oslo S
- 54 minutter til Oslo Lufthavn

### Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Bygningen er oppført i betong/stål/mur og tre. Yttervegger med trekledning og detaljer med teglstein. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser. Det er heis med tilgang til etasjene.

Vegger: Malte slette flater, fliser på badrom.  
Himling: Malte slette flater, egen himling i baderomsabiner og i boden  
Gulv: 1-stavs parkett, fliser på bad.

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

### Innhold

Entrè, 2 bad, kjøkken/stue, 4 soverom, bod,

## Standard

Inngangsparti | Velkommen inn!

Boligen er del av et nytt og moderne borettslag, omgitt av flotte fellesområder som bidrar til et trivelig bomiljø. Byggets fasade er stilren og harmonerer med den øvrige bebyggelsen i området. Adkomsten går via en felles oppgang med heis som fører deg direkte til leilighetsplanet.

En romslig og innbydende entré ønsker deg velkommen inn i denne tiltalende leiligheten. Entréen gir et godt førsteinntrykk med vegger malt i en lun fargetone og et elegant gulv med 1-stavs parkett. En praktisk skyvedørgarderobe gir rikelig med oppbevaringsplass for yttertøy og sko, og det er samtidig god plass til annet møblement. Her er det godt å komme hjem!

Stue | Lys og luftig med vinduer mot tre himmelretninger

Stuen fremstår lys og romslig takket være store vindusflater som vender mot tre himmelretninger. Dette gir rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en luftig atmosfære. Veggene er malt i en tidsriktig fargetone som harmonerer med den lyse 1-stavs parketten og de svarte vindusrammene.

Stuen er i åpen løsning med spisestuen og kjøkkenet, noe som gir god flyt og sammenheng mellom sonene. Her er det god plass til en stor sofagruppe og mediamøbler, perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Spisestue | Et naturlig samlingspunkt

Spisestuen viderefører den samme stilrene standarden som resten av leiligheten. Den ligger som en forlengelse av kjøkkenet og har god plass til et stort spisebord - ideelt for hyggelige måltider med

familie og venner. Den åpne planløsningen fremmer en sosial atmosfære og gir en sømløs overgang mellom kjøkken og spisestue.

Kjøkkenet | Moderne og funksjonelt fra 2024

Kjøkkenet er stilrent og moderne, levert av HTH i 2024. Innredningen er smart organisert med mørke, glatte fronter langs én vegg, kombinert med en praktisk kjøkkenøy som gir både arbeidsplass og oppbevaringsmuligheter. Den lyse, slitesterke benkeplaten i laminat skaper en fin kontrast til de mørke overflatene. Det mangler deler som ventilator og kullfilter, som skulle vært vurdert i en tilstandsrapport.

Uteplasser | Solrikt med flott utsikt

Fra stuen fører en skyvedør ut til en delvis overbygget balkong på ca. 24 kvm. Denne oppleves som skjermet og har gode solforhold, med plass til sittegrupper, spisebord og grill.

Fra hovedsoverrommet er det utgang til en mindre balkong på ca. 7 kvm, som har flott utsikt mot Skaugumsåsen. Denne balkongen er også skjermet for innsyn og egner seg ypperlig til en koselig lounge.

Soverom | Komfort og fleksibilitet

Leiligheten har fire romslige soverom med gode innredningsmuligheter. Hovedsoverrommet er malt i en behagelig fargetone, har direkte tilgang til eget bad og utgang til balkong. De øvrige soverommene er malt i tidsriktige farger og har samme flotte 1-stavs parkett som resten av boligen. De passer godt som barnerom, gjesteværelser, kontor eller hobbyrom.

Bad | Moderne og gjennomført

Hovedbadet ligger i direkte tilknytning til hovedsoverrommet og er flislagt med delikate sandtonede fliser og gulvvarme. Badet er utstyrt med en moderne skuffeseksjon med heldekkende servant, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører og regnfallsdusj.

Leilighetens andre bad ligger praktisk plassert i gangen, nær soverommene. Det har samme elegante utførelse som hovedbadet, med gulvvarme og moderne innredning. I tillegg har dette badet opplegg for vaskemaskin, noe som gjør det svært funksjonelt for daglig bruk.

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

Forhold som har fått TG2:

Bad (privat) Overflate vegger og himling  
Riss i himling er avvik ihht NS 3600:2018

Bad (privat) Overflate gulv

Settes på bakgrunn av avvik ihht preakserpterte ytelser i TEK 17/ som igjen gir avvik ihht våre retningslinjer for fastsettelse av tilstandsgrader NS 3600:2018

\*(Manglende membranoppkant ved dørterskel)

Bad Overflate gulv

Settes på bakgrunn av avvik ihht preaksepterte ytelser i TEK 17/ som igjen gir avvik ihht våre retningslinjer for fastsettelse av tilstandsgrader NS 3600:2018.

\*(Manglende membranoppkant)

Andre rom

Riss/sprekker i overflater er avvik ihht NS 3600:2018

WC og innvendige vann- og avløpsrør  
Vannrør i fordelingsskap på privat bad med synlig lekkasje. Må utbedres

Forhold som har fått TG3:  
Ingen.

**Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Det er tilknyttet egen parkeringsplass L1201 i felles anlegg med el-billader.

**Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

**Polisenummer**

SP0005394188

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter)

i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

#### Diverse

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

Selger informerer at det foregår asfaltering og det er en støttemur som må reetableres i regi av utbygger.

## Energi

#### Oppvarming

Radiatorer med varme fra felles anlegg  
Varmekabel på bad

#### Info strømforbruk

194 kwt i oktober.

#### Energikarakter

A

#### Energifarge

Gul

#### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for

frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 790 000

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Formuesverdi primær

Kr 2 110 712

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 8 442 849

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Andre utgifter

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

#### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med

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

## Boenheten

#### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er per 29.11.2024 kr. 37 500,- og økes til kr. 39 273 01.01.2025.

Felleskostnader: A konto renter kr. 31 577

Felleskostnader: kr. 6 578

Tilleggsytelser: Telenor Frihet M kr. 518

Måler: Varmt vann: 324302682 ( 418 - 3) kr. 300

Energi: 71978044 ( 419 - 3) kr. 300

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel/revisjon, avsetning vedlikehold, energi fellesareal, vaktmestertjeneste og generell drift av boligselskapet

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 39273

#### Felleskostnader etter avdragsfri periode

Kr. 47 466,-

Ved nedbetalt andel fellesgjeld vil de totalte fellesutgiftene være kr. 7 696,- med dagens satser som beregning.

#### Andel Fellesgjeld

Kr 7 224 110

#### Andel fellesgjeld år

2024

#### Fellesgjeld pr. dato

29.11.2024

#### Rentekost. fellesgjeld

Kr 31 577

## Borettslaget

#### Borettslagsnavn

HOLMEN HAGE BORETTSLAG

#### Organisasjonsnummer

929761847

#### Andelsnummer

3

#### Om borettslaget

- Borettslaget er et frittstående borettslag med 27 andeler
- Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.
- De har en kollektiv avtale med Telenor og pakken heter Frihet M.
- Har inngått vaktmesterkontrakt med UNO AS.
- De har elbil-ladeanlegg fra Aneo.
- Har avtale om IN
- Det betales akonto for 2 rmålere, måler for varmt vann og energi må avleses ved eierskifte.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32607739276, Rogaland Sparebank  
Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.11.2024: 5.34% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 157  
Saldo per 29.11.2024: 106 271 000  
Andel av saldo: 7 200 000  
Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.03.2034  
( siste termin 30.12.2063 )  
Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.  
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2034 utgjøre ca kr 8 193,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 32607778212, Rogaland Sparebank  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 29.11.2024: 5.65% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 20  
Saldo per 29.11.2024: 500 000  
Andel av saldo: 24 111  
Neste termin/avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.09.2029 )

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

#### **Forkjøpsrett**

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

#### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet

skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 29, bruksnummer 48 i Asker kommune.Andelsnr. 3 i HOLMEN HAGE BORETTSLAG med orgnr. 929761847

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/29/48:  
17.11.1955 - Dokumentnr: 9693 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser

30.07.1957 - Dokumentnr: 6550 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.06.1974 - Dokumentnr: 8124 - Erklæring/avtale  
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning

07.06.1974 - Dokumentnr: 8125 - Erklæring/avtale  
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

08.09.1983 - Dokumentnr: 20646 - Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser

08.09.1983 - Dokumentnr: 20647 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0220 Gnr:29 Bnr:116

30.06.1955 - Dokumentnr: 5605 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3203 Gnr:29 Bnr:1

08.12.1978 - Dokumentnr: 22117 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0220 Gnr:29 Bnr:116

12.10.1981 - Dokumentnr: 21796 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3203 Gnr:29 Bnr:158  
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

06.12.2019 - Dokumentnr: 1470110 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0220 Gnr:29 Bnr:116

01.01.2020 - Dokumentnr: 401114 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0220 Gnr:29 Bnr:48

01.01.2024 - Dokumentnr: 70299 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3025 Gnr:29 Bnr:48

17.11.1955 - Dokumentnr: 9693 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:29 Bnr:1

12.12.1989 - Dokumentnr: 44259 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:29 Bnr:190 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:29 Bnr:190 Snr:2  
J.O.Bretteville As forpl seg til at d.e. ikke skal  
bebygges  
med mer enn tre etasjer incl kjeller, maksimal høyde  
11 m.  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1989 - Dokumentnr: 44271 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:29 Bnr:190 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:29 Bnr:190 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:29 Bnr:190 Snr:5  
Norønna Sport As forplikter seg at det ikke skal  
bebyes med  
mere enn tre etasjer incl kjeller, maksimal høyde 11  
m.  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.02.2024.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat  
stikkvei. Adkomsten skjer via gang- og sykkelvei.  
Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og  
avløpsnett via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner  
Id 2020100  
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035  
Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 13.06.2023  
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/  
dokumenter/14587/Bestemmelser\\_13\\_06\\_2023-  
oppdatert\\_26.06.2024.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-oppdateret_26.06.2024.pdf)

Kommunedelplaner  
Id 02202016014  
Navn E18 Slepends-Drengsrud  
Plantype Kommunedelplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 08.11.2016  
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/  
dokumenter/4957/2016014\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf)

Reguleringsplaner  
Id 02202015010  
Navn Nye Vakås vei 46, 48  
Plantype Detaljregulering  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 31.01.2018  
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/  
dokumenter/6142/2015010\\_Bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6142/2015010_Bestemmelser.pdf)

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3  
år, dersom andelseier selv eller person nevnt i  
Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd  
eiendommen i minst ett av de to siste årene. Utleie  
og salg av parkeringsplasser kan kun gjøres til  
andre andelseiere innad i borettslaget

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G  
(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker  
borettslagets krav på felleskostnader samt andre  
krav borettslaget måtte få mot andelseieren.  
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/  
gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

## Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 790 000 (Prisantydning)

7 224 110 (Andel av fellesgjeld)

12 014 110 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 015 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 022 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 025 350 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

## Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

## Betalingsbetingelser

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

## Hvitvaskingsreglene

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

## Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 21 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 385 Eierskiftegebyr
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

## Oppdragsansvarlig

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

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

## Salgsoppgavedato

06.12.2024



**Leilighet**  
Nye Vakås vei 46 B  
1395 Hvalstad



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 05/12/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

## AVGRENSNING:

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

## NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

## PIPER OG ILDSTEDER:

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

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:29, Bnr: 48

Hjemmelshaver: Stein Hauge

Seksjonsnummer: -

Festenummer: -

Andelsnummer: 3

Byggeår: 2024

Tomt: - m<sup>2</sup>

Kommune: Asker

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Hjemmelshaver

Befaringsdato: 02.12.2024

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS 3

Vann: Kommunal

Avløp: Kommunal

Adkomst: Privat stikkvei fra kommunal vei

## OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med felles utearealer og prydbusker. Lekeplass plassert i sentrum av "tunløsningen". Asfaltert og steinlagt adkomst til leiligheten.

## OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført i betong/stål/mur og tre. Yttervegger med trekledning og detaljer med teglstein. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser. Det er heis med tilgang til etasjene.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

**ANNET:****OPPVARMING:**

Radiatorer med varme fra felles anlegg  
Varmekabel på bad

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Gjennomgang av forenklet FDV-mappe i leiligheten. Tilsendte megleropplysninger.

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på badetrom.

HIMLING: Malte slette flater, egen himling i badetromskabiner og i boden

GULV: 1-stavs parkett, fliser på bad.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Ingen

**FELLESKOSTNADER:**

Neste endring: 01.01.2025 Tot. utg. i kr.: 39 273

Felleskostnader: A konto renter 31 577

Felleskostnader 6 578

Tilleggsytelser: Telenor Frihet M 518

Måler: Varmt vann: 324302682 ( 418 - 3) 300

Energi: 71978044 ( 419 - 3) 300

(Boligopplysninger, Holmen Hage Borettslag)

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2.etg	141			31	137	4
Bod i kjelleretg.		5				
SUM BYGNING	141	5		31*	137	4
SUM BRA	146					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entrè, 2 bad, kjøkken/stue, 4 soverom, bod,

**BRA-e:**

Bod i kjelleretg.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26

\*Hjemmelshaver opplyser om at det er tilknyttet egen parkeringsplass i felles anlegg med el-billader. Samt bod i kjelleretg.

\*TBA: 24m<sup>2</sup> + 7m<sup>2</sup> = 31 m<sup>2</sup>

\*Det er varierende takhøyder fra 220cm-249cm

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

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Leiligheten er nyoppført og aldri bebodd

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +5 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Det var begrenset med lys inne i leiligheten.(kun badrom) Det ble brukt lommelykt som lyskilde.

**ANDRE MERKNADER:**

Fellessdeler er ikke vurdert.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Lars Petter Heinegaard

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

05/12/2024



Geir A.B. Randen

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

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Baderomskabin fra Badelement AS (prefabrikerte baderom)

Flislagte vegger og malte flater i himling

60 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Dusjhjørne med svingbare glassdører

Vegghengt WC

Avtrekk via ventilasjonsanlegg

**Merknader:** -Det er påvist riss i himling. Bør utbedres da badet er helt nytt.

TG 2:

Riss i himling er avvik ihht NS 3600:2018

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Flislagt gulv med varmekabler

**Merknader:** -Det ble målt fall på gulv med laser. 41 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Godt lokalt fall i dusjsonen.

-Det registreres fall på gulvets flater (mindre enn 1:100 ved enkelte målepunkter)

-Det er viktig at dusjdører står i en posisjon som ikke hindrer evt. lekkasjevann i å nå sluket. Tettelister på dusjdører kan forhindre lekkasjevann i å nå sluket og i ytterste konsekvens medføre at vann vil nå tilstøtende rom. Det er dog påvist eikerskel med silikonfuge i døråpningen. Denne kan bidra til å begrense evt. skadeomfanget. (Dette er ikke en dokumentert løsning)

-Membranoppkant ved terskel er ikke påvist.

(Det er avvik ihht preaksepterte ytelser i TEK 17 som krever membranoppkant på minimum 15 mm dersom hovedgulv har mindre fall enn 1:100) Funksjonen er likevel ivaretatt ved vanlig bruk (dusjing) Preaksepterte ytelser er minimumskrav i forskriften.

-8mm luftespalte i dør sikrer luftsirkulasjon. (Denne er noe mindre enn anbefalt 10-15 mm)

\*Baderommet vil likevel fungere godt med dette avviket ved normal bruk.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik ihht preaksepterte ytelser i TEK 17/ som igjen gir avvik ihht våre retningslinjer for fastsettelse av tilstandsgrader NS 3600:2018.

\*(Manglende membranoppkant)

**TG 0** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Baderomskabin med prefabriert løsninger.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

**Merknader:** -Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom da dette er en helt nyoppført bolig som ikke har hatt noen form for fuktpåkjenninger.

-Teknisk godkjenning av baderomskabin har beskrevet oppbygging av våtrommet. (Beskrivelse av membran) Utførelse kan ikke dokumenteres ved en befaring.

**1.2 Bad****TG 0** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Prefabriert baderomskabin

Flislagte vegger og malte flater i himling.

75 cm innredning med vask og ettgrep armatur

Dusjhjørne med svingbare glassdører

Vegghengt WC

Opplegg for vaskemaskin

Avtrekk via ventilasjonsanlegg

**Merknader:** Dør i våtsone er beskyttet fra direkte vannsprut av glassdører.

**TG 2** 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Flislagte gulv med varmekabler

**Merknader:** -Det ble målt fall på gulv med laser. 33 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Det registreres fall på gulvets flater (mindre enn 1:100). Godt lokalt fall i dusjonen.  
-Det er viktig at dusjdører står i en posisjon som ikke hindrer evt. lekkasjevann i å nå sluket. Tettelister på dusjdører kan forhindre lekkasjevann i å nå sluket og i ytterste konsekvens medføre at vann vil nå tilstøtende rom. Det er dog påvist eiketerskel med silikonfuge i døråpningen. Denne kan bidra til å begrense evt. skadeomfanget. (Dette er ikke en dokumentert løsning)  
-Membranoppkant ved terskel er ikke mulig å påvise. (Preaksepterte ytelser i TEK 17 krever membranoppkant på minimum 15 mm dersom hovedgulv har mindre fall enn 1:100) Funksjonskravet er likevel ivarettatt ved vanlig bruk (dusjing)  
-6-7mm luftespalte i dør for luftsirkulasjon. (Denne er noe mindre enn anbefalt 10-15 mm)

\*Baderommet vil likevel fungere godt med dette avviket ved normal bruk.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik ihht preaksepterte ytelser i TEK 17/ som igjen gir avvik ihht våre retningslinjer for fastsettelse av tilstandsgrader NS 3600:2018.

\*(Manglende membranoppkant)

#### TG 0 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Baderomskabin med prefabrikkert løsninger. (teknisk godkjenning TG 20668)

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

**Merknader:** -Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom da dette er en helt nyoppført bolig som ikke har hatt noen form for fuktpåkjenninger.

-Teknisk godkjenning har nøye beskrivelser av oppbygging av våtrommet. (Dok. membran)

## 2. Kjøkken

### TG 0 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

HTH kjøkken i direkte tilknytning til stuen.

Slette fronter, benkeplate i laminert spon

Lekkasjevarsler i benk

Komfyrvakt

**Merknader:** -Det er ingen hvitevarer som følger kjøkkenet. Kjøper må påse at hvitevarer passer ihht kjøkkenprodusentens anvisninger.

-Det må lages hull til keramisk platetopp i benkeplaten

Kjøkkenet mangler vesentlige deler som skal sjekkes ved en tilstandsrapport. (Ventilator, kullfilter etc.)

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom

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

**Merknader:** -Det ble påvist 1 stk trådløs lysbryter på soverom mot NORD som ikke var montert.  
-Det ble kontrollert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser uten nevneverdige avvik.  
-Det er påvist noe fargeforskjell på gulv i entrè under dørmatten, trolig grunnet sollys.  
-Det er påvist riss i overgang vegg/tak i stuen. Skyldes trolig tørk i materialer. Bør utbedres.

\*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

TG 2:

Riss/sprekker i overflater er avvik ihht NS 3600:2018



## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 0 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

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

Tett ytterdør.

**Merknader:** -Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet.

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

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

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

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

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 0 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Verandaer med utgang fra stue og egen veranda på soverom. Utført i betongkonstruksjon med toppdekke av terrassebord. Tett rekkverk i tre og metall.

**Merknader:** -Det er påvist en inspeksjonsluke på veranda med tilgang til avløp som håndterer vann fra verandaen. Det ble ikke påvist noen form for tettesjikt under terrassebordene tettesjikt.

-Rekkverkshøyder er ihht dagens krav.

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Det er WC med innebygget susterne.  
 Det er ikke spalte på innebygget susterne for WC.  
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget susterne for WC.  
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget susterne for WC.

Det er kun utført en forenklet vurdering.  
 Vannrør i plast (Rør-i-rør).  
 Stoppekran i vannfordelingsskap på bad er testet OK.  
 Lekkasjevarsler i kjøkkenbenk med automatisk stoppventil  
 Avløpsrør i plast

**Merknader:** -Ref. samtale med Badelement AS, så føres evt. lekkasjevann fra wc og fordelerskap mellom flis og toalettskålen. Det er viktig at produktene er montert etter anvisning for sikker funksjon. Dette kan ikke kontrolleres ved en slik befarung.  
 -Det ble påvist mindre avdrypp i vannfordelingsskap i himling på "privat" bad. Dette bør/må utbedres.  
 -Stakeluke er ikke påvist internt i leiligheten.

TG 2:

Vannrør i fordelingskap på "privat bad" med synlig lekkasje. Må utbedres



#### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Varmtvann fra felles anlegg

#### TG 0 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår  
 Boligen har balansert ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert i skydedørgarderobe.

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

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Sikringskap plassert i boden

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

-Downlights er ikke demontert for sjekk.

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

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

-Det er beskrevet fra utbygger at samsvarserklæringer ligger i digital plattform. Undertegnede og hjemmelshaver har ikke fått tilgang til dette grunnet innloggingsproblemer.

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

## Vær oppmerksom på:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

## Tilleggsopplysninger:

-Utbygger har brukt en digital plattform for lagring av dokumentasjon. Denne har verken hjemmelshaver eller undertegnede fått tilgang i grunnet innloggings problemer. Tilstandsgrader er satt under forutsetning at dokumentasjon vedrørende bad, vvs og elektro ligger her. avvik kan forekomme.

-Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens plan.

-Det er eiers ansvar å sørge for at slukkeutstyr og brannvarsling fungerer tilfredsstillende. Viktig at slikt utstyr har jevnlig tilsyn.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.1 Bad (privat) Overflate vegger og himling

Riss i himling er avvik ihht NS 3600:2018

## 1.1.2 Bad (privat) Overflate gulv

Settes på bakgrunn av avvik ihht preaksepterte ytelser i TEK 17/ som igjen gir avvik ihht våre retningslinjer for fastsettelse av tilstandsgrader NS 3600:2018

\*(Manglende membranoppkant ved dørterskel)

## 1.2.2 Bad Overflate gulv

Settes på bakgrunn av avvik ihht preaksepterte ytelser i TEK 17/ som igjen gir avvik ihht våre retningslinjer for fastsettelse av tilstandsgrader NS 3600:2018.

\*(Manglende membranoppkant)

## 3.1 Andre rom

Riss/sprekker i overflater er avvik ihht NS 3600:2018

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør i fordelingsskap på privat bad med synlig lekkasje. Må utbedres

## Takstmannens vurdering ved TG3:

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240375	
Selger 1 navn	
Stein Hauge	
Gateadresse	
Nye Vakås vei 46B	
Poststed	Postnr
HVALSTAD	1395
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer



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

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

## Tilleggskommentar

Jeg kjøpte eiendommen og overtok i januar 2024, men har nå bestemt at jeg ikke kommer til å flytte til Asker. Hverken jeg eller noen andre har bodd i leiligheta.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Hauge	12889765b3cecc41a131b4e1 1c2b1b4a75a5fe77	09.12.2024 14:08:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240375

Document reference: 1110240375

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

# Nabolagsprofil

Nye Vakås vei 46B - Nabolaget Hvalstad - vurdert av 72 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Ravnsborg Linje 270	7 min	0.5 km
Vakås stasjon Linje L1	15 min	1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min	20 km
Oslo Gardermoen	53 min	

## Skoler

Hvalstad skole (1-7 kl.) 388 elever, 19 klasser	19 min	1.4 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 331 elever, 14 klasser	21 min	1.5 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.) 176 elever, 12 klasser	28 min	1.9 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 425 elever, 22 klasser	15 min	1.1 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 23 klasser	22 min	1.6 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	6 min	3.5 km
Holmen videregående skole 76 elever	7 min	3.6 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



## Opplevd trygghet

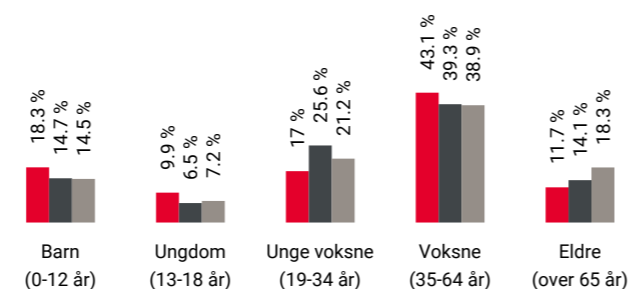
Veldig trygt 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hvalstad	1 653	605
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bjørndalen barnehage (1-5 år) 80 barn	14 min	1 km
Haugtussa barnehage (1-2 år) 14 barn	14 min	1 km
Rudolf Steinerbarnehagen i Asker (1-5 år) 47 barn	18 min	1.3 km

## Dagligvare

Kiwi Hvalstad	8 min	
PostNord	0.6 km	
Coop Mega Holmen	10 min	

## Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



## Støynivået

Lite støynivå 95/100



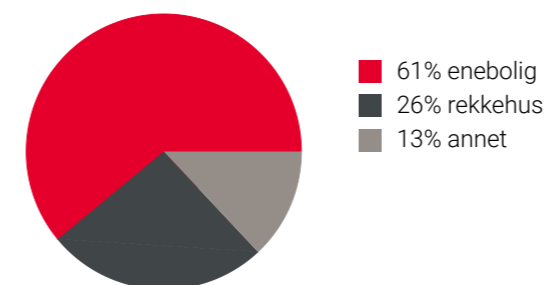
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

## Sport

Holmen idrettspark Badminton, ballspill, basket, fotball, h...	7 min	0.5 km
Torstad ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	14 min	1 km
Asker Squash og Fitness	5 min	
MOVA Nesbru	23 min	

## Boligmasse



«Det er et område som er vakkert, frodig og har mye natur. Hvalstad ligger nært Oslo og Drammen, tett på Vestmarka og Oslofjorden og ligger i en kommune som har mye å tilby sine beboere.»

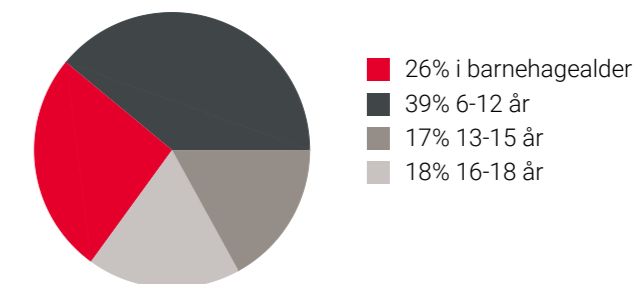
Sitat fra en lokalkjent



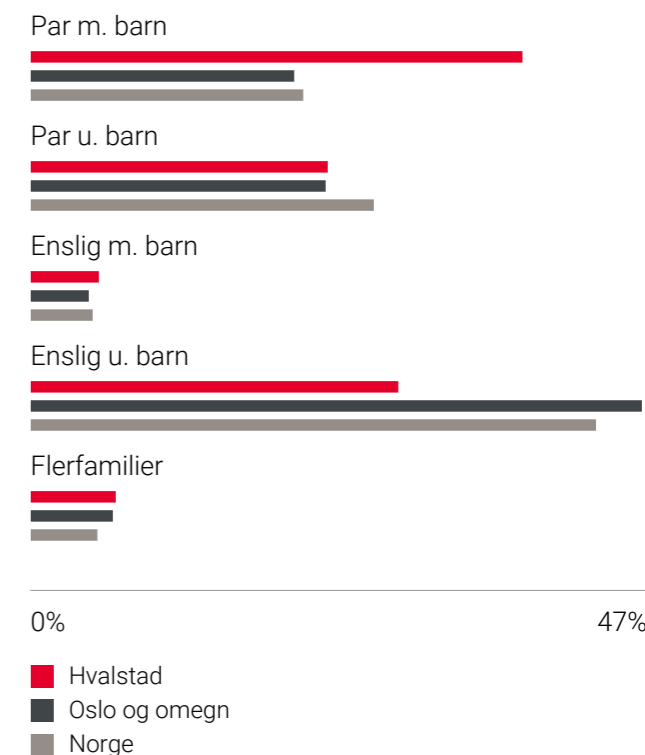
## Varer/Tjenester

Holmen Senter	10 min
Apotek 1 Holmen	12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

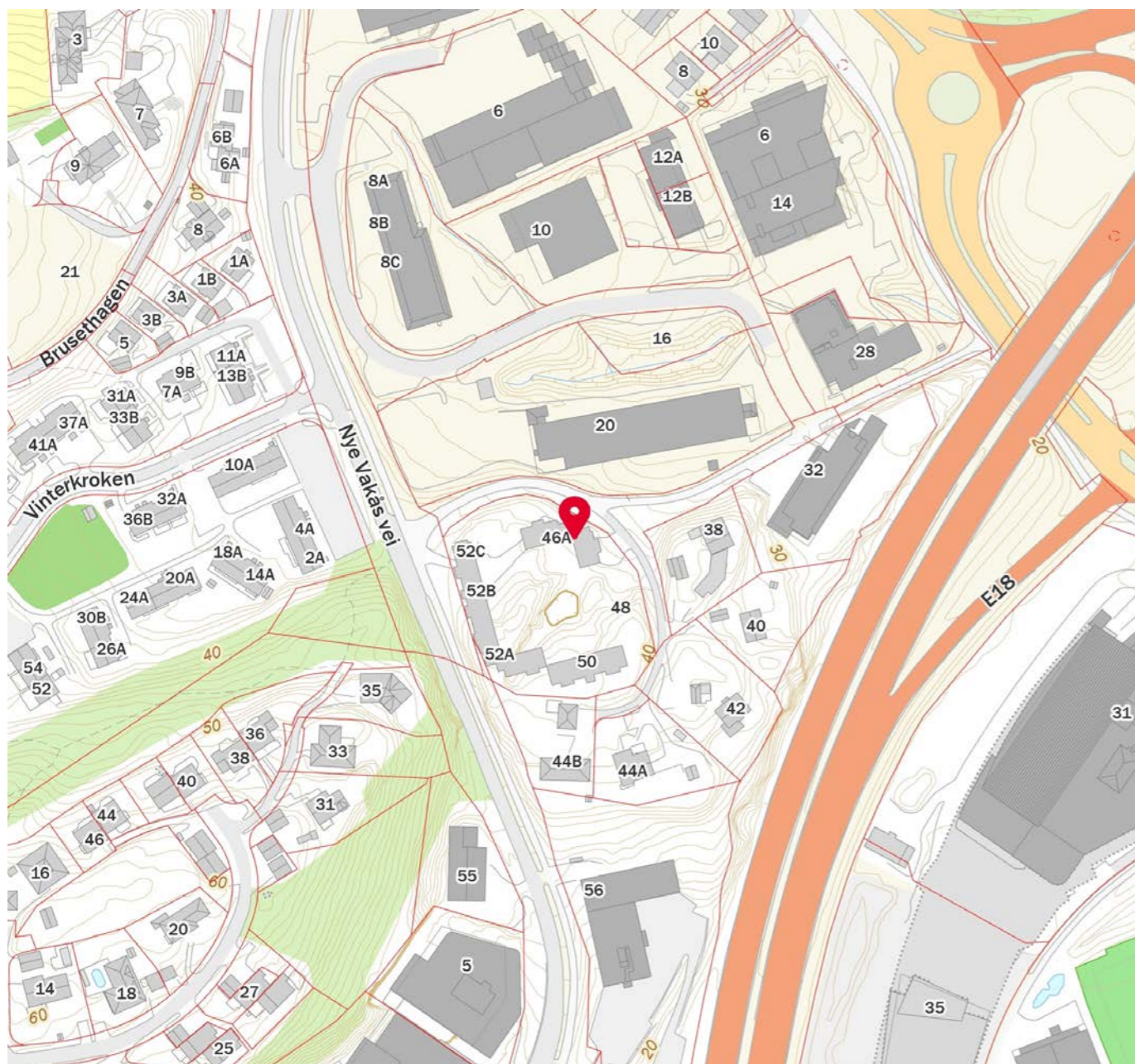
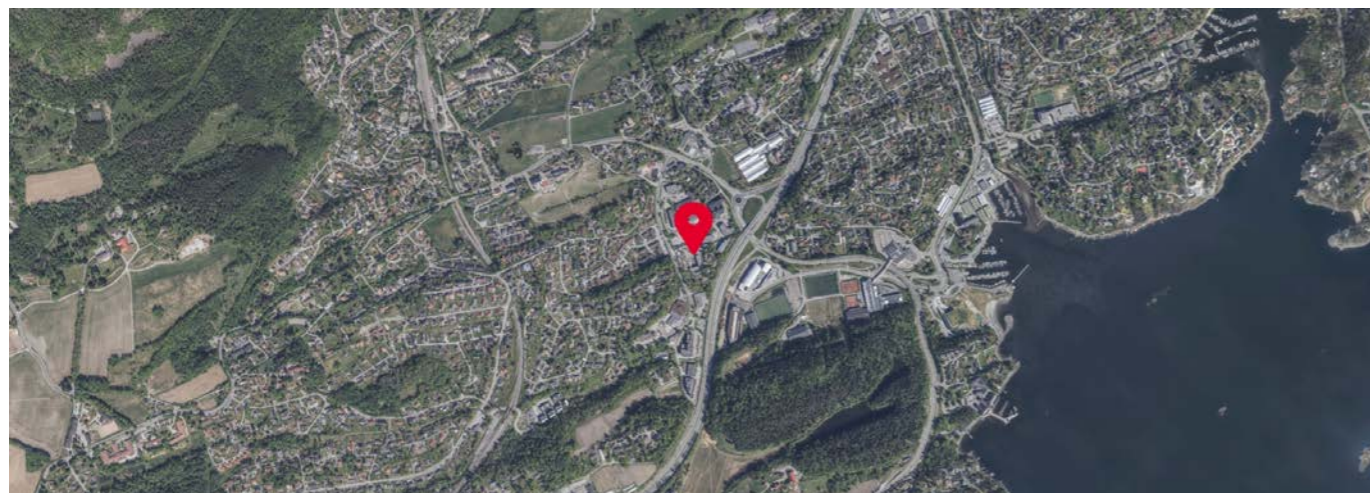


## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Hvalstad	Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 29.11.24 Side 1 av 3

Holmen Hage borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	426/3
Nye Vaks vei 46 B	Type:	Frittst <sup>3</sup> ende Borettslag
1395 HVALSTAD	Eiere:	Stein Hauge
Organisasjonsnr: 929 761 847	Andelsnr:	3

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	37 500
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	A konto renter 32 251
	Felleskostnader 4 131
Tilleggsytelser:	Telenor Frihet M 518
M <sup>3</sup> ler:	Varmt vann: 324302682 ( 418 - 3) 300
	Energi: 71978044 ( 419 - 3) 300

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

### 2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.12.2024	Tot. utg. i kr.:	36 826
Felleskostnader:	A konto renter 31 577		
	Felleskostnader 4 131		
Tilleggsytelser:	Telenor Frihet M 518		
M <sup>3</sup> ler:	Varmt vann: 324302682 ( 418 - 3) 300		
	Energi: 71978044 ( 419 - 3) 300		
Neste endring:	01.01.2025	Tot. utg. i kr.:	39 273
Felleskostnader:	A konto renter 31 577		
	Felleskostnader 6 578		
Tilleggsytelser:	Telenor Frihet M 518		
M <sup>3</sup> ler:	Varmt vann: 324302682 ( 418 - 3) 300		
	Energi: 71978044 ( 419 - 3) 300		

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P n):	7 224 110	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	0
Klient ajourf. P n:	144 224 000	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	0

Spesifikasjon av P n:

L<sup>3</sup> nenummer: 32607739276, Rogaland Sparebank  
 AnnuitetsP n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.  
 Rentesats per 29.11.2024: 5.34% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 157  
 Saldo per 29.11.2024: 106 271 000  
 Andel av saldo: 7 200 000  
 Fjorste termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.03.2034 ( siste termin 30.12.2063 )  
 Dette er et IN-P n, som gir andelseier mulighet til <sup>3</sup> betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i <sup>3</sup> ret. Kontakt Bate for mer informasjon.  
 Ut i fra dagens P n betingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2034 utgjore ca kr 8 193,00 per m<sup>3</sup> ned for denne boligen

L<sup>3</sup> nenummer: 32607778212, Rogaland Sparebank

AnnuitetsP n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.  
 Rentesats per 29.11.2024: 5.65% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 20  
 Saldo per 29.11.2024: 500 000  
 Andel av saldo: 24 111  
 Neste termin/avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.09.2029 )

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Odd Christian d verland
Adresse:	Sjregkaia 126

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 29.11.24 Side 2 av 3

Holmen Hage borettslag V³ r ref.: 426/3  
 Nye Vak³ s vei 46 B Type: Fritts³ ende Borettslag  
 1395 HVALSTAD Eiere: Stein Hauge  
 Organisasjonsnr: 929 761 847

**4: SNrskilte opplysninger**

Postnr/-sted: 0194 OSLO  
 Telefon: Mob.: 41507875  
 E-post: holmenhage@styretmitt.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 29.11.2024**

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**7: P³ lydende**

P³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	4 800 000
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

G³ rds/bruksnr: 29/48  
 Bygningstype: Blokk

**9: Forsikring**

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0005394188
--------------	--------------------	-----------	--------------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

		SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	BRA 141
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	Br³jk 141

Fasiliteter:

- Borettslaget er et fritts³ ende borettslag med 27 andeler
- Det er ingen forkj³psrett i borettslaget.
- De har en kollektiv avtale med Telenor og pakken heter Frihet M.
- Har inng³ tt vaktmesterkontrakt med UNO AS.
- De har elbil-ladeanlegg fra Aneo.
- Har avtale om IN
- Det betales akonto for 2 m³ lere, m³ ler for varmt vann og energi m³ avleses ved eierskifte.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og k³jper ved eierskifte. K³jper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 29.11.24 Side 3 av 3

Holmen Hage borettslag V³ r ref.: 426/3  
 Nye Vak³ s vei 46 B Type: Fritts³ ende Borettslag  
 1395 HVALSTAD Eiere: Stein Hauge  
 Organisasjonsnr: 929 761 847

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Har parkeringsplass 22 og bod merket L1201 i garasje 1

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2024

Det innkalles til generalforsamling

**Torsdag 25 april kl. 17.30**

**På teams**

### SAKSLISTE

#### 1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4. Registrering av de frammøtte
- 1.5. Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2. Årsregnskap

#### 3. Status på uteområdene og i tillegg en framdriftsplan for istandsettelse

Utbygger/styret vil på generalforsamlingen orientere om fremdriften og status for opparbeidelse av uteområde.

**Forslag til vedtak:** tas til orientering

#### 4. Valg

- 4.1. Valg av leder for 2 år
- 4.2. Valg av 2 styremedlem for 2 år
- 4.3. Valg av 2 varamedlem for 1 år

Styrets innstilling til valg:

Odd Christian Øverland	styreleder
Sverre Pedersen	styremedlem
Oddbjørn Grønnevik	styremedlem

Dersom andelseiere har noen saker de krever å ta opp på møtet 25.04 eller sender krav på at møtet gjennomføres fysisk må styret få inn melding senest innen 15.04.

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt.

Holmen Hage borettslag

Styret

## Årsregnskap 2023

### Holmen Hage Borettslag

org. nr. 929 761 847



Utarbeidet av Formue Accounting AS

## Holmen Hage Borettslag

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2023	2022
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Annen driftskostnad	1	(676 267)	(117 988)
<b>SUM DRIFTSKOSTNAD</b>		<u>(676 267)</u>	<u>(117 988)</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<u>(676 267)</u>	<u>(117 988)</u>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Annen renteinntekt		4 162	1 572
Annen finansinntekt		0	457
Annen rentekostnad		(5 430 849)	(1 235 223)
<b>SUM FINANSPOSTER</b>		<u>(5 426 686)</u>	<u>(1 233 193)</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<u>(6 102 953)</u>	<u>(1 351 181)</u>
Skattekostnad på resultat		0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<u>(6 102 953)</u>	<u>(1 351 181)</u>
<b>DISPONERING (DEKNING) AV ÅRSRESULTATET</b>			
Overført til udekket tap	2, 3	6 102 953	1 351 181
<b>SUM DISPONERT (DEKKET)</b>		<u>(6 102 953)</u>	<u>(1 351 181)</u>

## Holmen Hage Borettslag

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	219 560 808	101 526 169
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>219 560 808</u>	<u>101 526 169</u>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<u>219 560 808</u>	<u>101 526 169</u>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5	6 135	2 460 301
<b>Sum fordringer</b>		<u>6 135</u>	<u>2 460 301</u>
<b>Finansielle omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		500 536	2 225 864
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<u>506 671</u>	<u>4 686 166</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>220 067 479</u>	<u>106 212 335</u>

## Holmen Hage Borettslag

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	2	135 000	135 000
Innbetalt kapital	2	95 816 000	95 816 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>95 951 000</b>	<b>95 951 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	2	-7 429 704	-1 326 751
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 429 704</b>	<b>-1 326 751</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>88 521 296</b>	<b>94 624 249</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	119 758 079	9 709 795
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>119 758 079</b>	<b>9 709 795</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 835 122	1 878 291
Annen kortsiktig gjeld		2 952 982	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 788 104</b>	<b>1 878 291</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>131 546 183</b>	<b>11 588 086</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>220 067 479</b>	<b>106 212 335</b>

07.02.2024

Per-Øivind Wold  
Styrets leder

Jan Michael O'rourke  
Styremedlem

Tom-Roger Skildrud  
Styremedlem

## Holmen Hage Borettslag

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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

### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

### Leieinntekter

Inntektsføringen av leieinntekter skjer i henhold til leiekontrakt/leieperiode.

### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



## Holmen Hage Borettslag

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

### NOTE 1 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MM

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

### NOTE 2 EGENKAPITAL

Egenkapital	Andelskapital	Innskutt kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Stiftelse 2023	135 000	95 816 000	-1 326 751	94 624 249
Årets resultat	0	0	-6 102 953	-6 102 953
<b>31.12.2023</b>	<b>135 000</b>	<b>95 816 000</b>	<b>-7 429 704</b>	<b>88 521 296</b>

### NOTE 3 DISPONIBLE MIDLER

	31.12.2022
Resultat	-6 103 727
Endring i disponible midler	-6 103 727
Omløpsmidler	506 671
Kortsiktig gjeld	11 788 104
<b>Disponible midler</b>	<b>- 11 281 433</b>

### NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger og tomter
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	101 526 169
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	118 034 639
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>219 560 808</b>
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>219 560 808</b>

Ikke avskrivbar tomt inkludert med kr 48 800 000

## Holmen Hage Borettslag

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

### NOTE 5 MELLOMVÆRENDE MED KONSERN- OG TILKNYTTETES SELSKAP

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	2 359 731
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>2 359 731</b>
Annen kortsiktig gjeld konsern	2 940 270	0

### NOTE 6 LANGSIKTIG GJELD

	2023	2022
<b>Gjeld som forfaller mer enn ett år etter regnskapsårets slutt</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	119 758 079	9 709 795
<b>SUM</b>	<b>119 758 079</b>	<b>9 709 795</b>

### NOTE 7 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	119 758 079	9 709 794
<b>SUM</b>	<b>119 758 079</b>	<b>9 709 794</b>

### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	48 800 000	48 800 000
Prosjekter i arbeid	170 760 808	52 726 169
<b>SUM</b>	<b>219 560 808</b>	<b>101 526 169</b>



KPMG AS  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4068 Stavanger

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



Til generalforsamlingen i Holmen Hage borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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 ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell

skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Offices in:

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnr: WB75G-W52XH-0B18C-JTYD4-YPS7I-FWKKAN

Penneo Dokumentnr: WB75G-W52XH-0B18C-JTYD4-YPS7I-FWKKAN

# 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."

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-08 09:07:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WB75G-W52XH-0B18C-JTYD4-YPS7I-FWKKAN

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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

## FULLMAKT

Undertegnede gir herved ..... fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2024.

..... 2024

.....

(Seksjonseiers underskrift)

### Stemmerett har andelseier eller personer med fullmakt.

NB: det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet – eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

## 426 - Holmen Hage borettslag

### PROTOKOLL

fra e.o generalforsamling 29.11.23 i Villa Utvikling sine lokaler i Mosseveien 207

#### Sak 1. Konstituering

##### Valg av møteleder, sekretær og en til å underskrive protokollen

**Vedtak:** Til møteleder og til sekretær ble valgt Jan Michael O'Rourke.  
Til å underskrive protokollen ble valgt Per-Øivind Wold.

##### Registrering av de fremmøtte

Det var 1 andelseiere representert ved fullmakt, til sammen 1 stemmeberettiget.

**Vedtak:** Tatt til etterretning.

##### Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

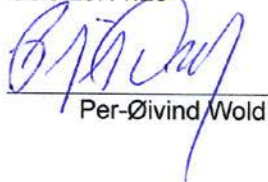
**Vedtak:** Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

#### Sak 2. Godkjenning av borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtekter ble gjennomgått og parkeringsplan som nå var klar ble tatt inn som vedlegg til vedtekene.

**Vedtak:** Oppdaterte vedtekter datert 29.11.23 ble enstemmig vedtatt som borettslagets vedtekter.

Oslo 29.11.23

  
Per-Øivind Wold

  
Jan Michael O'Rourke  
Møteleder/sekretær

### PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Holmen Hage borettslag 25.04.24 på teams.

#### Sak 1. Konstituering

##### Valg av møteleder, sekretær og en til å underskrive protokollen

**Vedtak:** Til møteleder og til sekretær ble Endre Hjelmeland valgt  
Til å underskrive protokollen ble Odd Christian Øverland valgt.

##### Registrering av de fremmøtte

Det var 12 andeler til stede og ingen innlevert fullmakter, til sammen 12 stemmeberettigede. Dessuten møtte Endre Hjelmeland fra Bate boligbyggelag, Per Øyvind Wold fra Villa Utvikling og Tom-Roger Skildrud fra Nordisk Eiendomsvekst.

**Vedtak:** Tatt til etterretning.

##### Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Det framkom ingen merknader til innkalling og sakliste.

**Vedtak:** Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

#### Sak 2. Årsregnskap 2023

Møteleder orienterte om årsregnskapet for 2023, dette var før borettslaget var flyttet inn og under utbygging så det sa lite om hvordan regnskapet var etter det kom i drift. Det framkom merknad fra møtedeltaker som etterlyste revisor sin tilstedeværelse på generalforsamlingen. Møteleder orienterte da om at det ikke var normalt at revisor deltok på generalforsamlingene i borettslag. Det ble bedt om at dette protokollførtes.

**Vedtak:** Årsregnskap 2023 ble gjennomgått og vedtatt, de disponible midlene overføres til neste års drift.

#### Sak 3. Status på uteområdene og i tillegg en framdriftsplan for istandsettelse

Det ble gitt en kort status på hvordan reklamasjoner skal foregå, overlevering av status på reklamasjoner i forbindelse med overtagelse til nytt styre, samt status for ferdigstillelse av uteområde. Et eget infoskriv fra entrepenør sendes ut sammen med protokoll.

**Vedtak:** tas til orientering

#### Sak 4. Valg

Styreleder: Odd Christian Øverland  
Styremedlem: Sverre Ivar Pedersen og Oddbjørn Grønnevik  
Varamedlem: Harald Hilton og Ingjerd Minken Staubo

**Vedtak:** valgt akklamasjon.

	Navn	Mail
Styreleder 2 år	Odd Christian Øverland	odd.christian.overland@fagforbundet.no
Styremedlem 2 år	Sverre Ivar Pedersen	iva-ped@online.no
Styremedlem 2 år	Oddbjørn Grønnevik	thorhild.winger@gmail.com
Varamedlem 1 år	Harald Hilton	harald.hilton@sjt.no
Varamedlem 1 år	Ingjerd Minken Staubo	ingjerd_staubo@yahoo.no

Odd Christian Øverland

Endre Hjelmeland  
Møteleder/sekretær

## Vedtekter

for Holmen Hage borettslag org nr 929761847

vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.07.22 sist endret den 29.11.23

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Holmen Hage borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

Borettslagets er ett frittstående borettslag på 27 andeler.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000 kr

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil tjue prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har arbeidsgivere som skal leie ut boligen til arbeidstakere rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

(1) Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av hele boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

### 6 Parkering

#### 6-1 Boder og parkering

(1) Alle andelseiere har sportsbod og parkering lokalisert i parkeringsanlegget. Enkelte andeler som har kjøpt ekstra parkeringsplass følger det også flere parkeringsplasser med til. Bruksretten til bodene og parkeringsplassene er eksklusive. Fordelingen av boder og parkeringsplasser følger av vedlegg 1 til disse vedtektene.

(2) Utleie og salg av parkeringsplasser kan kun gjøres til andre andelseiere innad i borettslaget.

(3) Utbygger står fritt til å selge/leie ut parkeringsplasser som ikke er tildelt andelseiere. Utleie og salg kan kun gjøres til andelseiere i borettslaget.

## 6.2 Ladepunkt for el-bil

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

Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

## 6.3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom andelseieren som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 7. Pålegg om salg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 8. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnader fordeles etter brøk som fremkommer i prisliste i forbindelse med stifting av borettslaget. Kostnader til tv/internett fordeles med lik del pr andel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 8-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 9. Styret og dets vedtak

### 9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 10. Generalforsamlingen

### 10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **10-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **10-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **10-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **11-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrедende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **11-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### **11-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

### **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **12-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endringer i punkt 6 Parkering kan ikke endres uten samtykke fra utbygger.

#### **12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



## Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

## Matrikelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 29, Bruksnr 48	<b>Kommune:</b>	3203 Asker
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	405 Brusetsvingen
Veiadresse:	Nye Vakås vei 46 A, gatenr 1015 1395 Hvalstad	<b>Valgkrets:</b>	3 Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	1070201 Holmen
		<b>Tettsted:</b>	801 Oslo
Veiadresse:	Nye Vakås vei 46 B, gatenr 1015 1395 Hvalstad		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Nye Vakås vei 48, gatenr 1015 1395 Hvalstad		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Nye Vakås vei 50, gatenr 1015 1395 Hvalstad		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Nye Vakås vei 52 A, gatenr 1015 1395 Hvalstad		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Nye Vakås vei 52 B, gatenr 1015 1395 Hvalstad		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Nye Vakås vei 52 C, gatenr 1015 1395 Hvalstad		
Oppdatert:	01.01.2024		

## Eiendomsopplysninger

Matrikel:					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	30.06.1955	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	4 868,6 kvm	<b>Skyld:</b>	0,07		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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.

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/29/48	0,0	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3203/29/48	0,0	
Sammenslåing	Forretning: 06.12.2019 Matrikkelført: 12.09.2019	Avgiver Mottaker	3025/29/116 3203/29/48	-1 948,4 1 948,4	
Kart- og delingsforretning	Forretning: 30.07.1980 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	3203/29/48 3203/29/158	-24,5 24,5	
Kartforretning	Forretning: 30.07.1980 Matrikkelført:	Mottaker	3203/29/48	2 921,4	
Skylddeling	Forretning: 17.12.1979 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	3203/29/48 0220/29/144	-368,7 368,7	
Skylddeling	Forretning: 04.12.1978 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	3203/29/48 3025/29/116	-1 949,2 1 949,2	
Skylddeling	Forretning: 30.06.1955 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	3203/29/1 3203/29/48	-5 273,0 5 273,0	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Bygning 1 av 6: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad WC
Nye Vakås vei 46 A		Bolig	130,5	Kjøkken	5	2 2
Nye Vakås vei 46 B	H0101	Bolig	98,3	Kjøkken	3	2 2
Nye Vakås vei 46 B	H0201	Bolig	98,3	Kjøkken	3	2 2
Nye Vakås vei 46 B	H0202	Bolig	141,8	Kjøkken	5	2 2
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet				
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	334,8	Rammetillatelse:	05.08.2022	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	509,5	Igangset.till.:	03.02.2023	
Energikilde:	Varmepumpe, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	22.02.2024	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	509,5	Midl. brukstil.:	21.12.2023	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4	
Bygningsnr:	301089732			Antall etasjer:	2	
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig Annet Totalt
H01	2		249,1		249,1	
H02	2		260,4		260,4	

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 6: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.**

Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad WC
Nye Vakås vei 48	H0101	Bolig	117,0	Kjøkken	4	2 2
Nye Vakås vei 48	H0102	Bolig	117,0	Kjøkken	4	2 2
Nye Vakås vei 48	H0201	Bolig	117,0	Kjøkken	4	2 2
Nye Vakås vei 48	H0202	Bolig	121,4	Kjøkken	4	2 2
Nye Vakås vei 48	H0301	Bolig	117,0	Kjøkken	4	2 2
Nye Vakås vei 48	H0302	Bolig	121,4	Kjøkken	4	2 2
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet				
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	346,3	Rammetillatelse:	05.08.2022	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	784,6	Igangset.till.:	03.02.2023	
Energikilde:	Varmepumpe, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	22.02.2024	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	784,6	Midl. brukstil.:	21.12.2023	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6	
Bygningsnr:	301089735			Antall etasjer:	3	
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig Annet Totalt
H01	2		261,8		261,8	
H02	2		261,4		261,4	
H03	2		261,4		261,4	

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 6: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.**

Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad WC
Nye Vakås vei 50	H0101	Bolig	106,0	Kjøkken	4	2 2

Nye Vakås vei 50	H0102	Bolig	90,0	Kjøkken	3	1	1
Nye Vakås vei 50	H0201	Bolig	105,0	Kjøkken	4	2	2
Nye Vakås vei 50	H0202	Bolig	111,0	Kjøkken	4	2	2
Nye Vakås vei 50	H0301	Bolig	105,0	Kjøkken	4	2	2
Nye Vakås vei 50	H0302	Bolig	111,0	Kjøkken	4	2	2
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	315,9	Rammetillatelse:	05.08.2022
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	705,1	Igangset.till.:	03.02.2023
Energikilde:	Varmepumpe, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	22.02.2024
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	705,1	Midl. brukstil.:	21.12.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	301089736			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		225,5		225,5				
H02	2		239,8		239,8				
H03	2		239,8		239,8				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 6: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nye Vakås vei 52 A	H0101	Bolig	126,0	Kjøkken	5	2	2
Nye Vakås vei 52 A	H0102	Bolig	77,0	Kjøkken	3	2	2
Nye Vakås vei 52 A	H0201	Bolig	77,0	Kjøkken	3	2	2
Nye Vakås vei 52 A	H0202	Bolig	126,0	Kjøkken	5	2	2
Nye Vakås vei 52 A	H0301	Bolig	158,0	Kjøkken	6	2	2
Nye Vakås vei 52 A	H0302	Bolig	16,0	Kjøkken	5	2	2
Nye Vakås vei 52 B	H0101	Bolig	85,0	Kjøkken	3	2	2
Nye Vakås vei 52 B	H0102	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Nye Vakås vei 52 B	H0201	Bolig	129,0	Kjøkken	4	2	2
Nye Vakås vei 52 B	H0202	Bolig	89,0	Kjøkken	3	2	2
Nye Vakås vei 52 C		Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	610,5	Rammetillatelse:	05.08.2022
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 252,7	Igangset.till.:	03.02.2023
Energikilde:	Varmepumpe, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	22.02.2024
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	1 252,7	Midl. brukstil.:	21.12.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	11
Bygningsnr:	301089737			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	5		468,6		468,6				
H02	4		471,0		471,0				
H03	2		313,1		313,1				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 5 av 6: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
---------	------	-----	-------------	------------	-----	----

Ingen registrert adresse Unummerert  
bruksenhet**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.08.2022
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.10.2022
Energikilde:		BRA annet:	1 024,0	Ferdigattest:	22.02.2024
Oppvarming:		BRA totalt:	1 024,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301088933			Antall etasjer:	

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				1 024,0	1 024,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 6 av 6: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.08.2022
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.10.2022
Energikilde:		BRA annet:	837,5	Ferdigattest:	22.02.2024
Oppvarming:		BRA totalt:	837,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301088942			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				837,5	837,5				

**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

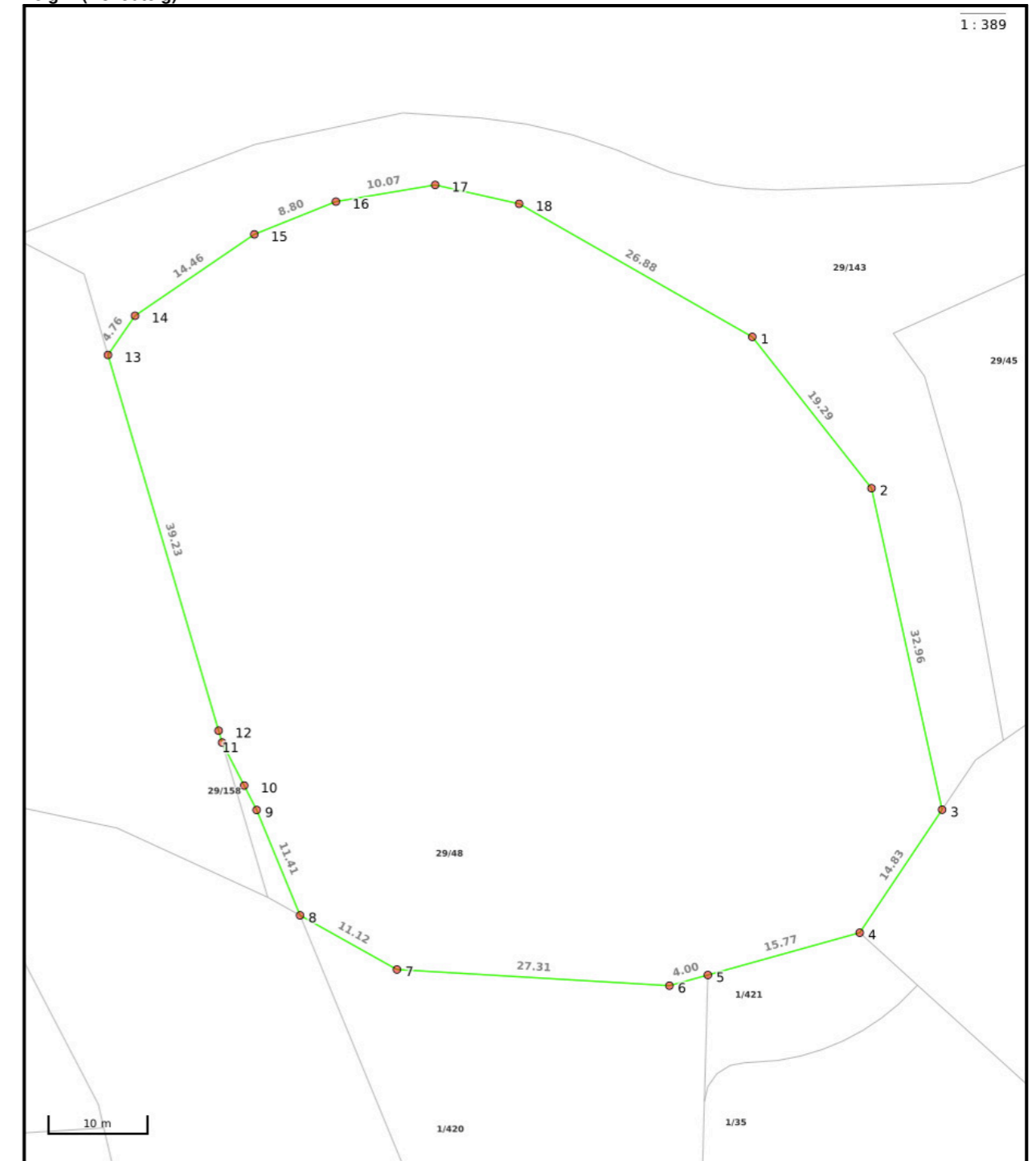
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 4 868,60m<sup>2</sup> **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 218,00	582 784,59	19,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 203,98	582 797,84	32,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 172,56	582 807,79	14,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 159,54	582 800,69	15,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 153,95	582 785,94	4,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 152,53	582 782,20	27,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 151,68	582 754,90	11,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 156,21	582 744,75	11,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 166,32	582 739,47	2,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 168,65	582 738,01	4,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 636 172,74	582 735,42	1,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 636 173,89	582 734,96	39,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 636 210,37	582 720,53	4,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 636 214,52	582 722,87	14,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 636 223,72	582 734,03	8,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 636 227,73	582 741,86	10,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 636 230,29	582 751,60	8,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 636 229,17	582 760,14	26,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



**Asker kommune**

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

Utskriftsdato: 29.11.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	48	Festenr.		Seksjonsnr.	
<b>Adresse</b>	Nye Vakås vei 46B, 1395 HVALSTAD								

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

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

## Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

## Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf">https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 107 m<sup>2</sup>  <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 4 762 m<sup>2</sup>  <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Framtidig  <b>Områdenavn</b> VK3</p> <p><b>Delareal</b> 313 m<sup>2</sup>  <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring naturmiljø  <b>KPHensynsonenavn</b> H560_2</p>

<b>Delareal</b>	4 869 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	#7 Prio. vekstområde
<b>KPBBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav
<b>Delareal</b>	4 869 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	#8 Nullvekst nord
<b>KPBBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	02202016014						
<b>Navn</b>	E18 Slepnden-Drengsrud						
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	08.11.2016						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>4 868 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Boligbebyggelse,Nåværende</td> </tr> <tr> <td><b>Områdenavn</b></td> <td>6.B5</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	4 868 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	6.B5
<b>Delareal</b>	4 868 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende						
<b>Områdenavn</b>	6.B5						

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	02202015010														
<b>Navn</b>	Nye Vakås vei 46, 48														
<b>Plantype</b>	Detaljregulering														
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan														
<b>Ikrafttredelse</b>	31.01.2018														
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6142/2015010_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6142/2015010_Bestemmelser.pdf</a>														
<b>Delarealer</b>	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>98 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>RPHensynsonenavn</b></td> <td>Bevaring av eksisterende eiketre</td> </tr> <tr> <td><b>Sone med angitte særlige hensyn</b></td> <td>Bevaring naturmiljø</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>18 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Andre typer bebyggelse og anlegg</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>4 340 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Boligbebyggelse</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	98 m <sup>2</sup>	<b>RPHensynsonenavn</b>	Bevaring av eksisterende eiketre	<b>Sone med angitte særlige hensyn</b>	Bevaring naturmiljø	<b>Delareal</b>	18 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Andre typer bebyggelse og anlegg	<b>Delareal</b>	4 340 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Boligbebyggelse
<b>Delareal</b>	98 m <sup>2</sup>														
<b>RPHensynsonenavn</b>	Bevaring av eksisterende eiketre														
<b>Sone med angitte særlige hensyn</b>	Bevaring naturmiljø														
<b>Delareal</b>	18 m <sup>2</sup>														
<b>Formål</b>	Andre typer bebyggelse og anlegg														
<b>Delareal</b>	4 340 m <sup>2</sup>														
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse														

<b>Delareal</b>	61 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Veg
<b>Delareal</b>	15 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Kjøreveg
<b>Delareal</b>	36 m <sup>2</sup>
<b>RPHensynsonenavn</b>	Frisikt
<b>RPSikring</b>	Frisikt
<b>Delareal</b>	425 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gangveg/gangareal/gågate
<b>Delareal</b>	2 058 m <sup>2</sup>
<b>Bestemmelsesområde</b>	vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
<b>Delareal</b>	18 m <sup>2</sup>
<b>RPHensynsonenavn</b>	Isolasjonsbelte
<b>Sone med angitte særlige hensyn</b>	Bevaring naturmiljø

<b>Id</b>	0220182C				
<b>Navn</b>	E18 Holmen-Haga				
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan				
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan				
<b>Ikrafttredelse</b>	27.09.1973				
<b>Delarealer</b>	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>10 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Kjørevei</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	10 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Kjørevei
<b>Delareal</b>	10 m <sup>2</sup>				
<b>Formål</b>	Kjørevei				

Hartmann Arkitekter AS  
Knud Askers vei 28A  
1383 ASKER

Til  
Hartmann Arkitekter AS

Kopi til  
Nordisk Eiendomsvekst AS

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2022/2648-37	29/48/0/0	22.02.2024

Delegasjonssak 380/24

### **29/48 Nye Vakås Vei 46A - Ferdigattest**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 05.02.2024.

---

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

---

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

Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger, mottatt 05.02.2024.

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

#### **Klagefristen er tre uker**

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

#### **Gebyr**

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver

Med vennlig hilsen

Tonje Takeid  
Teamkoordinator

Knut-Martin Mathisen  
Saksbehandler tilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

 <b>Asker kommune</b>	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: <a href="mailto:post@asker.kommune.no">post@asker.kommune.no</a>
	Dato: 29.11.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	<b>29</b>	Bnr:	<b>48</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Nye Vakås vei 46B, 1395 HVALSTAD</b>						

### Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:	Adkomst via gang- og sykkelveg		

### Tilkobling til vann og avløp

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

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



## Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	48	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nye Vakås vei 46B, 1395 HVALSTAD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	698 415,35 kr
Vann	698 415,35 kr

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



 <b>Asker kommune</b>	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 <a href="mailto:post@asker.kommune.no">post@asker.kommune.no</a>
	Dato: 29.11.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	<b>29</b>	Bnr:	<b>48</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Nye Vakås vei 46B, 1395 HVALSTAD</b>						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

### Vann/avløp

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

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

0220 2015010

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 30. januar 2018 i medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 12.02.2018  
For rådmannen

Marte H. Lie

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NYE VAKÅSVEI 46 og 48, GBNR. 29/ 116 ASKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 16.11.2017

Plankart datert 07.08.2017,

Illustrasjonsplan datert 28.03.2017

### 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge rammer for utbygging av leilighetsbygg med tilhørende parkering.

### 2 Vilkår for gjennomføring

#### 2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Før rammetillatelse gis for nye boliger, skal det dokumenteres at skolekapasitet /barnehagekapasitet er tilfredsstillende.

2.1.2 Før igangsettingstillatelse gis skal tekniske planer for vei, vann og avløp, renovasjon og annen teknisk infrastruktur være godkjent i henhold til vei- og gatenormalen, retningslinjer for veibygging og veibelysningsnormen.

2.1.3 Før brukstillatelse gis skal kjøreveg og gangvei i området og felles løsning for renovasjon være opparbeidet.

2.1.4 Før igangsettingstillatelse gis kreves det gjennomført grunnundersøkelse av byggegrunnen, med påfølgende anvisning av hvilke tiltak som er nødvendig for å ivareta sikkerhet i området både under anleggsperioden og etterpå samt anvisning av nødvendig tiltaksklasse for ansvarlig prosjekterende, utførende, kontrollerende. Grunnundersøkelsen skal foretas av foretak med geoteknisk kompetanse.

2.1.5 Før ferdigattest gis skal utomhus arealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

## 2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Før rammetillatelse for ny bebyggelse gis, skal det foreligge utomhusplan for lekeareal/ uteoppholdsareal, godkjent av kommunen. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, stedstilpasset vegetasjon, eventuelle støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, avkjørsel og frisikt, overvannshåndtering og løsning for renovasjon. Utomhusplanens utforming skal være ihht. prinsippene i illustrasjonsplan datert 28.03.2017.

2.2.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en redegjørelse for oppbevaring av felte eiketrær i anleggsperioden.

2.2.3 Før igangsettingstillatelse gis, skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen. Vannbalansen skal opprettholdes i utbyggingsområdet for å ivareta vannets kretsløp.

2.2.4 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og sikring av myke trafikanter.

2.2.5 Før igangsettingstillatelse for veianlegget gis, skal det foreligge felles plan/utomhusplan for trafikkskilt, belysning og beplantning.

2.2.6 Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge dokumentasjon på forutsatt massehåndtering, godkjent av kommunen. Dokumentasjonen skal redegjøre for planlagt uttak, mellomlagring og permanent deponering av masser i eller utenfor planområder.

2.2.7 Før igangsettingstillatelse gis skal det dokumenteres at sikringszone rundt eiketre er oppført.

2.2.8 Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at fasadeutforming og materialbruk i liten grad bidrar til støyrefleksjon for naboer.

## 3 Fellesbestemmelser

### 3.1 Estetiske krav

3.1.1 Boligene skal bindes sammen med innebygget trappe/heis forbindelse. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utforming. Fasadene skal ha variert materialbruk. Det skal benyttes materialer i dempet fargebruk.

### 3.2 Støygrenser

3.2.1 Grenseverdiene gitt i tabell 3, i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Alle boenheter skal ha tilgang til stille side, hvor utendørs lydnivå på fasade ikke overstiger Lden 55 for støyfølsomme rom. Alle boenheter skal, for rom med støyfølsomt bruksformål, ha minimum ett vindu eller én dør som kan åpnes mot boenhetens stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade). Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller

felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense iht. tabell 3 i T-1442/16.

### 3.3 Luftforurensning

3.3.1 Luftforurensning må ikke overstige laveste verdi i gjeldende retningslinjer (T-1520). Tiltakshaver skal dokumentere at krav til luftkvalitet overholdes.

### 3.4 Sikre verneverdier / Hensynssone

3.4.1 Eksisterende eiketre vist på plankartet, skal bevares, inkl. treets rotsone.

3.4.2 Det skal plantes et nytt eiketre med plassering som vist på plankartet. Eiketreet skal ha en stammeomkrets på minimum 40 cm, målt 1 m fra treets rothals.

3.4.3 Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonen som krever graving.

### 3.5 Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak

3.5.1 Antall garasjeplasser og antall parkeringsplasser for bil, sykkel og forflytningshemmede skal være i henhold til kommunens gjeldende vei- og gatenormal. Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet. HC-plasser og gjesteparkering skal være fellesareal for boligene de skal betjene.

3.5.2 Parkering skal skje i garasjekjeller slik det fremgår av illustrasjonsplanen.

### 3.6 Sikrings-, støy- og faresoner

3.6.1 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei-ers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

## 4 Bestemmelser for bebyggelse og anlegg

### 4.1 Formål og plassering

4.1.1 Området kan bebygges med boliger innenfor angitte byggegrenser. Bebyggelsens utforming skal være ihht. prinsippene i illustrasjonsplan datert 28.03.2017.

4.1.2 Garasjeanlegg skal ligge under terreng. Tak skal være dimensjonert for 11,5 tonn akseltrykk. Området over garasjene skal opparbeides til grøntanlegg i henhold til illustrasjonsplan.

4.1.3 Utenfor byggegrensen tillates oppført terrengmurer, benker, beplantning, lekeapparater, trapper, gangsti, renovasjon med mer i henhold til illustrasjonsplan.

#### 4.2 Utnyttelse

4.2.1 Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 35%.

4.2.2 Parkeringsareal under bygning/planert terreng, medregnes ikke i grad av utnytting.

#### 4.3 Høyde

4.3.1 Området kan bebygges med leiligheter i lavblokk. Maksimal kotehøyde på gesims skal være i henhold til høyder angitt på reguleringskartet.

4.3.2 Heissjakt og trappehus, kan tillates inntil 1m over angitt kotehøyde, så fremt slike elementer er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

#### 4.4 Takform

4.4.1 Bebyggelsen skal ha flate tak.

4.4.2 Takutspring og renner tillates inntil 1 meter utenfor byggegrensen.

#### 4.5 Universell utforming

4.5.1 Minst to tredeler av leilighetene skal utformes som tilgjengelig boenheter. Lekeplassen vist på illustrasjonsplan datert 28.03.2017 skal utformes som tilgjengelig lekeplass.

4.5.2 Intern gangvei skal være med maks stigning 1:10.

#### 4.6 Funksjons- og kvalitetskrav

4.6.1 I området skal det avsettes minimum 80 m<sup>2</sup> egnet fellesareal per boenhet på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold. Av dette skal minimum 25 m<sup>2</sup> per boenhet opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass. Arealet skal ikke være støyutsatt, ha en hensiktsmessig arrondering, ligge på terrengnivå og ikke være brattere enn 1:3, med unntak av akebakker og skjermbelter. Private terrasser og balkonger kan ikke medregnes.

#### 4.7 Renovasjonsanlegg

4.7.1 Det skal etableres nedgravde avfall-stasjoner innenfor angitt byggegrense.

#### 4.8 Kjørevei og gangvei

4.8.1 Boligvei skal opparbeides fra krysset i Nye Vakåsvei etter planer godkjent av kommunen.

4.8.2 Berørte arealer utenfor selve veiarealet skal settes i stand ved tilsåing/beplantning samtidig med opparbeidelse av veien.

4.8.3 Veibelysning skal være i henhold til gjeldene veibelysningsnormal for Asker kommune.

4.8.4 Nyttekjøring er tillatt på gangvei.

#### 5 Offentlig trafikkområde og teknisk anlegg

5.1 Eksisterende kabler i luftstrek skal omlegges til jordkabel innenfor planområdet. Jordkabler skal framføres samtidig som vei opparbeides.

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 8. november 2016 i medhold av Plan- og bygningslovens § 11-15.

Asker kommune, 22. november 2016  
For rådmannen

Tor Arne Midtbø

## PLANBESTEMMELSER TIL

### KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN - DRENGSRUD

#### Alternativ 1.B+3.A/3.C+2.A

Planbestemmelser datert 5.10.2016

Plankart datert 5.10.2016

#### § 1 Planens hensikt

Kommunedelplan for E18 gjennom Asker kommune omfatter E18 fra Bærum grense til og med Drengsrud, vest for Asker sentrum.

Hensikten med kommunedelplanen er å:

- Sikre en aktiv byutvikling i Asker sentrum og på Holmen i den hensikt å overføre vesentlige deler av transportbehovet fra privatbil til buss/ jernbane. Løsninger forutsettes å redusere barriereeffektene slik at flere ønsker å gå eller sykle og ta i bruk et bedret kollektivtilbud.
- Sikre god fremkommelighet for sykler og busser inn til jernbanestasjonene og parallelt med E18. Løsningen skal bidra til en bedre trafikkfordeling og samhandling mellom sykkel, buss og tog.
- Gi bedre fremkommelighet og bedre flyt for næringstrafikken.
- Redusere støy, forurensning og barriereeffekter som er skapt av veitrafikk.

#### § 2 Generelle bestemmelser

##### 2.1 Forholdet til gjeldende planer

###### 2.1.1 Forholdet til kommuneplan for Asker 2014 – 2026

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommuneplanen skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

Innenfor formål bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, næring/service og landbruks-, natur- og friluftsområde skal kommuneplanens arealde 2014 – 2026 legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

###### 2.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Holmen - Slepden

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommunedelplan for Holmen - Slepden, vedtatt januar 2013, skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

###### 2.1.3 Forholdet til kommunedelplan Ny Røykenvei

Den del av kommunedelplan Ny Røykenvei, vedtatt januar 1998, som ligger innenfor planområdet, utgår som følge av kommunedelplan for E18.

###### 2.1.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner settes til side dersom de er i strid med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

##### 2.2 Vilkår for gjennomføring, plankrav

2.2.1 Innenfor planområdet skal arbeid og tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1; dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

2.2.2 Anlegg og tiltak som er i samsvar med vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplan for E18 er tillatt, under forutsetning av at de ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen.

2.2.3 Ved regulering av E18 og tilhørende lokalveisystem i Asker sentrumsområde, Holmen, Nesbru og Billingstadsletta kreves en områdereguleringsplan hvor det gjøres en helhetlig vurdering av lokalveier, hovedsykkelvei, øvrige gang- og sykkelveier og bussvei i sammenheng med stedets kvaliteter og utviklingspotensial.

##### 2.3 Krav til optimalisering

2.3.1 Ny E18, lokalveier, bussvei og anlegg for gående og syklende skal optimaliseres ved regulering, blant annet for å redusere barrierevirkning, støy og arealbeslag.

2.3.2 Det skal etableres holdeplasser langs bussvei i sentre definert i kommuneplan for Asker 2014 – 2026.

###### 2.3.3 Asker sentrum

Gjennom Asker sentrum skal lokalveisystemet primært utformes med gateprofil.

Kollektivterminal med sykkelparkering skal tilpasses eksisterende kollektivterminal og sentrum funksjonelt og arkitektonisk, med vekt på sosial trygghet.

Askerelva skal skjermes for inngrep og forurensning og fremheves visuelt i bybildet.

Drengsrudbekken og Undelstadbekken skal i størst mulig grad gå åpne gjennom området.

Ved regulering av E18 langs Drengsrudbekken skal gang- og sykkelbro mellom Solbråveien og Drengsrudbekken implementeres.

Anlegg for syklist og fotgjengere skal utformes som separate anlegg, f eks sykkelfelt eller sykkelvei med fortau. En helhetlig plan, hvor også drift og vedlikehold inngår, skal utarbeides.

###### 2.3.4 Holmen

I Holmen sentrumsområde skal det fastlegges ny løsning for vei/gatestruktur. Lokalveisystem skal utformes som miljøgate. Ny arealbruk for områder som frigjøres fra veiformål skal fastsettes. Busstopp/ terminal skal inngå i planen.

###### 2.3.5 Nesbru/Berger

Gjennom Nesbru og Billingstadsletta vest/Berger skal veisystemet ta hensyn til Neselva, turvei, kulturminner (blant annet Nes bru) og traséer for gange og sykkel langs og på tvers av

veisystemet. Lokalveisystem skal utformes med gateprofil. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre fotgjengerkryssinger. Miljøgate og redusert hastighet for biltrafikk skal vurderes.

### 2.3.6 Billingstadsletta og Slependen

Langs Billingstadsletta og Slependen skal lokalvei utformes med gateprofil. Gang- og sykkelforbindelser skal sikres i alle hovedretninger.

Veiltak ut i Slependrenna skal begrenses og det skal legges til rette for kyststi langs strandkanten med tilknytning til Sandviksveien og Nesøyveien.

## § 3 Rekkefølgekrav

### 3.1 Rekkefølgekrav E18

Innenfor planområdet vil en rekke tiltak langs E18 og tilgrensende veianlegg ikke kunne gjennomføres før ny E18 og tilhørende lokalveinett er detaljplanlagt og/eller ferdig bygget.

Beskrivelse av alternativer:

Parsell 1 ligger mellom Drengsrud og Høn, og parsell 2 mellom Høn og Slependen. Parsell 3 er Røykenveien fra Lensmannsli til E18.

#### 3.1.1 Inntil E18-tiltaket er ferdigstilt på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
Parsell 1, alt. 1.B	N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8
Parsell 2, alt. 2.A	N9, N11, N12, N13

#### 3.1.2 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for E18-tiltaket på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
Parsell 1, alt. 1.B	K1
Parsell 2, alt. 2.A	N14, N10

#### 3.1.3 Inntil Røykenveien er ferdigstilt i samsvar med kommunedelplan for E18 i Asker sentrum kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
3.A	BO2 sør
3.C	BO2

3

#### 3.1.4 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Røykenveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
3.A	BO15 sør
3.C	BO15 sør

#### 3.1.5 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Slemmestadveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Veialternativ	Felt med rekkefølgekrav
2.A	S2, MN6, MN7, MN11

### 3.2 Krav til ferdigstilling samtidig med E18 med tilhørende infrastruktur

#### 3.2.1 Buss- og hovedsykkelvei inkl. tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveianlegg skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Kollektivfelt langs Drammensveien skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Anlegg for gående og syklende langs Røykenveien, Bleikerveien og Jørgensløkka skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

#### 3.2.2 Ny bussterminal i Asker sentrum skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

#### 3.2.3 Miljølokk, gang- og sykkelkryssinger på tvers av veiene skal bygges som del av veianlegget de skal krysse.

#### 3.2.4 Skjerming mot luft- og støybelastning og visuelle skjermingstiltak skal etableres samtidig med utbygging av veianlegget.

#### 3.2.5 Ved gjennomføring av Syverstadiagonalen skal Slemmestadveien gjennom Holmen bygges om med bygateprofil i samsvar med reguleringsplan (jf. pkt 2.2.3). Frigjorte sidearealer skal istandsettes samtidig med veiomleggingen.

## § 4 Fellesbestemmelser

### 4.1 Støy og luftkvalitet

#### 4.1.1 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012» og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520» skal legges til grunn for reguleringsplan. Avvikssoner og stille områder er vist på kommuneplankartet.

### 4.2 Estetikk, arkitektur og landskap

#### 4.2.1 Det skal lages en formingsveileder for hele E18 korridoren, inklusiv buss- og hovedsykkelvei gjennom Asker og Bærum, som grunnlag for reguleringsplanlegging og detaljprosjektering.

4.2.2 Utforming av kryss og holdeplasser, tunnelportaler, luftetårn, lokk, broer, sykkel- og fotgjengerforbindelser, samt tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett skal ved videre detaljutforming tilpasses tiliggende bygde og naturlige omgivelser. Hensynet til myke trafikanter skal sikres.

#### 4.2.3 Sideanlegg til veisystemet i sentrum skal opparbeides parkmessig. Gjennom tettstedene skal det etableres en tydelig bygatestruktur, med prioritering av myke trafikanter.

### 4.3 Miljøkvaliteter, natur og grønnstruktur

4

- 4.3.1 Sammen med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det fremlegges plan for riggområder og varige og midlertidige massedepoier.
- 4.4 Kulturminner
- 4.4.1 Ved optimalisering av E18-tiltaket skal det tas hensyn til verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Forholdet til nyere og automatisk fredete kulturminner skal vurderes og avklares i reguleringsprosessen. Prosessen skal omfatte alle permanente og midlertidige tiltak.
- 4.5 Overvannshåndtering
- 4.5.1 Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overvann fra ny bebyggelse og nye veianlegg.
- 4.5.2 Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig føres til grunnen. Vann skal tilstrebes utnyttet som et positivt landskapselement.
- 4.5.3 Ved utslipp/ avrenning fra veianlegg til bekk/vassdrag skal vann ha en slik kvalitet at det ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vassdraget.
- 4.6 Flom
- 4.6.1 200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 være laveste tillatte byggenivå for ikke vanntette konstruksjoner.
- 4.7 Områdestabilitet
- 4.7.1 Områdestabilitet i arealer avsatt til ulike samferdselsanlegg og utbyggingsformål skal tilfredsstillende kravene i NVEs retningslinje 7/14. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser med fokus på mulig kvikkleire.
- 4.8 Plan for ytre miljø
- 4.8.1 Som en del av reguleringsplanen skal det utarbeides en plan for ytre miljø (YM-plan) for videre planlegging og anleggsgjennomføring, inklusive depoier og massehåndtering. Planen skal omfatte følgende tema (listen er ikke uttømmende):
- Støy og vibrasjoner
  - Luftforurensning
  - Forurensning av jord og vann
  - Landskapsbilde/bybilde
  - Nærmiljø og friluftsliv
  - Naturmiljø
  - Kulturmiljø
  - Energiforbruk
  - Materialvalg og avfallshåndtering

## § 5 Arealformål

### 5.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7 nr. 1)

#### 5.1.1 Byggegrenser

Byggegrenser langs E18 og nytt lokalveisystem fastlegges ved regulering. Ved utvikling av kommunesenter, lokalsentre og nærsentre kan det være aktuelt å fastsette byggegrense tettere på gate/vei enn generelle krav.

I områder avsatt til utbyggingsformål, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/ kommunedelplan, gjelder følgende fra kommuneplan 2014-2026:

- a) Mot Slependsveien, Billingstadstletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.
- b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.
- c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.
- d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

Byggegrense måles fra midtlinjen i henholdsvis kjørebane eller gang- og sykkelvei.

#### 5.1.2 Boligformål

For boligformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026.

#### 5.1.3 Sentrumsformål

For sentrumsformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen - Slependsveien.

#### 5.1.4 Næringsformål

For næringsformål gjelder bestemmelser for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen-Slependsveien.

#### 5.1.5 Idrettsanlegg

Kommunedelplanen omfatter en del av eksisterende idrettsanlegg ved Holmen. I forbindelse med E18-tiltaket kan gangveisystemet gjennom området legges om, med god kurvatur og tilpasset områdets målpunkter.

### 5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealer (Pbl. §11-7 nr. 2)

5.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur omfatter areal for ny E18. I tillegg omfatter det blant annet bussvei, kollektivterminal, hovedsamlevei, lokalvei, gang og sykkelveier, hovedsykkelvei samt konstruksjoner, miljølokk, luftetårn, ramper og kryss, dreneringsanlegg, tekniske anlegg og sideterreng med grøntanlegg.

5.2.2 Ved regulering kan de ulike samferdselselementene i teknisk – økonomisk plan for E18-tiltaket, datert 1.12.2015, flyttes og bytte plass innenfor veiformålet, jfr. krav om optimalisering. Trafikkavvikling og trafiksikkerhet skal ivaretas. Kollektivtrafikk, gange og sykkeltrafikk skal prioriteres.

5.2.3 Langs bussvei skal det tilstrebes at busstrafikken prioriteres i krysningspunkt med annen trafikk.

5.2.4 Kollektiv (bussvei, kollektivterminal og busstopp).

God fremkommelighet til kollektivterminalen for buss, sykkel og gange skal sikres.

Kollektivterminal ved Asker stasjon skal omfatte høystandard sykkelparkeringsanlegg, areal

til drosjer, «kiss and ride» etc. Utforming av kollektivterminalen fastsettes på grunnlag av en arkitektkonkurranse.

- 5.2.5 Hovedsykkelvei skal ha effektiv linjeføring og utformes slik at syklistene møter færrest mulig konfliktpunkt mellom fotgjengere, syklistene og motorisert trafikk.
- 5.2.6 Ved utforming av krysningspunkter for gang- og sykkeltrafikk skal det legges vekt på god veigeometri, samt trygghet og estetikk som ivaretar trafikksikkerhet og stimulerer til sykling og gange. Gang- og sykkelveier skal tilknyttes hovedsykkelveien.
- 5.2.7 Miljølokk over E18 skal opparbeides som grønne arealer med gjennomgående hovedsykkelvei der dette inngår i trafikkløsningen.
- 5.2.8 Ved parallelle traséer for bussvei, lokalvei og/eller hovedsykkelvei bør det etableres grøntanlegg mellom veiene.
- 5.2.9 Sidearealer til alle veianlegg skal opparbeides med god terrengtilpassing og med vekt på overordnet vegetasjonsetablering som kan forsterke gjennomgående grøntdrag og viktige randsoner.
- 5.2.10 Dersom det på reguleringsplannivå viser seg hensiktsmessig kan det etableres bensinstasjon eller annet veirelatert serviceanlegg på areal avsatt til samferdsel og infrastruktur i kommunedelplanen.
- 5.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7 nr. 3)
  - 5.3.1 Grønnstruktur omfatter arealer som skal reguleres som grønne buffersoner og mer parkmessig opparbeidete grøntanlegg knyttet til E18-tiltaket og grønnstruktur.
  - 5.3.2 Områdene skal etableres med stedstilpasset vegetasjon. Det skal i utstrakt grad benyttes trevegetasjon i grønnstrukturen.
  - 5.3.3 Grønnstruktururområdene G1, G6, G7 og G9 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.
- 5.4 Friområder (Pbl. § 11-7 nr. 3)
  - 5.4.1 Friområder omfatter områder som skal være allment tilgjengelige grønne anlegg.
  - 5.4.2 Friområde F1 skal ha direkte kontakt til fjorden. Det skal etableres turvei langs fjorden gjennom området.
  - 5.4.3 Friområde F1 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

## § 6 Hensynssoner

### 6.1 Sikringssone (190)

#### 6.1.1 Tiltak under terrengnivå på tunnelstrekninger

Tiltak som kan vanskeliggjøre etablering av tunnel (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslast på grunn) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets ansett og avviksmåling av hullbanen under boring.

Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

### 6.2 Infrastruktursone (430)

- 6.2.1 Miljølokk ved Høn, Hofstad skole, Grønli, Ravnsborg, og Holmen kirke skal ha nødvendige gang- og sykkelveier, og ellers i hovedsak fremstå som brede grønne anlegg som binder sammen tilliggende boligområder og grøntdrag.

### 6.3 Sone med angitte særlige hensyn

#### 6.3.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (540)

Vassdragene skal i størst mulig utstrekning ligge åpne. Der det er mulig skal lukkede løp åpnes. Konstruksjoner og tiltak skal i minst mulig grad gripe inn i elvesonen som fastsettes endelig i forbindelse med regulering. Vassdragenes funksjon som flomvei, grønnkorridor og økologisk system skal ivaretas. Eventuelle tiltak som berører vassdragene skal fastsettes gjennom reguleringsplan og godkjennes av miljøvern- og vassdragsmyndighetene.

Ved reguleringsplan for midlertidige eller permanente inngrep i Askerelva skal det før inngrep gjennomføres kartlegging av elvemusling. Planer for avbøtende tiltak ved evt. funn skal implementeres i plan for Ytre miljø for E18-tiltaket på byggeplannivå. Planer for tiltak skal utarbeides i samråd med miljøvernmyndighetene.

#### 6.3.2 Hensynssone landskap Holmen og Slepden(550)

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapsammenhenger.

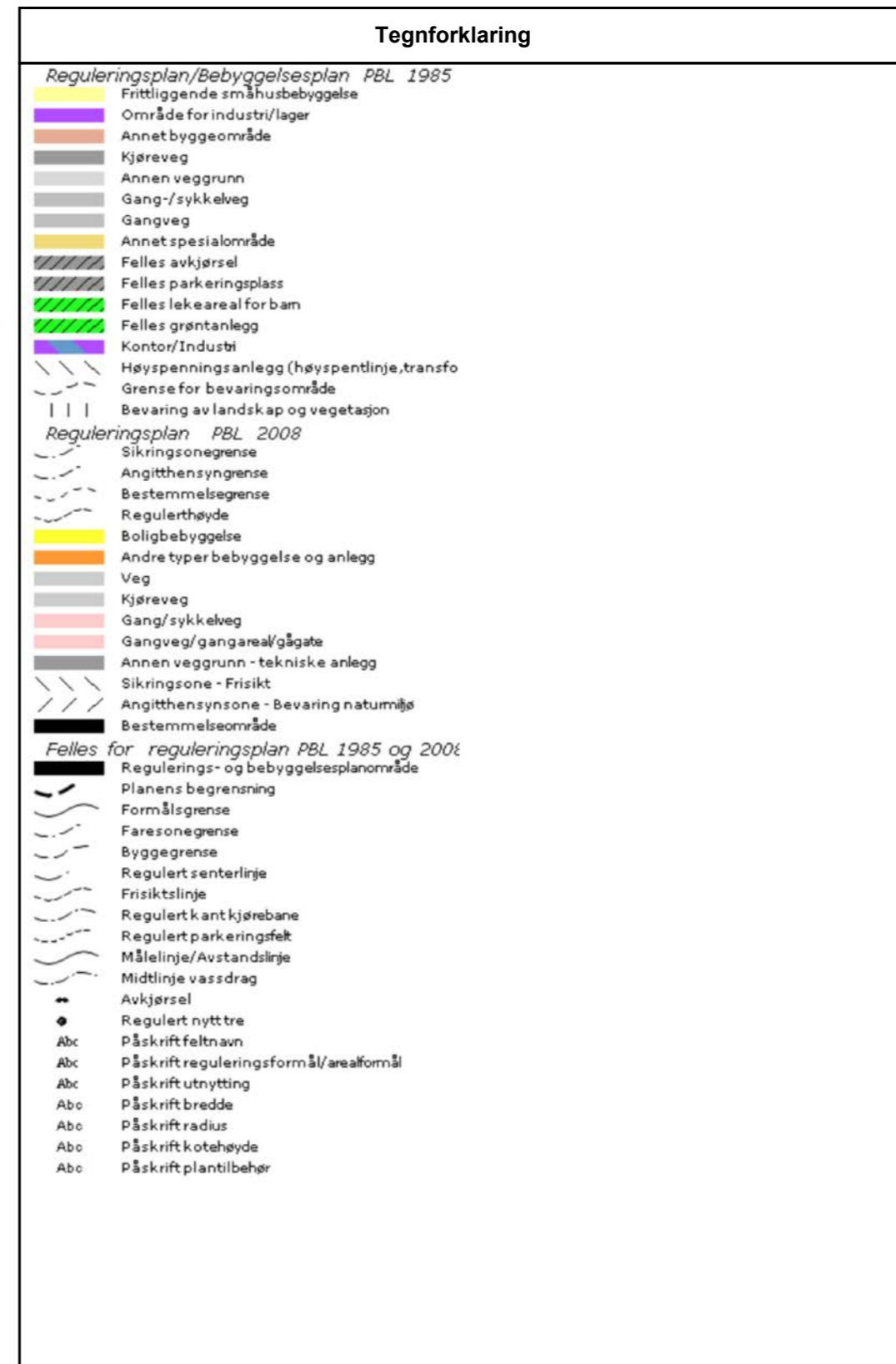
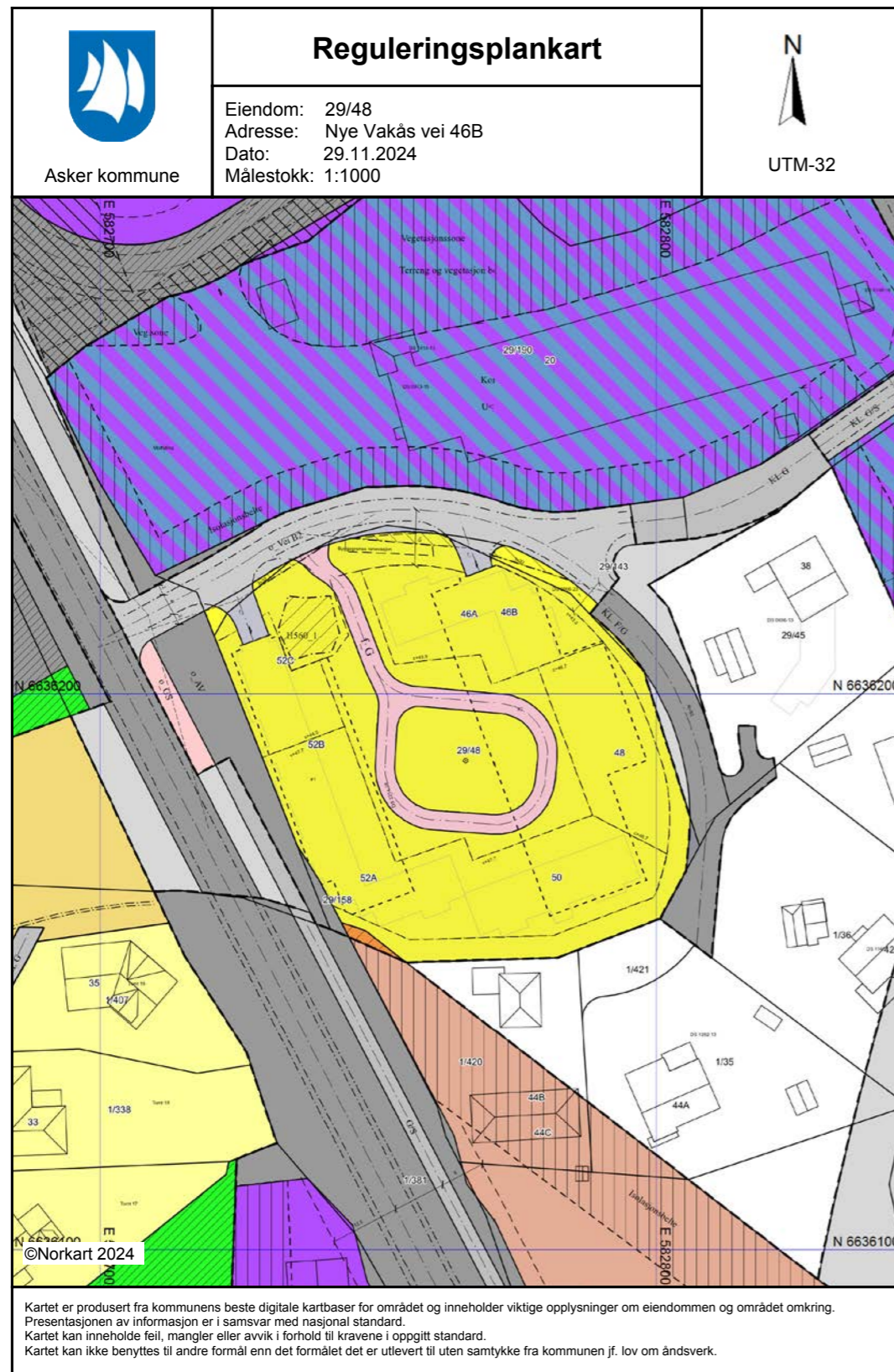
#### 6.3.3 Hensynssone landskap langs Syverstadiagonalen (550)

Langs Syverstadiagonalen skal terrengforming utføres på en slik måte at en ivaretar hensyn til støydemping, landskapstilpasning og landbruksdrift.

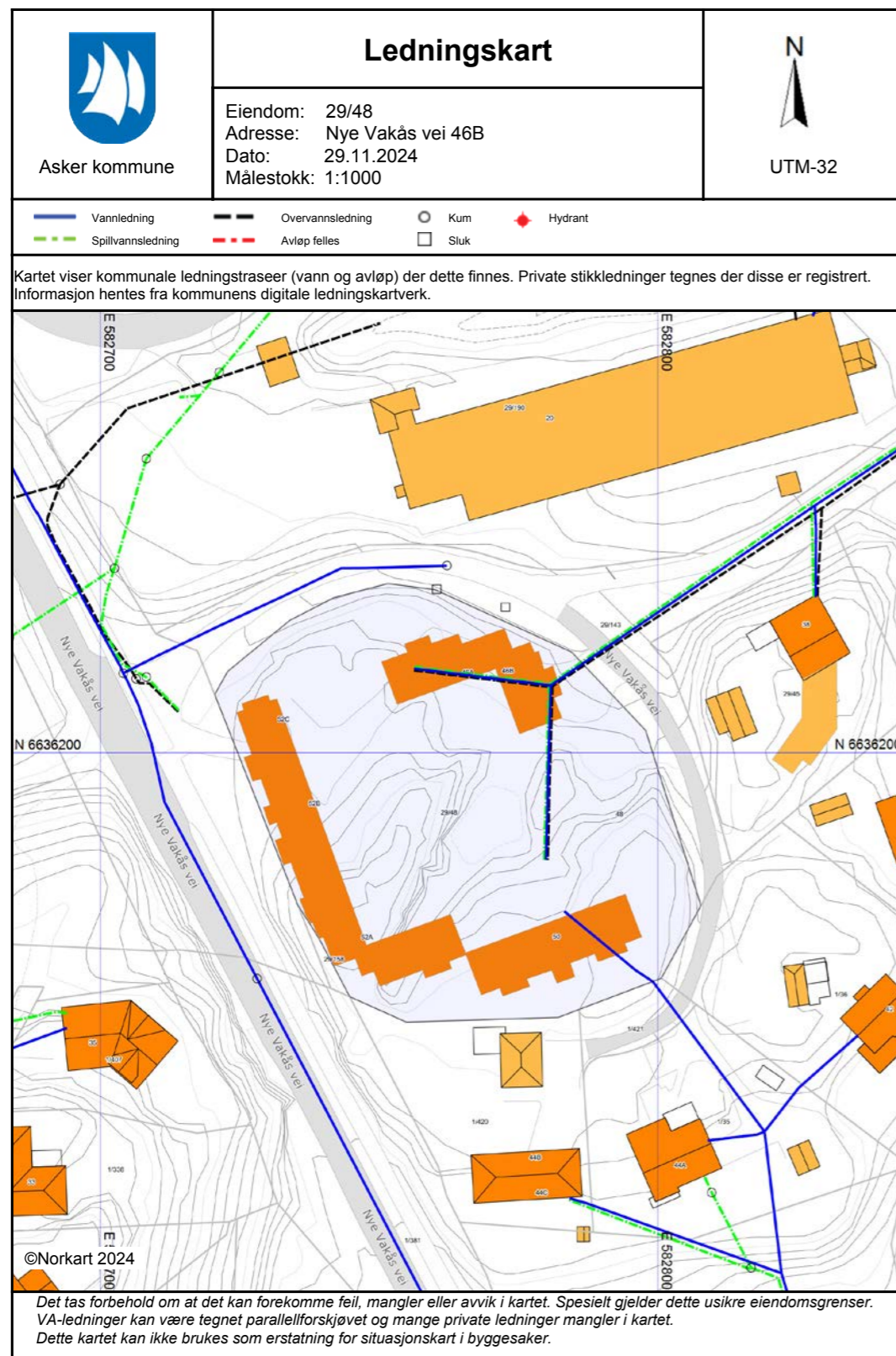
#### 6.3.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (570)

Eksisterende eldre trehus i Fredbos vei (48 og 50), i Fredtunveien, i Fusdal terrasse, på Holmen gård, Det gule huset (på Holmen), Ravnsborg, Holmengata, samt eldre bygningsmiljø på Nesbru (Bellevue og Holmen sanitetsforening) og Nes bru, skal bevares. Bebyggelsen kan endre funksjon.

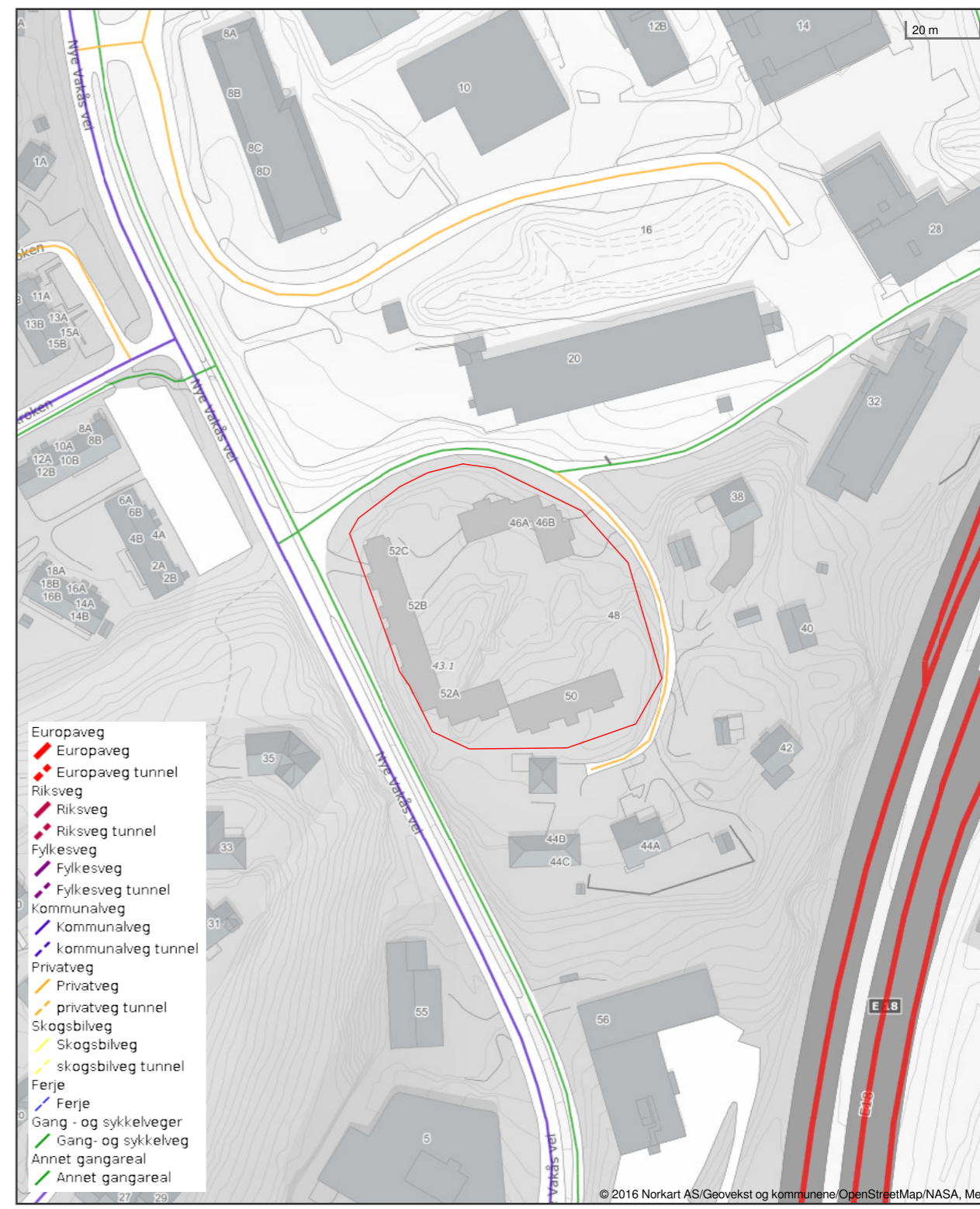
Verneverdivurdering skal inngå i reguleringsplan. Evt. flytting av hus kan vurderes på grunnlag av reguleringsprosess.





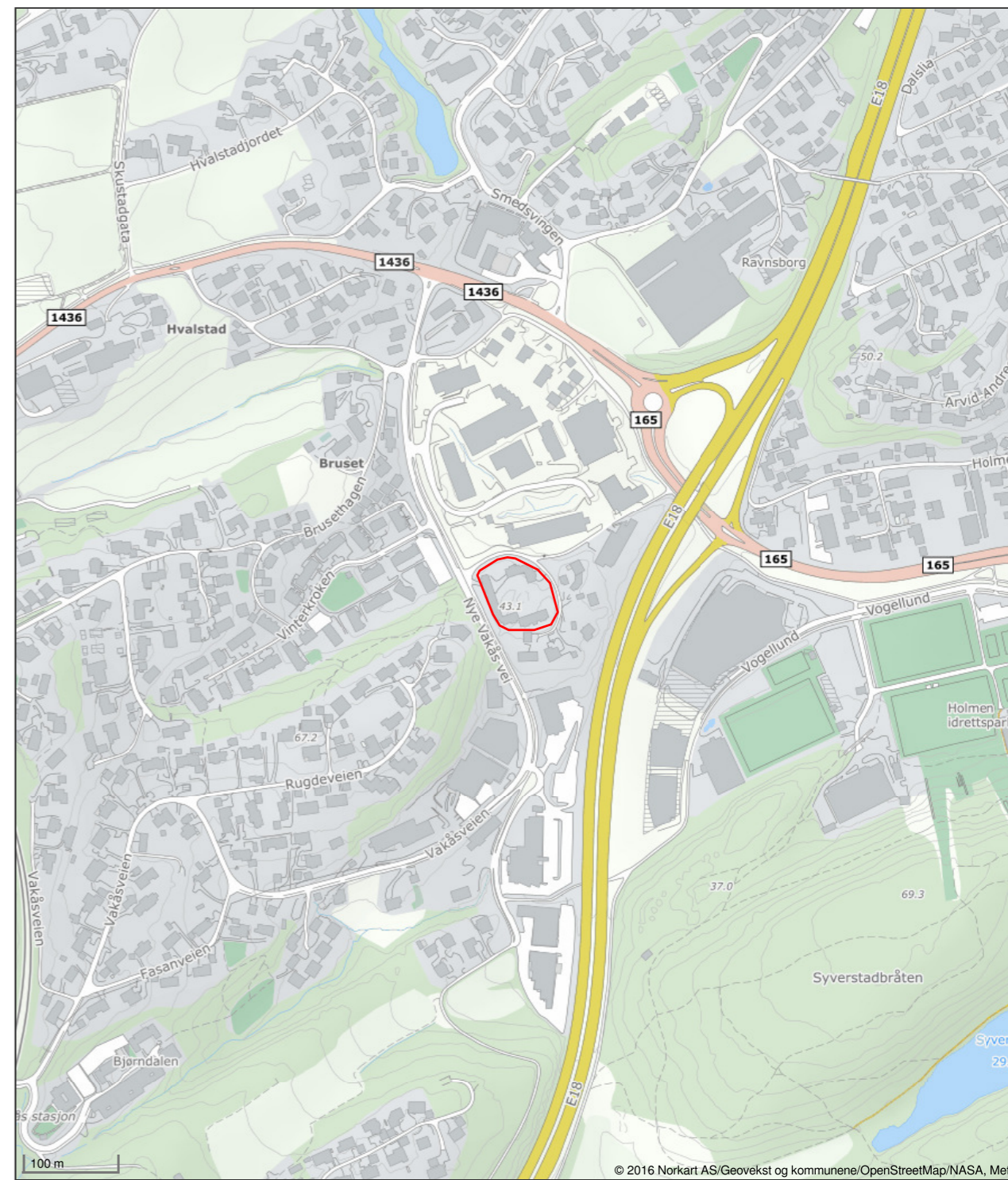
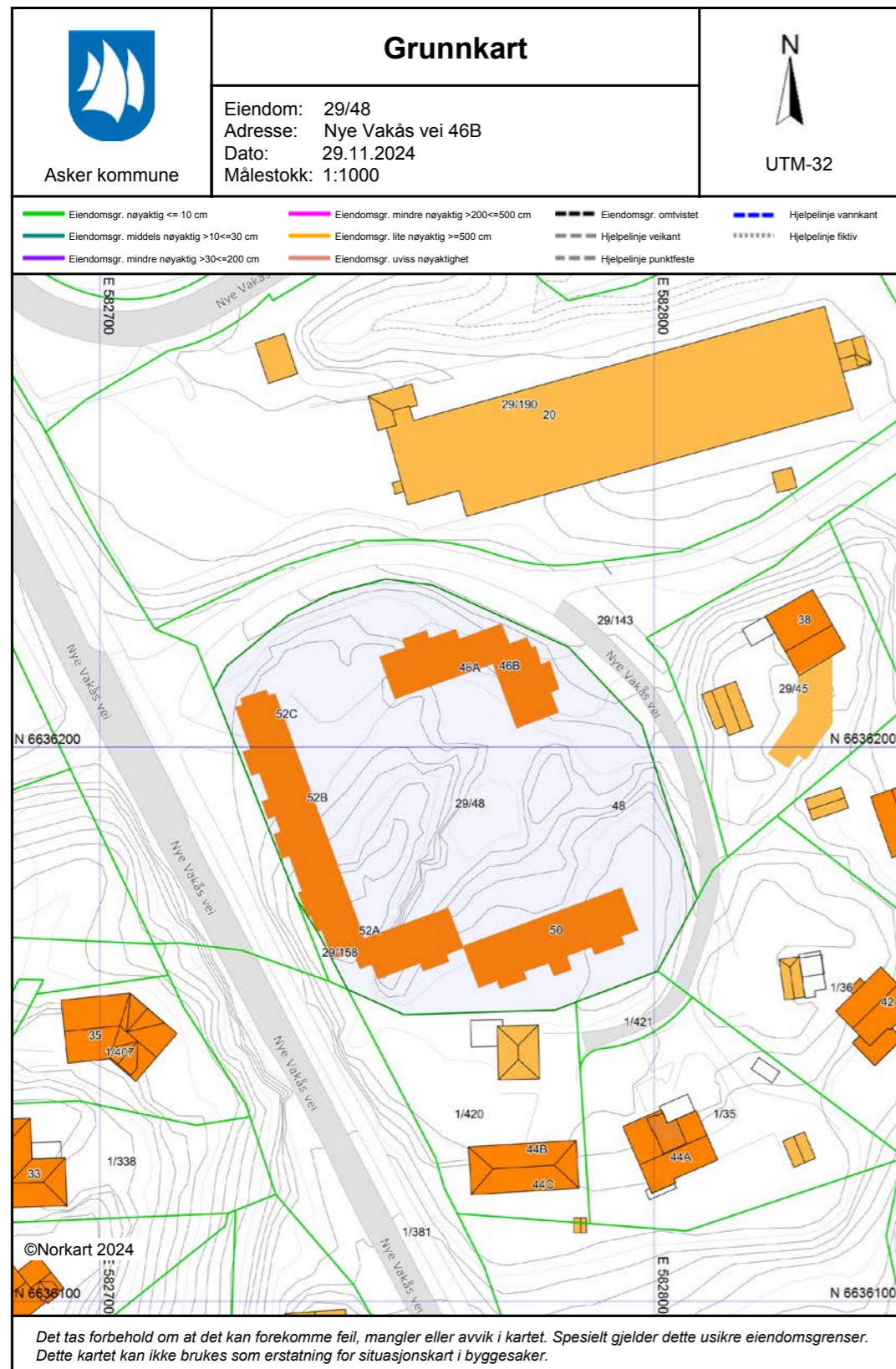


### Vegstatuskart for eiendom 3203 - 29/48//





### Oversiktskart for eiendom 3203 - 29/48//



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

# Bestemmelser

## Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



### Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER .....	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner .....	4
2. Krav om reguleringsplan .....	4
3. Rekkefølgekrav .....	6
4. Utbyggingsavtaler .....	8
5. Definisjoner .....	8
6. Samfunnssikkerhet .....	8
7. Teknisk infrastruktur .....	9
8. Vei, transport og parkering .....	9
9. Miljøkvalitet og forurensning .....	10
10. Natur, landskap og grønnstruktur .....	13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø .....	16
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL .....	17
12. Fellesbestemmelser til arealformål .....	17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse .....	20
14. Bestemmelser til småhusområder .....	22
15. Bebyggelse og anlegg .....	27
16. Bestemmelser til andre byggeområder .....	29
17. Grønnstruktur .....	32
18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR) .....	33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone .....	36
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER .....	37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø .....	37
21. Hensynssoner fare og sikring .....	38
22. Hensynsone infrastruktur .....	40
23. Båndleggingssoner .....	40
24. Bestemmelsesområder .....	41

### Tillegg til bestemmelsene:

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

## 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 kartgrunnet, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside [www.asker.kommune.no](http://www.asker.kommune.no).

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

### 1. Forholdet til vedtatte arealplaner

#### 1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- 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.<sup>1,2</sup>

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>3</sup>, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>3</sup>, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

### 2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

*Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.*

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

2. Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.

3. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.

## 2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)

### 2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldende regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

### 2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

## 2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivarettatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

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

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

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

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

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

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

### 2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

### 2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

### 2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

### 2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560\_2 og H560\_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

## 3. Rekkefølgekrav

### 3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

#### 3.1.1 Sosial infrastruktur:

- 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 – Slepden, 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:

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

### 3.1.3 Transportkapasitet:

- Nord for nullvekstlinjen<sup>1</sup> kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependsen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependsen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 4 Rekkefølgekrav.
- På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

### 3.1.4 Trafikksikkerhet

- Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
  - Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
  - Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

### 3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

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

Opplysning:

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

## 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. Samfunnsikkerhet

### 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<sup>1</sup> skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

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

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

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

- 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 fordryningsareal skal avsettes i plankart<sup>1</sup>.

Opplysning:

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

## 7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær<sup>1</sup> bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

## 8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

## 9. Miljøkvalitet og forurensning

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

#### 9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- Nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m<sup>2</sup> BRA, eller 300m<sup>2</sup> drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

#### 9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

#### 9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

#### 9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

#### 9.3.2 Støysonekart

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

#### 9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

### 9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

#### 9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

#### 9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

### 9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

#### 9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

#### 9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

#### 9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

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

### 9.3.6 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:

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



## 10. Natur, landskap og grønnstruktur

### 10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

#### 10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

*Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.*

### 10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

### 10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

*Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.*

### 10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

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

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

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

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er 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<sup>1</sup> (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<sup>1</sup> ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> 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:

- Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- Vedlikehold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget<sup>1</sup>, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

#### 10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560\_1 skal det langs vassdragene<sup>1</sup> opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

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:

- Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- Påfylling av stedegen sandtype<sup>2</sup> på eksisterende offentlig sandstrand.
- Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m<sup>2</sup> for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
  - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
  - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
  - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær<sup>1</sup> skal bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.
2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

### 10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

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

### 10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

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

### 10.8.3 Sandstrender

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

## 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

#### 11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

#### 11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

- 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 iht. vei- og gatenormal.

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

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

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

#### 11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen (kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

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

## BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### 12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

##### 12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

##### 12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

#### 12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

#### 12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

#### 12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

##### 12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
- Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

##### 12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- 15 meter i LNFR-områder
- 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

#### 12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

#### 12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

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

#### 12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

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

#### 12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål<sup>1</sup>, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560\_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570\_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

#### 12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

#### 12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

### 13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

#### 13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder<sup>1</sup>, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

#### 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<sup>1</sup> tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m<sup>2</sup> BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m<sup>2</sup> BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

*Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal*

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

#### 13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

##### 13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

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

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

- Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

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

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

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

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

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

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

#### 13.5.2 Avfallshus

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

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

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

## 14. Bestemmelser til småhusområder

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

#### 14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø'* (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

#### 14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggeproper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

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

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

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

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

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

- Eneboliger skal ha minimum 200m<sup>2</sup> uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m<sup>2</sup> 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<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med to boenheter<sup>1</sup>. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

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

#### 14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/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<sup>4</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser<sup>4</sup> 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<sup>4</sup>. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

#### 14.4.2 Boenheter<sup>1</sup>

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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

#### 14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.<sup>3</sup> Innenfor planer som tillater garasje på 35 m<sup>2</sup> BYA tillates denne oppført på 36 m<sup>2</sup> BYA.

#### 14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

*Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.*

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

#### 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>4</sup>(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

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

##### 14.5.1 Boenheter<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet tillates på tomter over 1200m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup>-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

##### 14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

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

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

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

##### 14.5.4 Tak

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

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

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

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

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrasket 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

#### 14.5.6 Parkering

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

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

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

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

### 15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

#### 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.<sup>1</sup>

#### 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.<sup>2</sup>

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

##### 15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

*Opplysning:*

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



## 16. Bestemmelser til andre byggeområder

### 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<sup>1</sup>

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 utnyttning skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m<sup>2</sup>.

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> 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<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m<sup>2</sup> inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

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

### 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

#### 16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei<sup>3</sup> med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.<sup>2</sup>

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

#### 16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560\_2 og H560\_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560\_2 og H560\_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m<sup>2</sup> BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

#### 16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

- Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune
- Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

### 16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater<sup>1</sup> ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

- Se tillegg 4, definisjon av 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.<sup>1</sup>

##### 16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

##### 16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

##### 16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

##### 16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

##### 16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

#### 16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

##### 16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

##### 16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

##### 16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

##### 16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

##### 16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

##### 16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

#### 16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

##### 16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

##### 16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

#### 16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

##### 16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

##### 16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

#### 16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

### 17. Grønnstruktur

#### 17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

#### 17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

## 18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

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

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk<sup>1</sup> (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse<sup>2</sup>, gjelder følgende:

#### 18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteeenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

#### 18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

#### 18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann<sup>3</sup>

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

#### 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredd 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<sup>1</sup> (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 300m<sup>2</sup> BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>.
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m<sup>2</sup> 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 300m<sup>3</sup> 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 10000m<sup>3</sup>) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

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

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

### 18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

#### 18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA + bodareal på inntil 5m<sup>2</sup> BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

#### d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m<sup>2</sup>
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

#### e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

#### f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

#### g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### h. Plassering av tiltak

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

#### 18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

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

##### a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

##### b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m<sup>2</sup>.
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, eller dokumentert sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

##### c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

##### d. Utebelysning

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

##### e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

##### f. Plassering av tiltak

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

#### 18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

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

*1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*

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

#### 18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m<sup>2</sup>, hvorav 200 m<sup>2</sup> skal være biloppstillingsplass.

*Opplysning:*

*1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*

#### 19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

##### 19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

#### 19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

#### 19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

#### 19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr. 3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

## BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

### 20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

#### 20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550\_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

#### 20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

##### 20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560\_1

Innenfor hensynssone H560\_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

##### 20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560\_2

Innenfor hensynssonen H560\_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560\_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

##### 20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560\_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

#### 20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

##### 20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570\_1

I bevaring kulturmiljø H570\_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær<sup>1</sup> skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

##### 20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

##### 20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570\_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

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

### 21. Hensynssoner fare og sikring

#### 21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

##### 21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

##### 21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene<sup>1</sup>:

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 Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

*Opplysning:*

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

## 21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190\_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

### 21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

### 21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

## 21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

## 21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

*Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)*

## 21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

### 21.5.1 Faresone H370\_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370\_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

### 21.5.2 Faresone H370\_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370\_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

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

## 21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

### 21.6.1 Bjørndalen, H350\_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350\_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350\_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350\_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

### 21.6.2 Engene, H350\_4 – 5

- a. Innenfor hensynssone 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. Hensynssone infrastruktur

### 22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

## 23. Båndleggingssoner

### 23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

### 23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

#### 23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

#### 23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

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

### 23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

### 23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

## 24. Bestemmelsesområder

### 24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

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

## Utskrift fast eiendom

### Gårdsnummer 29, Bruksnummer 48 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 29.11.2024 kl. 10.00  
Kilde Tinglysningmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 29.11.2024 kl. 09.59

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Nye Vakås vei 46 A**  
Gatenr: **1015**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1395 HVALSTAD**

Gateadresse: **Nye Vakås vei 46 B**  
Gatenr: **1015**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1395 HVALSTAD**

Gateadresse: **Nye Vakås vei 48**  
Gatenr: **1015**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1395 HVALSTAD**

Gateadresse: **Nye Vakås vei 50**  
Gatenr: **1015**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1395 HVALSTAD**

Gateadresse: **Nye Vakås vei 52 A**  
Gatenr: **1015**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1395 HVALSTAD**

Gateadresse: **Nye Vakås vei 52 B**  
Gatenr: **1015**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1395 HVALSTAD**

Gateadresse: **Nye Vakås vei 52 C**  
Gatenr: **1015**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1395 HVALSTAD**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1373308-1/200 07.12.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Annet  
**HOLMEN HAGE BORETTSLAG**  
ORG.NR: 929 761 847

**HEFTELSE**

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

**Heftelser i eiendomsrett:**

1955/9693-3/100 17.11.1955 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser

1957/6550-1/100 30.07.1957 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1974/8124-1/100 07.06.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning

1974/8125-1/100 07.06.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

1983/20646-1/100 08.09.1983 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0220 GNR: 29 BNR: 116  
Med flere bestemmelser

1983/20647-1/100 08.09.1983 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: KNR: 0220 GNR: 29 BNR: 116

2023/1373325-1/200 07.12.2023 **PANTEDOKUMENT**  
21:00  
Beløp: NOK 143 724 000  
Panthaver: ROGALAND SPAREBANK  
ORG.NR: 915 691 161

2023/1408131-1/200 15.12.2023 **PANTEDOKUMENT**  
21:00  
Beløp: NOK 95 816 000  
Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap,  
jf lov om burettslag § 2 - 11  
LØPENR: 15573620

2023/1408131-2/200 15.12.2023 **\*\* PRIORITETSBESTEMMELSE**  
21:00  
Veket for  
Beløp: NOK 143 724 000  
Panthaver: ROGALAND SPAREBANK  
ORG.NR: 915 691 161

**GRUNNDATA**

1955/5605-1/100 30.06.1955 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 29  
BNR: 1

1978/22117-1/100 08.12.1978 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0220 GNR: 29  
BNR: 116

1981/21796-1/100 12.10.1981 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 29  
BNR: 158  
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

2019/1470110-1/200 06.12.2019 **SAMMENSLÅING**  
21:00  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 0220 GNR: 29 BNR: 116

2020/401114-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0220 GNR: 29 BNR: 48

2024/70299-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 3025 GNR: 29 BNR: 48

**EIENDOMMENS RETTIGHETER****Servitutter:**

1955/9693-2/100 17.11.1955 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 29 BNR: 1

1989/44259-1/100 12.12.1989 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 29 BNR: 190 FNR:  
0 SNR: 1  
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 29 BNR: 190 FNR:  
0 SNR: 2  
J.O.Bretteville As forpl seg til at d.e. ikke skal  
bebygges  
med mer enn tre etasjer incl kjeller, maksimal høyde  
11 m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/44271-1/100 12.12.1989 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 29 BNR: 190 FNR:  
0 SNR: 3  
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 29 BNR: 190 FNR:  
0 SNR: 4  
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 29 BNR: 190 FNR:  
0 SNR: 5  
Norønna Sport As forplikter seg at det ikke skal  
bebygges med  
mere enn tre etasjer incl kjeller, maksimal høyde 11  
m.  
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.



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

## Utskrift borettslagsandeler

### Andelsnummer 3 i HOLMEN HAGE BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 929761847

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 26.11.2024 kl. 16.55  
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 26.11.2024 kl. 16.54

## HJEMMELSOPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1267567-1/200 02.04.2024 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**  
VEDERLAG: NOK 4 800 000  
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg  
HAUGE STEIN  
FØDT: 22.04.1959 IDEELL: 1/1

### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/957757-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

## HEFTELSE

### Heftelser i eiendomsrett:

2024/957757-1/200 09.01.2024 21:00 **PANTEDOKUMENT**  
BELØP: NOK 70 000 000  
PANTHAVER : NOROPPGJØR AS  
ORG.NR: 986 956 204  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/957757-2/200 09.01.2024 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER**  
RETTIGHETSHAVER : NOROPPGJØR AS  
ORG.NR: 986 956 204  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

## OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2023/732330-2/200 07.07.2023 21:00 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003454	29.11.2024	1110240375

## Om dokumentet

**Ident**  
1981/21796/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

**Har du mottatt feil dokument?**

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

**Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?**

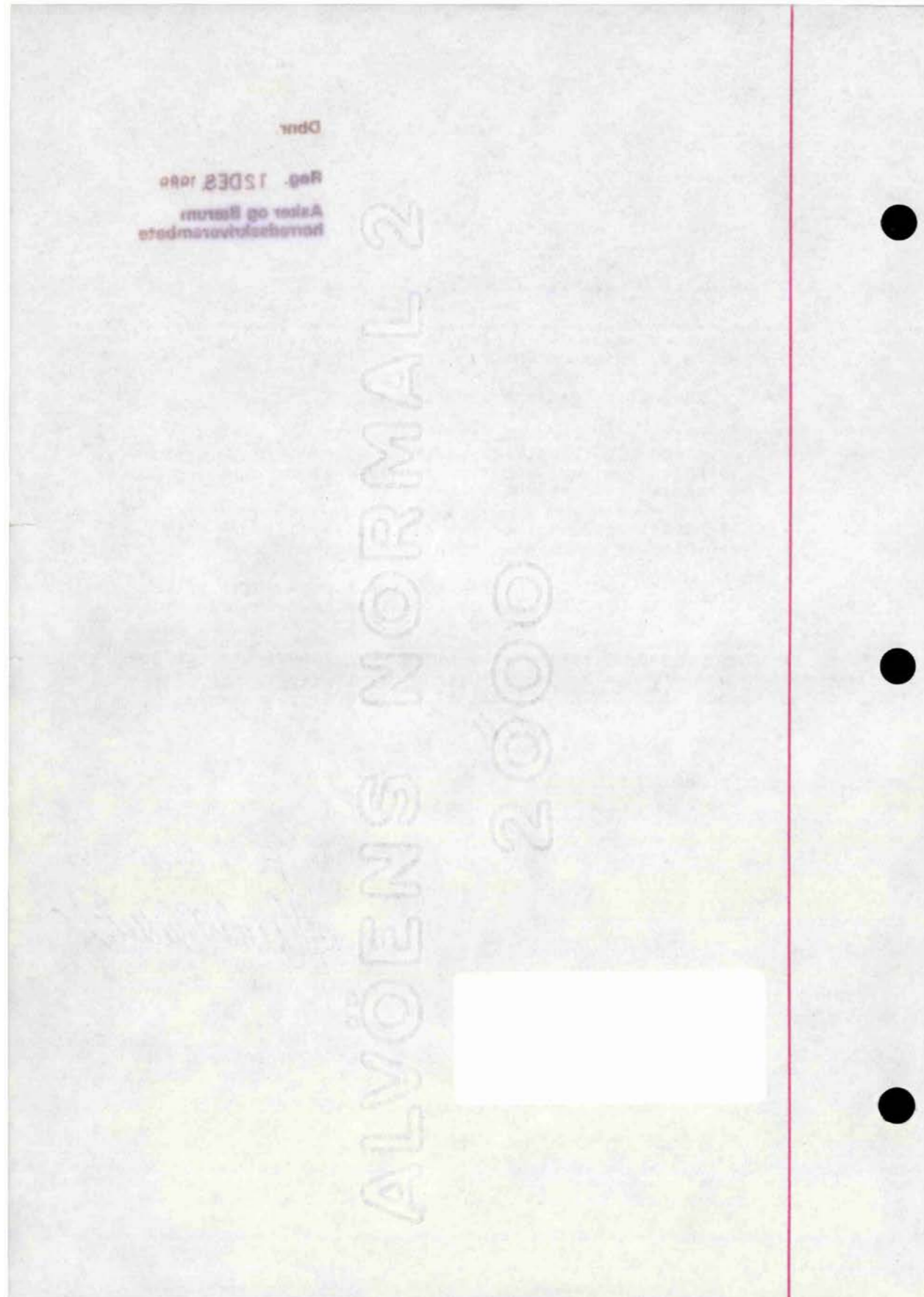
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

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

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blankett 88.14 (formularbeskyttet) - Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo  
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev

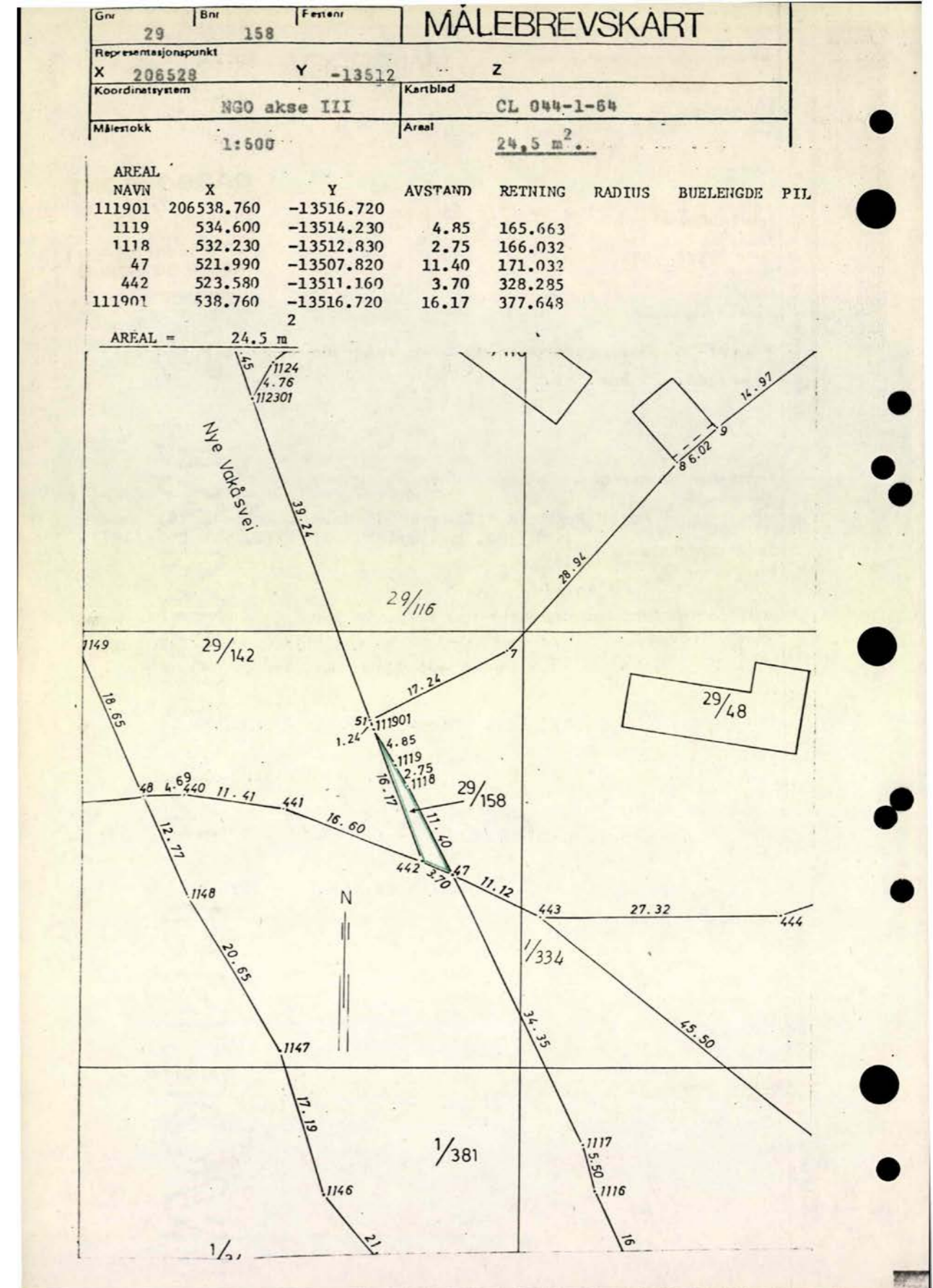
Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)		<b>ASKER</b>		J nr	19 <sup>01</sup> /72.
Målebrev over -				Målebrev nr	82 - 228
G nr	B nr	Festenr			
29	158				
Bruksnavn					
s 62 i bygningslov av 18/6 1965 og i medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr.70, ble det den -					
Dato					
25/8 1976					
holdt -					
Beskrivelse av forretningen					
kart- og delingsforretning over veigrunn til Nye Vakås vei av gnr. 29 bnr. 48.					
Forretningen ble rekvirert av -					
Rekvirentens navn					
Asker kommune v/finansrådmannen i henhold til underskjønn, avhjemlet 19/3 1973, sak B 92/1973.					
Bestyrer ved forretningen var -					
Bestyrerens navn					
Nils Sire					
Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).					
Asker, den 4. juni 1981.					
<i>Odd Rønneid</i>					
Odd Rønneid					
Oppmålingssjef					
<i>Nils Sire</i>					
Saksbehandler					
Tinglysning					
Dagbokstempel					
Tinglyingsstempel					
Påtegninger (Rettelser o.l.)					

**DAGBOKFØRT**

12. OKT 1981 21796

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Dagbokstempel



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003456	29.11.2024	1110240375

## Om dokumentet

Ident  
1989/44259/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Dbnr. 44259

Reg. 12DES.1989

Asker og Bærum  
herredsskriverembete

### OVERENSKOMST:

Mellem J.O.Bretteville a/s,  
G.nr.29 Brnr. 190, seksjon nr 122  
i Asker på den ene side, og på den annen side:

Tore Ødemark, p.nr.180217	■	eier av gnr.29 bnr 48 Asker
Harald Ødemark " 220448	" " "	" " 29 " 116 "
Steen Svendsen " 010210	" " "	" " 29 " 45 "

er inngått følgende overenskomst:

J.O.Bretteville a/s forplikter sig til, med virkning for  
nåværende og fremtidige eiere at eiendommen ikke skal  
bebygges med mere enn tre etasjer incl. kjeller, og med  
maksimal høyde over terreng 11 meter.

Lignende forpliktelser har Norrønna Sport påtatt sig som  
eier av andre seksjoner i bygget.

De øvrige parter i overenskomsten har på dette vilkår  
gitt sitt samtykke til omregulering av den opprinnelige  
tomten Gnr.29 br.nr. 128 og 166.

Avtalen om dette er opprinnelig undertegnet med Norrønna  
Sport a/s den 2 april 1987, men tinglysningen har måttet  
vente til tomten hadde fått sitt endelige bruksnummer

Asker, den..... 1988

J.O.Bretteville a/s

*[Signature]*

Tore Ødemark  
*[Signature]*

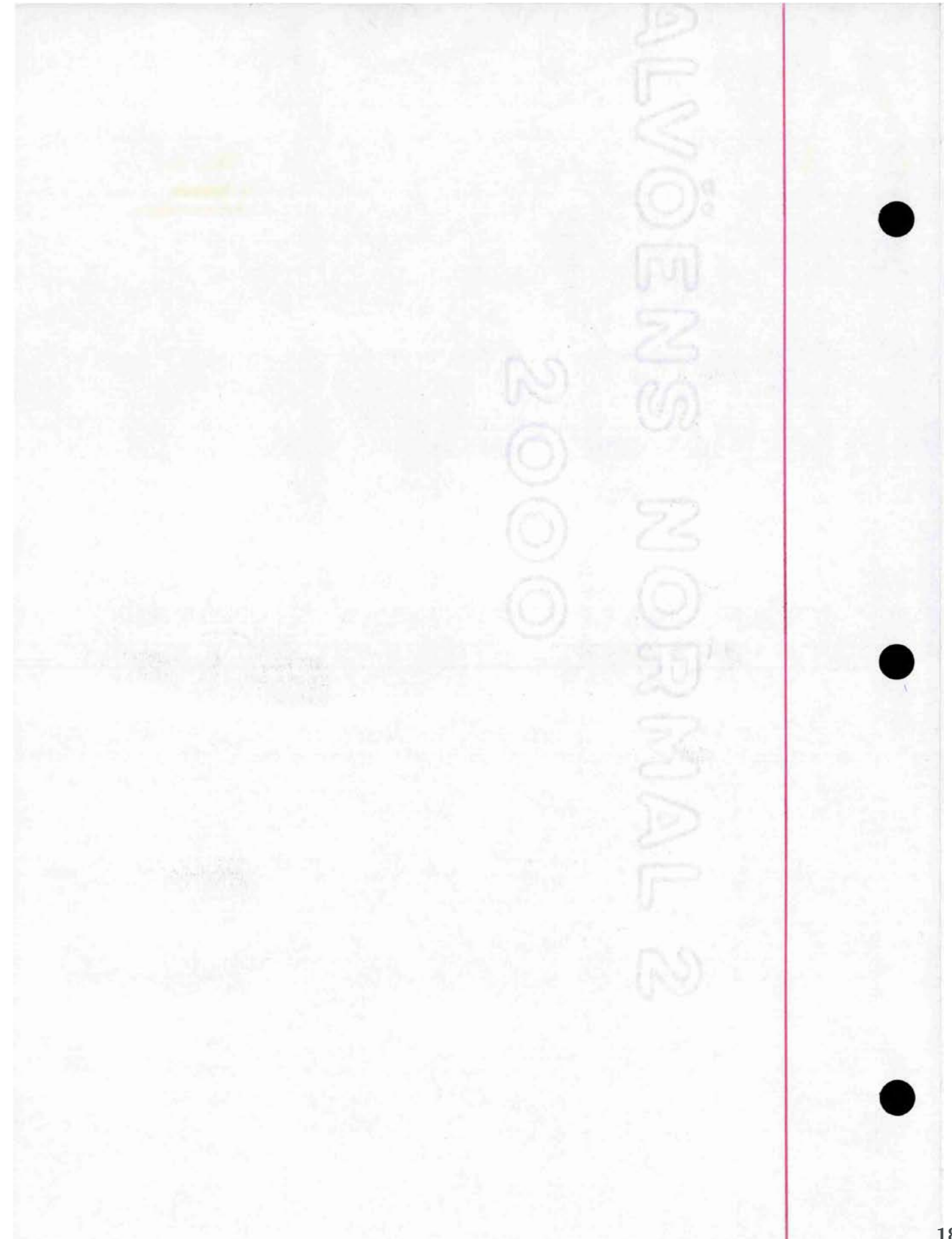
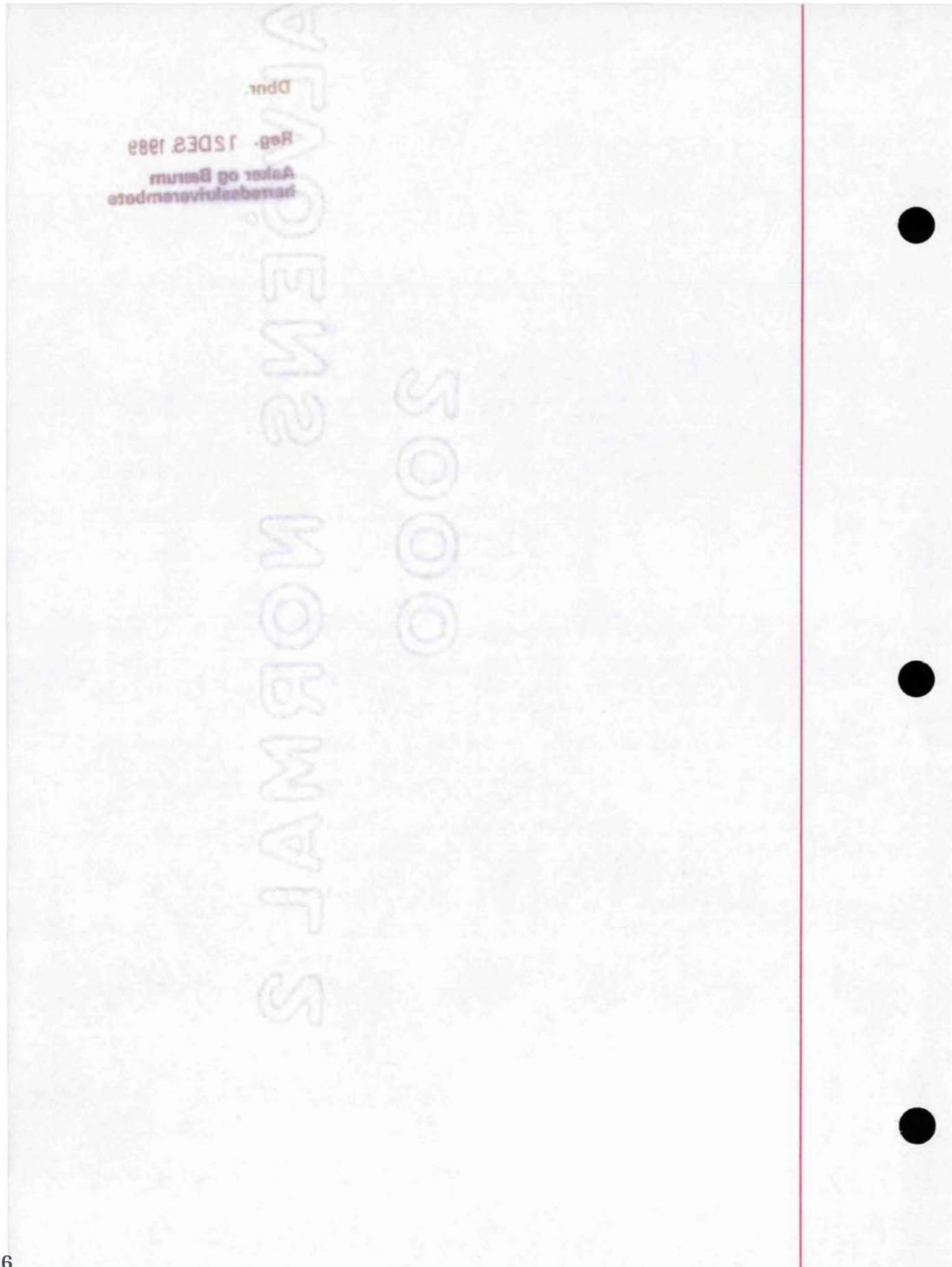
Harald Ødemark  
*[Signature]*

Steen Svendsen  
*[Signature]*

Steen Svendsen



Doknr: 44259 Tinglyst: 12.12.1989 Emb. 100  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003455	29.11.2024	1110240375

## Om dokumentet

**Ident**  
2019/1470110/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på


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

**Melding til tinglysing**

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter

Løpenummer for forretning: 602567255  
Vedlegg: Ja

<b>Rekvirent av tinglysing</b>	Navn ASKER KOMMUNE	Adresse Pcstboks 353, 1372 ASKER	
<b>Rekvirent(er) av forretning</b>	Navn BLOCK WATNE AS	Bruksenhet Pcstboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO	Ulik hjemmelshaver: NEI
<b>Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk</b>	Knr 0220	Bnr 116	Matrikkelenhetstype Grunneiendom
<b>Matrikkelenhet som skal bestå</b>	Knr 0220	Bnr 48	Matrikkelenhetstype Grunneiendom
		Tinglyst	Ja



Doknr: 1470110 Tinglyst: 06.12.2019  
STATENS KARTVERK

12.09.2019 09.05

Side 1 av 1

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003453	29.11.2024	1110240375

## Om dokumentet

Ident  
1978/22117/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Avskrift.  
Godkjent til innhefting i grunnboka.

**DAGBOKFØRT**  
08.DES78 22117  
HERRÉDSSKRIVEREN I  
ASKER OG BÆRUM

Man- 4. des. 78  
..... dag, den ..... 19..... holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte  
menn skylddelingsforretning over gården .....

g.-nr. 29 br.-nr. 48 av skyld mark 0,12 i Asker  
Tore Ødemark,  
kommune. Forretningen er forlangt av .....

.....  
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>  
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønns-  
menn ..... alle.

Ved forretningen møtte:  
Av partene:<sup>3)</sup> En fant det unødvendig å innkalle partene.

.....  
Av naboer:<sup>3)</sup> Ole Stubban.  
Mennene valte til formann .....

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, pro-  
duktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>4)</sup>  
Mot sydøst til hovedbølet ca. 66 m, mot vest til kant regu-  
lert Nye Vakås vei: ca. 48 m, mot nord til kant regulert  
atkomstvei: 4,76 - 14,47 - 8,80 - 10,08 - 8,61 - ca. 12 m.  
Arealet er ca. 1,6 da.

<sup>1)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rek-  
virenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-  
delingslovens § 1).

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4, 1917 § 20, skal vedk. før forret-  
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skyld-  
delingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighets-  
fullt og etter beste overbevisning. N. N.»  
19

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses  
om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å  
varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke  
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken  
i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.  
Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig  
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enrett Sam & Stenersen I Oslo 9-66.



Parsellen er tillatt utskilt i bygningsrådets møte 22/5 1974,  
og skal anvendes som boligtomt.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?<sup>1)</sup>

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?<sup>2)</sup>

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?<sup>3)</sup>

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>4)</sup>

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 4 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 8 øre

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, annet areal

dekar. I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>5)</sup>

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om: dette må være fremsatt til sorenkrivener innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ole Stubban Odd Rønneid Sverre Birkeland

Ole Stubban Odd Rønneid Sverre Birkeland

<sup>1)</sup> Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).  
<sup>2)</sup> Jfr. § 54 (jordlova).  
<sup>3)</sup> Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.  
<sup>4)</sup> Det som ikke passer strykes over.  
<sup>5)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003452	29.11.2024	1110240375

## Om dokumentet

Ident  
1955/5605/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

## Har du mottatt feil dokument?

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

## Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Går til ..... jordstyre.

## Jordstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

.....  
formann.

.....  
sekretær.

Går til ..... landbrukselskap.

## Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

.....  
formann.

.....  
fylkeslandbrukssjef.

Den fraskilte del har fått g.nr. <sup>29</sup> ..... b.nr. 116

i henhold til erklæring datert 12/6 1974.

Nr. 859 a.  
PÅ LAGER: SEM & STENBERG 1/2 OSLO  
1-55.

Dagbokført som nr. 5605  
den 20/6 1955  
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Avskrift.

288

## Skylddelingsforretning

Tirs dag den 21 juni 1955 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte  
menn skylddelingsforretning over gården Bruseth

g.nr. 29 br.nr. 1 av skyld mark 4,84 i Asker

herred. Forretningen er forlangt av o.r.sakfører Arne Ellestad  
på vegne av hagebruker Reidar Holmen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn  
alle

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> herr Reidar Holmen - selger,  
ing. Tore Ødemark - kjøper.

Mennene valgte til formann ing. Lars Østenstad

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse<sup>4)</sup>

Parsellen er tillatt utskilt i Asker bygningsråds  
møter 17/2-1954 og 8/6-1955.

Parsellen grenser i øst-nordøst mot gnr. 29 bnr. 45  
(målt 28/8-1950) i 42,57, i øst-sydøst mot gnr. 1 bnr. 36  
(målt 5/10-1953) i 20,84 m, i syd-sydøst mot gnr. 1 bnr. 35  
(målt 5/10-1953) etter 2 rette linjer i henholdsvis 19,43 m  
og 27,49 m, i syd-sydvest mot gnr. 1 bnr. 34 etter en rett  
linje i ca. 14 m, i vest-sydvest mot hovedbølet etter en rett

<sup>1)</sup> Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N. N.»

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller ifor naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

linje i midten av kraftledningsgate, og i nord-nordvest,  
i nord og i nord-nordøst mot hovedbølet etter oppsatt  
gjerde.

Parsellen er varig merket med bolter, og dens areal  
er ca. 5,2 dekar.

For nøyaktige mål vises til rekvirert målebrev.

Parsellens eier plikter å arrondere parsellens  
grenser i samsvar med framtidig regulering.

Godkjennes. Ved oppsetting av gjerde mot forbigående vei,  
må vellovens bestemmelser følges. Før slikt arbeide settes i  
gang, skal vårt kontor varsles. Tilbakesendes vårt kontor etter  
tinglysingen.

ASKER BYGNINGSRÅD DEN 25/6 1955

*Erik Bergh*

Erik Bergh  
reg.sjef

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? .....
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsformødenhet nødvendige skog? .....
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? .....
4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? **byggetomt** .....
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? .....

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til **12 - tolv - øre.**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør .....

De fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> .....

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:<sup>3)</sup>

**Betalt ved rekvirenten.**

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

<sup>3)</sup> Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvoreledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at .....

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

*Hakon Christensen* *Carl Olof Larsen* *Lars Oskendstad*

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått g.nr. .... br.nr. **48**

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003451	29.11.2024	1110240375

## Om dokumentet

Ident  
1983/20647/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

DAGBOKFØRT

08.SEP83 20647

HERREDSSKRIVEREN I  
ASKER OG BÆRUM

### ERKLÆRING

for tinglysning som heftelse på G.nr.29 Br.nr.116  
i Hvalstad i Asker.

Som hjemmelsinnehaver til G.nr.29 Br.nr.116  
(Nye Vakåsvei 48) erklærer jeg - Harald Ødemark -  
herved:

Ivar Thome opfører et tilbygg (generasjonsbolig)  
til nuværende bebyggelse på G.nr.29 Br.nr.116.  
Tilbygget blir Ivar Thomes eiendom likesom han har  
vederlagsfri bruksrett til nødvendig grunn til  
tilbygget og til bilopstillingsplass.

Hvalstad i Asker, de n., 29.9.83.....

*Harald Ødemark*  
.....  
Harald Ødemark

*A.-E. Ødemark*  
.....  
A.-E. Ødemark  
ektefelle

Det bekreftes at Harald Ødemark og  
A.-E.Ødemark har undertegnet dette  
dokument i vårt nærver.

*Ivar Thome*  
.....  
Ivar Thome

*Tore Ødemark*  
.....  
Tore Ødemark

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003450	29.11.2024	1110240375

## Om dokumentet

**Ident**  
1983/20646/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

## DAGBOKFØRT

08.SEP83 20646

HERREDSSKRIVEREN I  
ASKER OG BÆRUMERKLÆRING

for tinglysning som heftelse på G.nr.29 Br.nr.48  
i Hvalstad i Asker.

Som hjemmelsinnehaver til G.nr.29 Br.nr.48  
i Hvalstad i Asker (Nye Vakåsvei 46) erklærer  
jeg -Tore Ødemark - herved følgende:

1. Erklæring om avstand mellom bygninger

Jeg erklærer at jeg godkjenner at tilbygg  
Generasjonsbolig) på nabotomten G.nr.29 Br.nr.116  
(Nye Vakåsvei 48) blir liggende helt inntil  
tomtegrensen.Fremtidig bebyggelse på G.nr.29 Br.nr.48  
skal derfor ligge minst 8-åtte- meter fra tilbygget  
på G.nr.29 Br.nr.116.

2. Erklæring om veirett.

Jeg erklærer at naboeiendommen G.nr.29 Brnr.116  
(Nye Vakåsvei 48) skal ha evigvarende veirett over  
min tomt for adkomst fra offentlig vei til sin  
hovedbygning,generasjonsbolig og garasje.

Hvalstad i Asker.....

Tore Ødemark

Helga Ødemark  
Ektefelle

Det bekreftes at Tore og Helga Ødemark har  
undertegnet dette dokument i vårt nærver.

Ivar Thome

Harald Ødemark

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003449	29.11.2024	1110240375

## Om dokumentet

Ident  
1974/8125/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

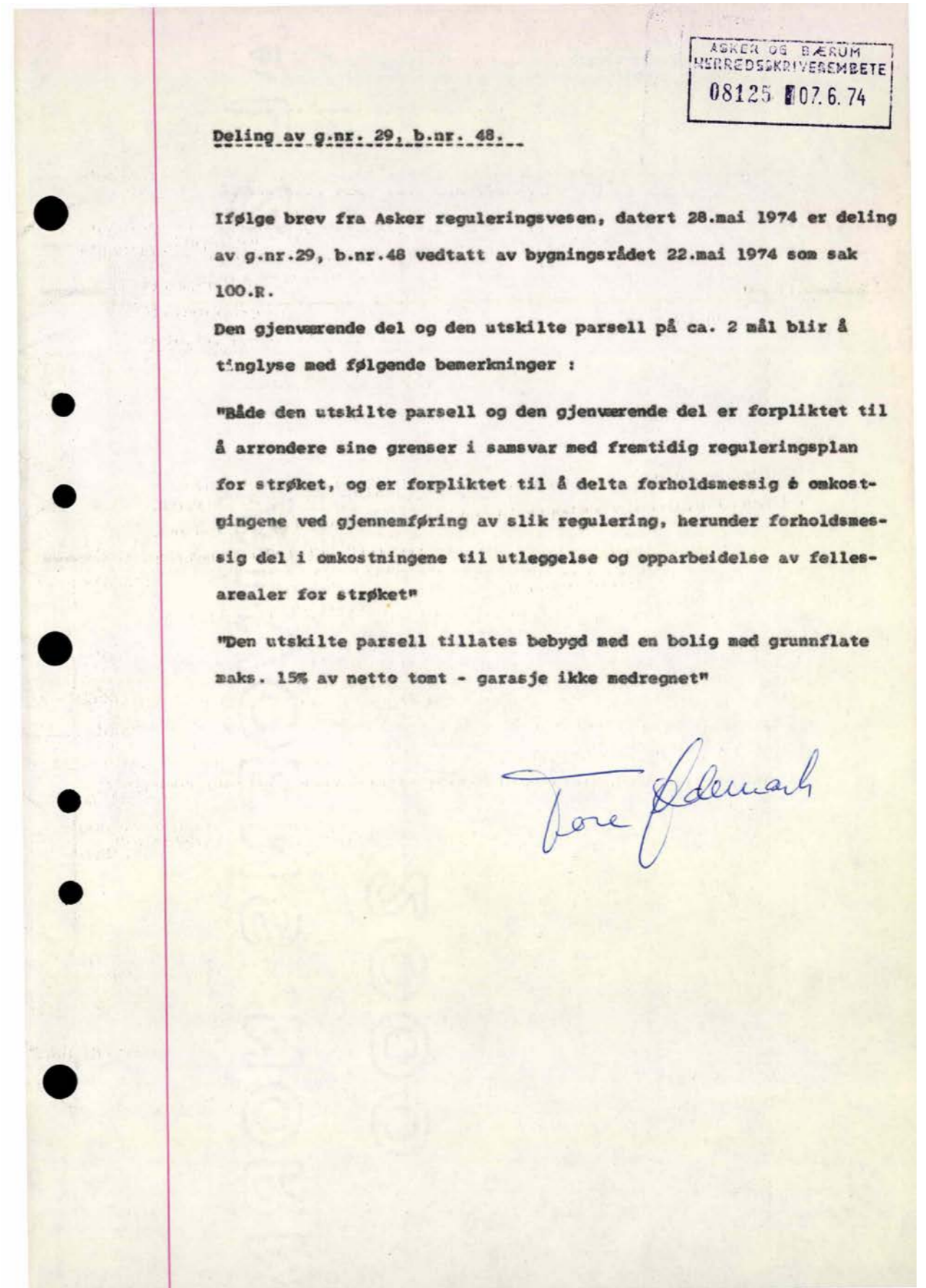
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

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

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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





## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003448	29.11.2024	1110240375

## Om dokumentet

Ident  
1974/8124/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

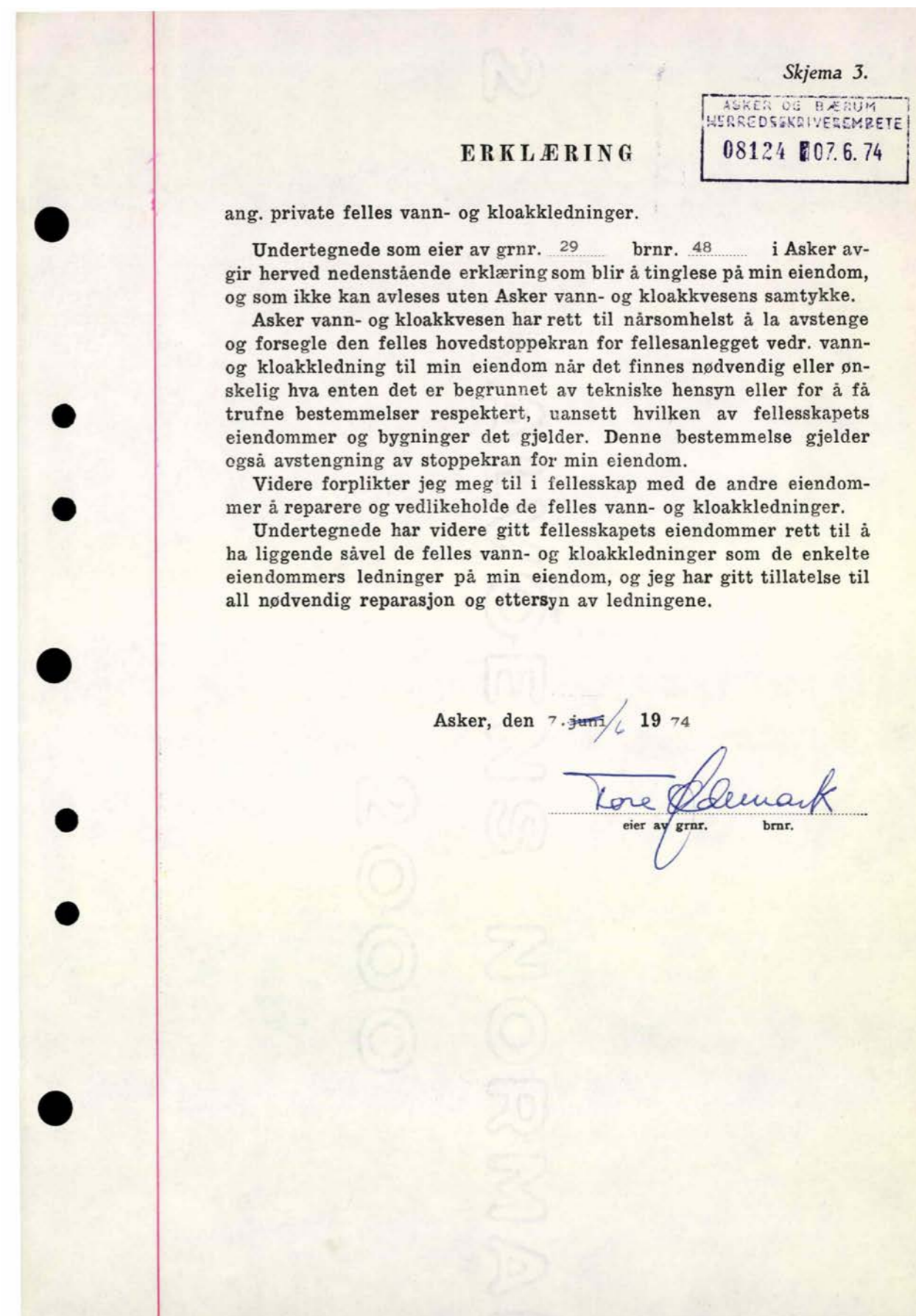
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

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

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003447	29.11.2024	1110240375

## Om dokumentet

**Ident**  
1957/6550/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Dagbokført som nr. 6550 Skjema 3.  
den 30/11 1954

## Erklæring

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av grnr. 29 brnr. 48 i Asker avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstengning og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann- og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller ønskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder også avstengning av stoppekran for min eiendom.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiendommer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den 24/7 1954

T. Østermark  
eier av grnr. 29 brnr. 48

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003446	29.11.2024	1110240375

## Om dokumentet

**Ident**  
1955/9693/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

den 12.11.55  
53 9693  
Kjøpekontrakt av 16.12.1953 stemplet for kr. 150,- forevist  
Med salgsbrev 12.1.1954 av T. N. Salte, Anne Selles Fad.  
For byskriverop i vestre distrikt.

Undertegnede Reidar Holmen, f. 7.7.1895  
skjøter herved til

T o r e Ö d e m a r k

min eiendom

gnr. 29, bnr. 48 av skyld mark o.l.2 i Asker herred.

Kjøpesummen utgjør kr.15.000.- som er avgjort på  
omforenet måte.

Iflg. post 4-7 i kjøpekontrakt av 16.12.1953 er  
salget skjedd på følgende betingelser:

4. Tomten skal benyttes til bebyggelse av villamessig beboelses-  
hus. Det er ikke tillatt å bygge eller innrede fabrikk eller  
noen som helst innretning som ved rök, støy, lukt eller på  
annen måte virker sjenerende eller til ulempe for naboene.  
Forretning, pensjonat, kafé eller håndverksbedrift må heller  
ikke anlegges. Kjøperen er bekjent med at bygningsloven er  
gjort gjeldende i strøket. Bebyggelse må skje etter  
tegninger og planer godkjent av Asker Kommunale myndigheter.

Fra selgerens side er det intet til hinder for at  
tomten deles i flere. Kjøperen er oppmerksom på at Asker  
Kommunale myndigheter må godkjenne deling.

5. Anlegg av vann, kloakk og vei er selgeren uvedkommende.  
Kjøperen er oppmerksom på at den foran omtalte vei (sti)  
langs tomtens sydlige grense er fra gammel tid og at derfor  
muligens almuen eller bestemte tredjemenn kan hevde at  
veien fritt kan benyttes av den eller dem. Dette er i så  
fall selgeren uvedkommende. Eierne av Bruseth gård og  
eiere av eventuelt senere solgte tomter av Bruseth gård  
har rett til å bruke veien og søke tilknytning til den mot  
å delta i utgiftene til opparbeidelse og vedlikehold av den.

-2-

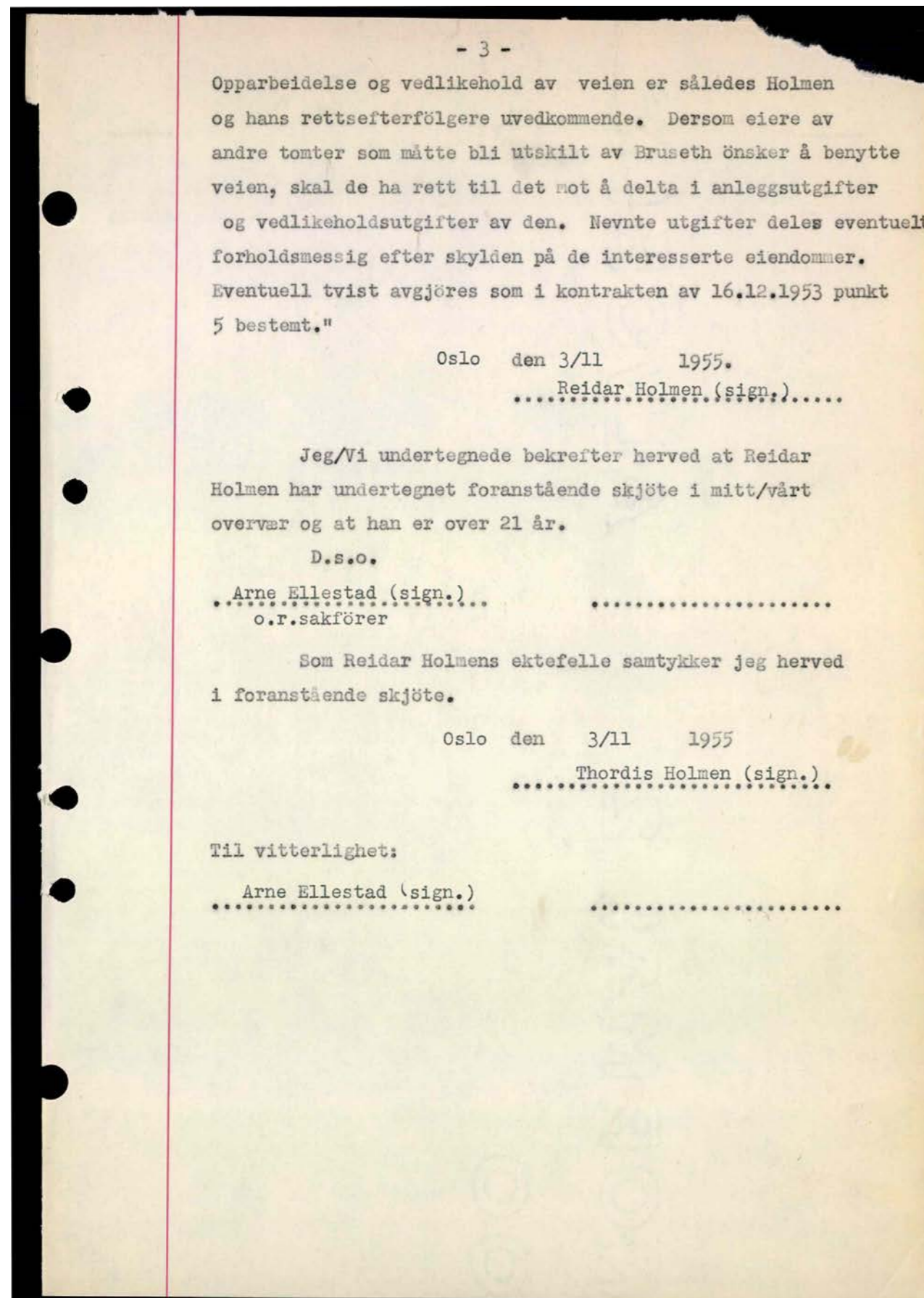
Eventuell tvist herom avgjøres ved voldgift av tre av  
lensmannen i Asker oppnevnte menn, hvis avgjørelse ikke  
kan appelleres.

Dersom selgeren senere selger tomter av Bruseth  
og det for disse viser seg nødvendig eller hensiktsmes-  
sig for anlegg av vann og kloakkledninger og lukkede  
dreneringsgrøfter at disse føres over tomten, forplikter  
kjøperen og senere eiere seg til å finne seg i det mot  
erstatning. Tvist herom avgjøres som foran omtalt ved  
voldgift av tre av lensmannen i Asker oppnevnte menn hvis  
avgjørelse ikke kan appelleres.

6. Langs tomtens nordlige grense mot Bruseth gårds innmark,  
er tidligere oppført gjerde. Utgifter til dette gjerdes  
vedlikehold deles herefter likt mellom selger og kjøper.  
Forøvrig er selgeren fri for enhver gjerdeplikt. - Over-  
for andre naboer enn selgeren - nåværende eller fremtid-  
ige - er kjøperen forpliktet til å delta likt i utgifter  
til anlegg og vedlikehold av gjerder, forutsatt at til-  
svarende gjerdeplikt gjelder for disse.
7. Til fordel for kjøperen og hans etterkommere, fraskriver  
selgeren seg den ham og hans hustru tilhørende odelsrett  
til tomten."

Ifølge tillegg til kjøpekontrakt datert 23.6.1955  
er salget videre skjedd med følgende bestemmelse:

" Ingeniør Tore Odemark skal ha rett til for seg og  
sine rettsafterfølgere til adkomst for den kjøpte tomt  
å opparbeide, bruke og vedlikeholde vei over gårdbruker  
Reidar Holmens eiendom Bruseth gnr.29, bnr.1, som skal  
gå fra Holmengaten til tomten etter planer utarbeidet av  
Nerdrums oppmåling og godkjent av Asker Bygningsråd den  
17.2.1954. Grunnen til veien og veien forblir altså  
Reidar Holmens eiendom som også for seg og sine retts-  
afterfølgere har rett til vederlagsfritt å bruke veien.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. 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.
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 fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Nye Vakås vei 46B  
1395 HVALSTAD

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

**Telefon:** 916 14 722  
**E-post:** petter.mamen-lund@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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